

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג' 20389/

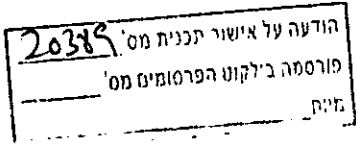
תוכנית מפורטת לשינוי יעוד שטח ללא תכנון מפורט לשטח חקלאי

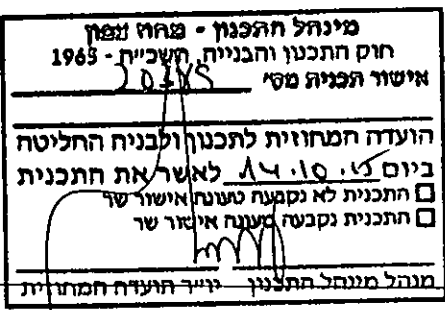
מחוז : צפון
 מרחב תכנון מקומי : מעלה חרמון
 סוג תוכנית : תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

| | |
|---|--|
|  | |
|---|--|

| | |
|---|--|
|  | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

דברי הסבר לתוכנית

-שינוי יעוד שטח ללא תכנון מפורט לייעוד חקלאי על מנת לאפשר הקמת דיר צאן בהתאם לתכנית ג/6540 המאפשרת הוצאת היתרים למבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים.
-הקטנת קו בנין קדמי (חזית כניסה למתחם) מ' 15 מ' ותיאומו לפי מבנים קיימים בשטח (סככה חקלאית)- ראה תשריט.

-שינוי באחוזי בניה כוללים והגדלת תכסית קרקע ל 25%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | |
|---|---|---|
| <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>20389/ג</p> <p>תוכנית מפורטת דיר צאן, חסן בטחיש.</p> | <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>3.44 דונם.</p> | <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 5</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 17-11-15</p> |
| <p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• ל"ר</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p> | <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

קואורדינטה X 269-950
קואורדינטה Y 792-075

1.5.2 תיאור מקום מסעדה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית מסעדה

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב

יפורסם ברשומות

צפון מסעדה
- ל"ר
-
-
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 202010 | • מוסדר | | | 14 |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה אזורית גולן

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|-------------------|--|
| 26-12-91 | 3957 | שינוי בקווי בנין וקביעת אחוזי בניה שאר ההוראות נשארות בתוקפן. | • שינוי | ג/6540 |
| 26.03.1989 | 3640 | תוספת רמת הגולן- קרקע שמור חזותי (שטח לשמורת טבע) | • כפיפות | תמ"מ 2 שינוי 3 |
| 27.12.2005 | 5474 | <ul style="list-style-type: none"> • התכנית אושרה בתאריך_15.7.2014 • בהתאם לסעיף 9.7.4 לתמ"א | • אישור עפ"י תמ"א | תמ"א 35- תשריט מרקמים תשריט הנחיות סביבתיות |
| 16.08.2007 | 5704 | פגיעת מי תהום גבוהה א' 1 | • כפיפות | תמ"א 34 שינוי 4 ב' |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מ"מ קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|-----------|---------|------------------|
| | ועדה מחוזית | טרביה בהאא | 29-12-2014 | - | 23 | ל"ר | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | טרביה בהאא | 29-12-2014 | 1 | ל"ר | 1:250 | • מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ועדה מחוזית | עלא אבו ריא | 2-12-2012 | 1 | 12 | ל"ר | • מנחה | נספח נופי סביבתי |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|------------|------------|------------|-----------------------------------|-----------|----------------------|--------------------------|-------------|------------------|----------------|--------------|
| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | רשות האגיד / רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | Tarabiabhaa@gmail.com | 04-6931663 | 0506282715 | 0506282715 | מסעדה מיקוד: 12435 ת.ד. 412 | - | - | - | - | 080980477 | חסן בטחיש | - |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------|------------|------------|-----------------------------------|-----------|----------------------|-------------|------------------|----------------|-----------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | מספר רישיון | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | חסן בטחיש | מקצוע / תואר |
| Tarabiabhaa@gmail.com | 04-6931663 | 0506282715 | 0506282715 | מסעדה מיקוד: 12435 ת.ד. 412 | - | - | - | 080980477 | חסן בטחיש | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|------------|------------|-----------------------------------|-----------|----------------------|------------------|----------------|-----------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | חסן בטחיש | מקצוע / תואר | בעלים |
| Tarabiabhaa@gmail.com | 04-6931663 | 0506282715 | 0506282715 | מסעדה מיקוד: 12435 ת.ד. 412 | - | - | 080980477 | חסן בטחיש | | | |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|---------------------------------------|-----------|----------------------|------------------|----------------|------------|--------------|-----------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | טרביה בהאא | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| Tarabiabhaa@gmail.com | 04-6931663 | 0524253330 | 0524253330 | מגדל שמש מיקוד: 12438 ת.ד. 3001 | - | - | 033687054 | 00118954 | 033687054 | | |

| Wasim.abushah een@gmail.com | 0527782494 | 4 | 0527782494 | בנקאותה מיקוד: 12347 ת.ד. 86 | - | 1186 | 040248221 | 040248221 | 040248221 | 040248221 | 040248221 | 040248221 |
|--------------------------------|--------------|-----|------------|------------------------------------|---|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| RayaAla@gmail.com | 153505927948 | 948 | 0505927948 | סכנין ת.ד. 1527 | - | 119833 | עלא אבו ריא | עלא אבו ריא | עלא אבו ריא | עלא אבו ריא | עלא אבו ריא | עלא אבו ריא |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------|-----------------------------|
| הועדה המחוזית | הועדה המחוזית – נצרת עילית. |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת דיר צאן עפ"י הוראות תכנית ג/6540.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- הגדרת יעוד קרקע חקלאית.
- 2- גריעת שטח משמורת טבע וגנים לאומיים עפ"י תמ"א 35
- 3- הגדרת זכויות הוראות בניה.
- 4- קביעת קווי בנין בהתאם לבנוי ולא בהתאם ל ג/6540.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.44

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | | | | מ"ר | |
| | | | | | מס' יחיד | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד שטח חקלאי |
|----------------|--|---------|----------------|
| | | 1 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|------|-----------|------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר |
| 100% | 3440 | 100% | 3440 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

↓

| | | יעוד | יעוד |
|------|-----------|------|---------------------|
| 100% | שטח חקלאי | | שטח ללא תכנון מפורט |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|-----------------------|---|
| 4.1 שטח חקלאי. | |
| 4.1.1 שימושים | |
| א. | דיר צאן – מבנה לאיחסון צאן הכולל שטח מקורה וחצרות, מחסן, ומתקנים נלווים לדיר |
| ב. | |
| ג. | |
| 4.1.2 הוראות | |
| א. | לא תותר הקמת מצבור זבל. |
| ב. | לבקשה להיתר בניה לדיר יצורפו תכנית ביוב באישור משרד הבריאות ומינהלת הכינרת, תכניות להצבת מיתקנים לסילוק פגרים. |
| ג. | מרווחים מינימליים בין מבני הדיר השונים 4.5 מ' והגדלת זכויות בניה שתתן אופציה לעוד תוספת מבנה דיר בתנאי לשמור על מרחקים. כל יתר ההוראות עפ"י ג/6540. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | הכסית (%) משטח תא השטח | צמיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|-----------|------|------------|-----|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|--------|-------|-------|------------|------|
| | ציד-ימני | ציד-שמאלי | | מתחת | מעל | | | | | | | מתחת לבנייה | מקובעת | שירות | עיקרי | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | 6 | 25 | לי"ר | 835 | - | 125 | 7.10 | 3340 | 1 | חקלאי | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

הערה: קווי בנין בקו קדמי בהתאם למצב קיים כפי שמופיע בתשריט.

הערה: "גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה".

6. הוראות נוספות**6.1. תנאי למתן היתר בניה**

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית ע"פ דרישות סעיף 3.3 בתוכנית ג/6540, תכנית זו תכלול:
 1-דרכי גישה למגרש.
 2-תכנית פיתוח המגרש הכוללת גבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס התניה למפלס הדרך הסמוכה.
 3-גדוד, שטחי גינון נוי וחניה.
 4- עיצוב וחזות המבנים.
 תנאי למתן היתר בניה אישור רטי"ג.
 תנאי למתן היתר בניה תכנית ניקוז וביוב מאושרים ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.
 תנאי למתן היתר בניה פינוי הפסולת והגרוטאות הנמצאות מתחום המגרש

6.2. תשתיות

6.2.1 מיס:
 אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
 6.2.2 ניקוז:
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 6.2.3 ביוב:
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.
 6.2.4 מי נגר:
 מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש לשטחים הפתוחים מחוץ לתחומי המגרש.

6.3. הוראות בנושא חשמל.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים הציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משוּבֵל במבני המגורים.
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

| | |
|--|---------|
| א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף | 3.00 מ' |
| ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד | 2.00 מ' |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה | 5.00 מ' |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : | |

| | |
|------------------------------|--------------------|
| כבל אווירי מבודד (כא"מ) | 2.00 מ' |
| ה. קו חשמל עליון 110-160 ק"ו | 20.00 מ' |
| ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו | 35.00 מ' |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך | 5.00 מ' |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3.00 מ' |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתאום עם חברת חשמל |
| י. ארון רשת שנאי על עמוד | 1.00 מ' 3.00 מ' |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המחילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עמודים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מיינת 2006).

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 כיבוי אש

קבלת התייחבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.6 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, כולל עבודת עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך. מתן היתר בניה מכוח התכנית בפינוי גרוטאות הנמצאות בתחום המגרש.

6.7 פיתוח תשתית

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

| |
|--|
| <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. מקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.</p> <p>ה. אישור איגוף המים בדבר חיבור המתחם לרשת המים.</p> |
|--|

6.8 עתיקות

| |
|--|
| <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> |
|--|

6.9 אשפה

| |
|--|
| <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |
|--|

6.10 הנחיות רט"ג

| |
|---|
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרט"ג. אישור זה נדרש בכדי לוודא מילוי התחייבויות הזום כגון פינוי גרוטאות, בניה לפי תוכנית הבינוי, שמירה על העצים הקיימים בשטח וכד'.</p> |
|---|

6.11 הנחיות משרד בריאות

| |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> איכות המים המסופקים לדיר תהיה בהתאם להנחיות משרד החקלאות. ליד כל ברז / יציאה מים בתחום הדיר יוצב שלט עם כיתוב: " זהירות ! מים אסורים לשתייה " . פינוי הזבל מהדיר יבוצע בשיטה יבשה בלבד, ללא כל שימוש במים. הזבל יפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. |
|--|

6.12 הנחיות ומסקנות נספח סביבתי

| |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי, כגון אלון ואלה (מינים שונים), ליבנה רפואי וכו'. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה. גג מבנה המחסן החקלאי וחזיתותיהם יעוצבו בצורה אחידה שמשתלב עם הסביבה. הגינן יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. גימור משטחי התפעול, עליהם יבנו מבני המשק יהיה בגוון לא בוהק. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישתלו עצים/שיחים יישמרו עצים קיימים בעלי ערך נופי בתחום התוכנית נטיעת עצים גבוהים ושיחים גבוהים ברצועה זו להסתרה ומיסוך, נטיעת מטפסים לאורך הגדר היקפית בכדי להטמיע את המתחם במרחב הפתוח החצרות ומשטחים עליהם קיימים מבנה המשק מוגבהים בצורה שתמנע גלישה של זבל ותשטיפים החוצה. בעל העסק לא יגרום לזיהום קרקע, וימנע מכל פעילה מזהמת קרקע או עלולה לגרום לזיהום קרקע, במישרין או בעקיפין. בעל העסק לא יסלק לקרקע חומר מוצק, נוזל או גז או קרקע מזהמת אלא בהתאם להוראות כל דין באישור נותן האישור. בעל העסק לא יתקין אסבסט. |
|--|

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר | ל"ר | ל"ר |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מתאריך אישור תכנית .

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|----------------|--------|------------------|
| מגיש התוכנית | חסן בטחיש | חתימה: | תאריך: 17.2.2015 |
| עורך התוכנית | טרביה בהאא | חתימה: | תאריך: 17.2.2015 |
| זים בפועל | חסן בטחיש | חתימה: | תאריך: 17.2.2015 |
| בעל עניין בקרקע | חסן בטחיש | חתימה: | תאריך: 17.2.2015 |
| ועדה מקומית | מעלה חרמון | חתימה: | תאריך: 17.2.2015 |
| מדד | וסים אבו שאהין | חתימה: | תאריך: 17/2/15 |

אבו שאהין ווסים
 מודד מוסמך מ"ר 1186

| |
|---------------------------|
| תצהיר עורך התוכנית |
|---------------------------|

אני החתום מטה טרביה בהא _____ (שם), מספר זהות _____ 033687054, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 20399/א ששמה הקטנת קו בנין צדדי קדמי ואחורי
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 00118954.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. חטיב נבהאן מודד מוסמך מדידות עדכניות.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, הותקנות, מבנר אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי. כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, הוזנימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

טרביה בהא
אחראי
מ.ר. 00118954

17 2 2009

2523049015


תבנית הוראות מעידכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 22

| |
|---|
| תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית |
|---|

אני החתום מטה עלא אבו ריא_(שם), מספר זהות 040248221,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/20389_ ששמה
_ תוכנית מפורטת לשינוי יעוד שטח שמורת טבע לשטח חקלאי.
_ (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום_ אדריכלות נוף_ ויש בידי תעודה מטעם_ משרד עבודה
והרווחה_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא
__119833
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים_ נספח ותשריט נופי
סביבתי_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.


מלא אבו ריא - עוקל סוף
מס"ר רישיון 119833
חתימת המצהיר

24.2.2013
תאריך

24/2/2012/י
25-3-2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 19


נספח 1ה: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או
 אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

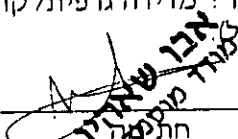
מספר התכנית: _____
 20389/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

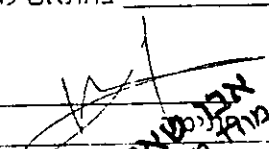
הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____
 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים
 שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית
 מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

| | | | |
|---------------------|---|---------------------|----------------------------|
| 29-12-2014 תאריך |  חתימה | 1168 מספר רישיון | וסים אבו שאהין שם המודד |
|---------------------|---|---------------------|----------------------------|

אבו שאהין וסים
מודד מספר 1186

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי,
 נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים
 שבתוקף.

| | | | |
|------------------|--|---------------------|----------------------------|
| 17/2/05 תאריך |  חתימה | 1186 מספר רישיון | אבו שאהין וסים שם המודד |
|------------------|--|---------------------|----------------------------|

אבו שאהין וסים
מודד מוסמך מ"ר 1186

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, כאתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>

25-2-15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 19 מתוך 22

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא | |
|------------------------------|----------------------------------|---|------------|----|--|
| מסמכי התוכנית | 1.7 | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | ✓ | | |
| | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'? | | | |
| | | אם כן, פרט: _____ נספח נופי סביבתי _____ | | | |
| הוראות התוכנית | | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | ✓ | | |
| תשריט התוכנית ⁽¹⁾ | 6.1, 6.2 | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | ✓ | | |
| | 2.2.7 | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | ✓ | | |
| | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, תץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | ✓ | | |
| | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | ✓ | | |
| | 4.1 | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ | ✓ | | |
| | 4.3 | קיום תשריט מצב מאושר | ✓ | | |
| | 4.4 | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית. | ✓ | | |
| | | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | ✓ | | |
| | | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה) | ✓ | | |
| | | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | ✓ | | |
| | | מספר התוכנית | ✓ | | |
| | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית | 1.1 | שם התוכנית | ✓ | |
| | | | מחוז | ✓ | |
| 1.4 | | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | ✓ | | |
| 1.5 | | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | ✓ | | |
| 1.8 | | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | ✓ | | |
| 8.2 | | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | ✓ | | |
| | | | | | |

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנודות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|---------------|---------------------------|
| ✓ | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾ | | כללי |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| | | • בתי קברות | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | |
| ✓ | | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | 1.8 | איחוד וחלוקה (4) |
| ✓ | | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: | פרק 12 | |
| ✓ | | קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | | |
| | ✓ | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (4) |
| | ✓ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |
| ✓ | | האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? | | חומרי חפירה ומילוי (5) |
| ✓ | | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | | |
| ✓ | | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? | | רדיוסי מגן (6) |
| ✓ | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ✓ | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| ✓ | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| | | | |

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק | | | | |
|---|--|----------|-------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם המאשר | מוסד התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | | |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק | | |
|------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |

| ערר על התוכנית | | | |
|--|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר | מספר הערר | החלטת ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. | | | |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית. | | | |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית. | | | |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.