

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21645

שם תוכנית: "נשימושים מבוססים על פעילות חקלאית ו/או תומכים פעילים חקלאים בתחום המגורים בנחלות - מושב היוגב"

מחוז: תש"ס
מרחב-תכנון מקומי: "יזרעאלים"
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="247 993 699 1304" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21645</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.1.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="351 1542 702 1678" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21645 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

א. הרקע לתכנון

הוועדה המקומית "יזרעאלים" שהינה ועדה מרחבית¹, יחד עם המועצה האזורית "עמק יזרעאל" ומושב היוגב החליטו ליזום תכנית זו, בהתאם להחלטות הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל והמועצה הארצית וזאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חילופיים עקב המצב בענף החקלאות.

הוועדה והמועצה האזורית מעוניינים ליצור תשתית לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) אך תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת בישובים.

על פי החלטת מנהל מקרקעי ישראל ועל פי דו"ח ועדת הבר והחלטת הממשלה, יותרו שמושי פלי"ח בנחלות (בתחום 2.5 דונם בראש הנחלה) וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות).

כמו כן ישנם שמושים רבים הקיימים בפועל בשטחי הנחלות כמו- צימרים, מבני תיירות מקומית, סככות איחסון וכד' הקיימים בשימושים חורגים או ללא היתר כלל. תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשמושי פלי"ח ותיירות פנימית בראש הנחלה.

היתר בנייה ליחידות נופש ו/או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

התכנית ערוכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון (מבא"ת 2006) וכן על פי החלטות אחרונות של הוולקחש"פ ומנהל התכנון בנושא שטח לתעסוקה וארוח כפרי בישובים כפריים בצפון הארץ. (ראה החלטות משיבה מס' 511 מ-4/12/2006 של הוולקחש"פ ושיבה מיום 2/7/2007 בנושא תכנית מס' ג/16025 רס און והחלטת וועדת המשנה לעניינים עקרוניים של הוועדה המחוזית).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

" שימושים מבוססים על פעילות חקלאית /או תומכים פעילים חקלאים בתחום המגורים בנחלות -היוגב"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/ 21645

מספר התוכנית

395.293 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 7/6/2016

- תוכנית מתאר מקומית שיש בה הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ל"ר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה..

סוג איחוד וחלוקה

- לא

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**

220,000	קואורדינטה X
724,000	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב היוגב**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה

- חלק מתחום הרשות צפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

מושב היוגב

לי"ר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11466	• מוסדר	• בחלק מהגוש	---	2-12
11467	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	2-20
11468	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	2-25
11469	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	2-21
11485	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	2-16,21,30
11486	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	2-19
11473	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/12/2006	5604	תכנית זו משנה את תכנית המתאר והתכניות המפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר והמפורטת ממשיכות לחול.	שינוי	14379/ג
30/4/2006	5523		שינוי	14130/ג
14/6/2007	5680		שינוי	14217/ג
23/2/2011	6203	תכנית זו משנה את התכניות המפורטות עפ"י המפורט בתכנית זו בלבד, כל יתר הוראותיהם של תכניות אלה אשר בסמכות מקומית/מחוזית ממשיכות לחול.	שינוי	17555/ג
22/10/2012	6486		שינוי	19307/ג
12/12/2005	5468		יז/מק/12140	
9/9/2008	5847		יז/מק/212140	
19/11/2013	6699		יז/מק/312140	
17/11/2011	6320		יז/מק/412140	
20/12/2012	6516		יז/מק/28	
20/12/2012	6516		יז/מק/38	
20/12/2012	6516		יז/מק/48	
28/1/2014			יז/מק/68	
13/2/2014	6755	תכנית זו משלימה את התכנית המאושרת בנושאים המוזכרים בתכנית זו.	שינוי	17676/ג
29/11/2015	7155	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0303867 הוראות תכנית 254-0303867 תחולה על תכנית זו.	כפיפות	254-0303867
30/12/2015	7176	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/מק/011755 הוראות תכנית יז/מק/011755 תחולה על תכנית זו.	כפיפות	01/17555/מק/יז

תכנית זו אינה משנה זכויות מוקנות מכח תכניות קודמות. כל הוראות תכנית זו יחולו בנוסף להוראות תכניות קודמות מאושרות.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זהבי איתי	17/4/2016	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	17/4/2016	1	ל"ר	1:5000	מחייב	תשריט התכנית

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mailto:mazkirut@h ayogev.org.il	04-9894185	לי"ר	04-9893772	מושב היוגב	570004259	לחתישבות חקלאית שתופית- היוגב	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אחר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ofrid@emekvizrael.org.il	04-6425071	לי"ר	04-6520038	מועצה אזורית עמק יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה 18120	לי"ר	וועדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות/ועדה מקומית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
mailto:mazkirut@h ayogev.org.il	04-6558211	לי"ר	04-6558211	מלון פלאזה וצרת עלית	500101761	7.מ.י מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלות המדינה
			04-9893772	מושב היוגב	570004259	מושב עובדים לחתישבות חקלאית שתופית- היוגב	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 17910	לי"ר	086522	0584982395	זהבי איתי	אדריכל	עורך ראשי

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
פל"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח).

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

" תוספת שמושי פל"ח בתחום המגורים בראש הנחלה-מושב היוגב"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הסדרה של שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים לצרכי תעסוקה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים ואופי החקלאי-כפרי של המושב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	395.293 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי	---	---	ללא שינוי	ללא שינוי	מ"ר	אזור מגורים
ללא שינוי	---	---	ללא שינוי	ללא שינוי	מס' יח"ד	בישוב כפרי
120 נחלות		19,200	9600+	9,600	מ"ר	תיירות
4 יח"א לנחלה	---	480	+240	240	מס' יח"א	
		16,800	-9600	26,400	מ"ר	תעסוקה

הערה:

1. התכנית לא מוסיפה זכויות בניה אלא שמושים בלבד.
2. 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' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח כפופים ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	אתר עתיקות 701-705,717-721	701-723	יעוד על פי תכנית מאושרת

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	דונם	אחוזים	דונם
100	395.293	100	395.293
	יעוד על פי תכנית מאושרת		יעוד על פי תכנית מאושרת



4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת- אזור מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א. מגורים על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/17676 וכל תכנית שבאה אחריה.</p>	<p>א.</p>
<p>ב. בנוסף לשמוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). לצורכי תעסוקה ומכירה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן-</p>	<p>ב.</p>
<p>1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: -על פי הוראות תכנית המתאר של הישוב (ג/17676). - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגדול בע"ח למיניהם למעט חזירים. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>	
<p>2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד זעיר, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית – תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוץ יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים – כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים – מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שוק של תוצרת חקלאית ומכירתה – והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
<p>3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית – מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה - מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ומכירתן. • עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו • טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פיזיותרפיה ועוד • בריכה טיפולית. • הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. • קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'. <p>בנוסף יותרו שימושים שתואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>	
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א. קבוצות מס' 1 ו-2 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים". תותר הסבת מבנים קיימים בתחום המגורים לשמושי שמ"ח ושת"ח.</p>	<p>א.</p> <p>הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</p>

ב.	<p><u>הנחיות</u> <u>וזכויות בניה</u> <u>לפעילות</u> <u>פל"ח:</u></p>	<p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה כנ"ל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח המראה את מימוש הזכויות המלאות במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחנייות; <u>התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</u> בסמכות מהנדסת הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p>
ג.	<p><u>הנחיות</u> <u>סביבתיות</u> <u>ומגבלות בניה</u> <u>לפל"ח:</u></p>	<p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. * <u>לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</u></p> <p>חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב בו קיימת מע' ביוב מרכזית.</p> <p>ז. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 20 בשעות השיא.</p> <p>ח. <u>איכות האויר</u> – ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ט. <u>רעש</u> – מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>י. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>יא. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>
ד.	<p><u>הוראות בנוי</u> <u>ועיצוב</u> <u>אדריכלי:</u></p>	<p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ, תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה <u>במרוכז</u> במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות ואישור הוועד המקומי ומהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 X 60 ס"מ.</p>
ה.	<p><u>חניה</u> <u>ותחבורה:</u></p>	<p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. החניה תהיה בתחום המגרש של המבקש.</p>
ו.	<p><u>תנאים</u> <u>להיתר:</u></p>	<p>א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ז.	<p><u>בדיקת</u> <u>תשתיות וכשר</u> <u>נשיאה:</u></p>	<p><u>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"י אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה</u></p>

		<u>החקלאית, באישור הוועדה המקומית לשוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</u>
ה.	<u>שמוש במבני פל"ח</u>	כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' <u>תלווה ברשיון עסק</u> ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.
ט.	<u>קריטריונים לאישור עסקים בתחומי היישוב</u>	<p>1 – יאושרו רק עסקים הנותנים ביטוי בולט ותומכים ברוח ובעקרונות היישוב: שימור סביבה וטבע, אי אלימות, התחשבות בזולת וחירות הפרט מבלי לפגוע או ליצור מטרדים לאחרים.</p> <p>2 – לא יאושרו עסקים המבוססים על מתקני שעשועים מכאניים או מוטוריים, פורנוגרפיה, הימורים, התמכרות, סגפנות, שיעבוד, אפליה, ענפי ספורט שיש בהם ירי, קליעה או צליפה, צייד, סייף, איגרוף, או כל פעילות שיש בה חבלה, פיתוח או טיפוח תופעות פזיולוגיות חריגות, תחרויות וקרבות בין בעלי חיים, אחזקת בעי"ח בתנאים לא הולמים.</p> <p>3 – עסקים שיאושרו על סמך תכניות שתופרנה במהות או בתכנים, ליקויים, סטיות או חריגות, יתבעו על ידי האגודה לתיקון ומימוש התכניות שאושרו, בתוך תקופה קצובה שלא תעלה על 3 חודשים, או סגירה. <u>לא</u> יותרו פעילויות ושירותים הכרוכים ברעש, זיהום אוויר, המולה ודוחק, סיכוני בטיחות והטרדה כלשהי לעסקים שכנים ואורחיהם.</p> <p>לא תותרנה מערכות הגברת קול חיצוניות, מערכות תאורת הצפה חיצוניות, אנטנות על גגות או עמודים ומגדלים שיהיה לגביהן חשש בריאותי או אקולוגי.</p>
י.	<u>תנאים להקמת עסקים</u>	<p>2.1 כל בקשה תכלול פתרון מלא לחניית רכב תושבי הקבע (בעלי המגרש ובני משפחתם) והאורחים על פי תקן חנייה תואם לשימוש העסקים, על פי חוק התכנון והבניה, ותלווה בתכנית תשתיות (ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותאורה, פיתוח שטח וגינות), הכוללת בין היתר, גידור ומחיצות, מתלי כביסה, רחבות פיקניק, ספורט ומשחקים לאורחים, פינות ומתקנים לבעלי חיים, מיקום ומיסתור למיכל אשפה, בהתאם להנחיות שתפורטנה.</p> <p>2.2 לכל עסק תיירתי יוסדר אזור חנייה לפי התקן, בתחומי המגרש ובהתאם להנחיות. תושב הקבע יוכל להחנות את הרכב/ים שלו בחזית המגרש (בתחום המגרש) או בחנייה המיועדת לאורחי העסק התיירותי, אך בשום מקרה לא תחננה המכונות שלו ו/או של אורחיו בחזיתות של מגרשים שכנים/או חלקות ציבוריות, או על הכביש.</p> <p>2.3 דרכי גישה וכניסות-הגישה לעסקים / ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה.</p>
יא.	<u>שמירה על פרטיות:</u>	<p>3.1 מרפסות ורחבות המיועדות לבילוי אורחי העסקים התיירותיים לא יפנו למרפסות בילוי וחלונות חדר מגורים של מבני מגורי קבע קיימים במגרשים שכנים, אלא אם תותקן מחיצה חזותית ואקוסטית שתמנע מיטרד ופגיעה בפרטיות השכנים; מחיצה כזו תוכל להתבצע בבניית אבן, עץ, זכוכית בלתי שקופה או מתכת, בשילוב עם חומרים מבודדים בגוונים ובטקסטורה המשתלבים ולא מתבלטים בנוף, וכמובן בשילוב עם צמחייה מתאימה.</p> <p>שמירה על פרטיות – הפעלת עסקים תיירותיים/ יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של העסקים / היחידות התיירותיות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.</p> <p>3.2 לא תותר הפעלת מערכות אזעקה אקוסטיות (עם צופרים).</p> <p>3.3 לא תותר פעילות על הגגות של עסק תיירותי.</p> <p>3.4 לא תותר הקמת והפעלת מתקן ופעילות פולטת עשן אלא בתוך מבנה סגור ועפ"י תקנות איכ"הס.</p> <p>3.5 יותר הקמת עסק להפעלת טרקטורונים, לא תותר כניסת ותנועת טרקטורונים ואופנועי שטח לשטחי המגורים, כבישים, שצפים, מבני ציבור, מוסדות ציבור, ספורט ונופש, תעסוקה, אלא על גבי רכב נושא או עגלה ניגרת מורשים על פי תקנות משרד התחבורה.</p> <p>3.6 לא יותר מעבר בעי"ח לעסקים למטרת תיירות (כגון סוסים, חמורים וכו') בכבישים הפנימיים של היישוב. למען הסר ספק יובהר כי תותר הובלת בעלי חיים מהנחלה ואליה ברכב שקיבל את ההיתרים לביצוע פעולה זו.</p> <p>3.7 לא תותר הפעלת תאורת חוץ באמצעות זרקורים מעל לעוצמה של 100 וואט, באופן שיאיר או יסנוור גזרות בשטחי מגרשים שכנים.</p> <p>3.8 לא תותר רוכלות מכל סוג שהוא ביישוב אלא בחצרות הבתים.</p> <p>3.9 שילוט יהיה אחד לפי מתכונת שתקבע בתכנית שילוט כוללת ליישוב; לא יותרו שלטים מסחריים מכל סוג (לוח, כרזה, יריעה, כדור פורח, תאורה, פסל, גינות, כתובות וסמלים מחומרים שונים, תבליטים, תחריטים וכו'), בין אם זמניים ובין אם קבועים, שאינם תואמים למתכונת השילוט הכוללת של היישוב; הפרת הוראה זו תיחשב כהפרה יסודית ותגרור דרישה בכתב מהמזכירות לסילוק השלט תוך שבוע ובאם לא תענה, - פירוק וחיוב המפר בהוצאות הפירוק והפינוי, למעט בחזית העסק.</p> <p>שלטים לא יכללו סמלי מותג מסחריים שמקורם מחוץ ליישוב, צילומים של מוצרים, אנשים או מתקנים, שמות מותג שמקורם מחוץ ליישוב וסמלים או איורים / רישומים בעלי משמעות או דמיון לדברים שפוגעים ברגשות של אדם כלשהו בקהילה.</p>

<p>האגודה תוכל לחייב את המבקש לשלב או להשתלב עם שלטים אחרים קיימים או מוצעים; במקרה של שלט קיים, המבקש לצרף אליו שלט נוסף ישא בכל הוצאות ההפקה וההתקנה המתחייבים מהתוספת / שינוי.</p> <p>בשטח ציבורי לא תותר חציבה או עבודות עפר או כריתה או גיזום של צמחייה כדי לפנות מקום או ליצור חשיפה לשלטים;</p> <p>לא תותר הצבת שלטים על שטח המדרכה, שביל הליכה, שביל אופניים, שולי כביש או הכביש.</p> <p>שלטים יוצבו באופן שהסתרת נופים טבעיים תהיה מינימלית;</p> <p>לא תותר הצבת שלטים על קירות תמך, קירות מבנים, מסלעות, גדרות, עצים או שיחים, עמודי טלפון או חשמל, עגלות נגררות, מכוניות, כרזות על יריעות פלסטיק או בד הנקשרות למבנים, מתקנים, עמודים או עצים;</p> <p>כל המציב שלט יהיה אחראי לאחזקתו מבחינת ניקיון, יציבות, שלימות ורענונות הצבעים; המזכירות תהיה רשאית לסלק על חשבון מציב השלט, כל שלט רעוע, בלוי או מלוכלך באם לא יתוקן הליקוי לאחר התראה של שבועיים מראש ובכתב למציב השלט;</p> <p>3.10 לא תותר התקנת והפעלת מגברי קול או מערכות רדיו, טייפ, טלוויזיה וכו' מחוץ לתחומי הפנים של עסקים תיירותיים ע"פ חוק.</p>		
<p>המפעיל יחויב לנקוט בכל אמצעי הבטיחות המוגדרים בחוק וכן בכל האמצעים הסבירים למניעת נזקי גוף, נפש ורכוש לאורחים, עובדים ואנשי היישוב, בתחומי מניעת שריפות ואמצעי גילוי וכיבוי, מניעת מכשולים במעברים, מעקות בטיחות, הארקה חשמלית ומפסקי פחת, תאורה מתאימה ותאורת חירום, ציוד עם תווי תקן, עזרה ראשונה, פתחי מילוט, איוורור וכו'.</p>	<p><u>נקיטת אמצעי בטיחות</u></p>	<p>יב.</p>
<p>לא תותר פעילות פיקניק של קבוצות או משפחות על בסיס פעולה יומית בתחומי היישוב; הסעדה תותר רק במבנים, מתקנים ומיתחמים ייעודיים ובהתאם לקיבולת המאושרת שלהם.</p>	<p><u>פעילות רבת משתתפים</u></p>	<p>יג.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח המגרש (%)	שטחי בניה (1)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבנייה	מעל לבנייה					מתחת לבנייה	מעל לבנייה	שטחי בניה	שטחי סה"כ			
מגורים כישוכ כפרי לפי תכנית מאושרת ג/17676, 0303867-254																
0	3	3	5	---	1	8-9 (3)	---	---	---	לא שיווי	לא שיווי (1)	קבוצת שמושים מס' 1 על פי הוראות תכנית המתאר של הישוב (ג/17676).	כפי שקיים	701-722		יעוד על פי תכנית מאושרת-אזור מגורים כישוכ כפרי
0	3	3	5	---	2	7 (3)	---	4 יח' ארוח (2)	---	לא שיווי (1)	לא שיווי (1)	קבוצת שמושים מס' 2-3-140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית שמושים תומכים לחקלאים פעילים.	כפי שקיים	723		יעוד על פי תכנית מאושרת

מגורים א' לפי תכנית מאושרת יז/מק/01/17555

- (1) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (2) יח' הארוח יהיו בתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (3) גובה מותר: 7 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (4) יותר קו בנין 0 בין שטח המגורים בנחלה לבין השטח החקלאי של אותה נחלה.

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

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.
- לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ התחבורה, בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי ההצבה בין השימושים.
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ו. בדיקת תשתיות:**
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פלי"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
- ז. תנאי למתן היתר בניה/ שימושי פלי"ח הינו הסדרה בניה קיימת/ שימושים לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.
- ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ט. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 אשפה

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.7 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8 תשתיות**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור אגודת המים, משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. המושב יוכל לאפשר הקצאת מים רק בהתאם להקצאות המים למושב.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.9 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.10 הוראות עצוב ארכיטקטוני

- לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
- לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.

6.11 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למבנה פלי"ח	הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21645 שם התוכנית: "תוספת שמושי פל"ח בנחלות-היוגב"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 7/6/16_ חתימה: _____

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

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

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

(5) ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנהל וכדעיות האגף לתכנון נשאי במתהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

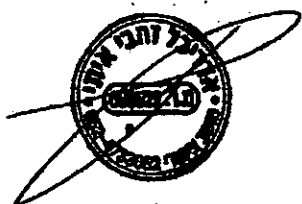
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת כתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התר"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי שם), מספר זהות 058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21645 ששמה "תוספת שימושי פלי"ח בנחלות- היוגב" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלולו לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה 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, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

7/6/2016

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 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 התוכנית : ג/21645

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני 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).

חיים שבת
 מהנדס מודד מוסמך - מבקר
 רשיון מס' 584
 שם המודד
 י"ד אדס"ז 16 עפולה 04-6594970
 050-5338514

584
 מספר רשיון

19/6/11
 תאריך

 חתימה

2. עדכניות המדידה

הרני 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.

_____ שם המודד

_____ מספר רשיון

_____ חתימה

_____ תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21645 שם התוכנית: " תוספת שמושי פל"ח בנחלות-היוגב "

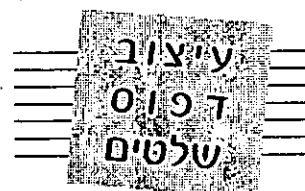
עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 7/6/2016 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21904/ג	מופקדת		

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ת.ד. 745 מגדל העמק 23038
טל: 04-6540243 | פקס: 04-6546727
itc_ltd@netvision.net.il
www.itc-print.com