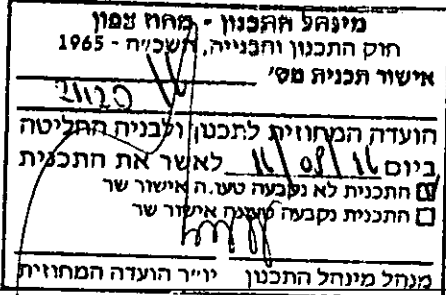
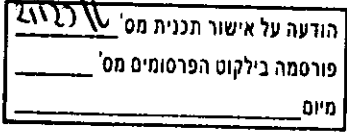


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז צפון 25-07-2016
תוכנית מס' ג/21123	
שם תוכנית: פל"ח בחלקה 4, בית לחם הגלילית	

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית לאפשר שימושי פל"ח בשטח המגורים והחצר הטמפלרית של הנחלה **במבנים טמפלרים קיימים, ללא תוספת בנייה**. מאחר ומדובר במתחם טמפלרי גדול התוכנית מציעה שימוש בכל המבנים הקיימים, ולכן זכויות לפל"ח עומדות על 500 מ"ר ולא 300 מ"ר בהתאם להחלטת ולנתייע מחוזית.

שטח התוכנית כלול בתחום התוכנית הכוללת של מושב בית לחם הגלילית לפל"ח המגדירה בין היתר הנחיות לשימור המתחם הטמפלרי.

התוכנית המוצעת כפופה לכל הנחיות השימור של התוכנית הכוללת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית פל"ח בחלקה 4, בית לחם הגלילית	יפורסם ברשומת
					מספר התוכנית 21123/ג 19.43 ד'	
			1.2	שטח התוכנית		
			1.3	מהדורות	שלב	
		מילוי תנאים לתוקף				
					מספר מהדורה בשלב 1	
					תאריך עדכון המהדורה 3.6.16	
			1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תוכנית מפורטת				
					האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		כן				
		ועדה מחוזית				
					לפי סעיף בחוק	
		לא רלוונטי				
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			היתרים או הרשאות	
					סוג איחוד וחלוקה	
		ללא איחוד וחלוקה				
					האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		לא				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינטה X
218375
קואורדינטה Y
738200

1.5.2 תיאור מקום חלקה 4, בית לחם הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות בשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז עמק יזרעאל התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות יזרעאלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב בית לחם הגלילית שכונה ל"ר רחוב ל"ר מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11376	מוסדר	חלק מהגוש	4	69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
2.12.93	4172	תוספת שימושי פלייח למבנים טמפלרים קיימים	שינוי	ג/2293
17.11.11	6322		שינוי	יז/מק/5/2293

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	יעל קוזוקרו	18.6.13		23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	יעל קוזוקרו	18.6.13	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	'fine.eli@gmail.com'		050-5404034		בית לחם הגלילית 36007	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									57-000109-9	אלי פיין	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
'fine.eli@gmail.com'		050-5404034		כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				בית לחם הגלילית 36007				57-000109-9	אלי פיין	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5456054		04-6558805	ת"ד 580 נצרת עלית 1710502		מנהל מקרקעי ישראל					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Yael.kozokaro@gmail.com	04-9935299	050-7713725	04-9935299	ת.ד. 204 בית לחם הגלילית				028975159	יעל קוזוקרו		
u0504650282@gmail.com	04-6562268	050-4650282	04-6452501	נמסאורי 48 נצרת 16123 2201 .ת.ד.			691		אוסאמה אלזאס		מודד

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
לי"ר	

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**

הוספת שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכים פעילות חקלאית בחלקה מס' 4 בגוש 11376 בבית לחם הגלילית, במבנים טמפלרים קיימים מיועדים לשימור. הסדרת זכויות בניה קיימות מכוח בנייה טמפלרית מיועדת לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת שימושי פלי"ח במבנים טמפלרים קיימים מיועדים לשימור, ללא תוספת בנייה. הסדרת זכויות בניה קיימות מכוח בנייה טמפלרית מיועדת לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.43 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי מצב סטאטוטורי מאושר. מצב מוצע ע"פ בנייה טמפלרית קיימת בפועל ומיועדת לשימור.		585	+172	413	מ"ר	מגורים
התוכנית המאושרת לא הגדירה מס' יח"ד, אלא		3	ללא שינוי	3	מס' יח"ד	
		1	0	1	מס'	יח"ד

קטנות בישוב כפרי	יח"ד				זכויות בניה בלבד.
תיירות	מ"ר	0	+125	125	
	יח"א	0	+3	+3	
תעסוקה	מ"ר	0	+125	125	

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'12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים עתיקות		תאי שטח	יעוד
	6-7, 2-4	6-7, 2-4	מגורים תעסוקה ותיירות
	1	1	שפ"פ
	9	9	חקלאי
	5	5	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
2.93	570	6.08	1,180
84.3	16,380	91.45	17,770
2.47	480	2.47	480
10.29	2,000		
100	19,430	100	19,430
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים תעסוקה ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
שימור ושיחזור בלבד בהתאם לתיק תיעוד והנחיות המועצה לשימור אתרים היסטוריים.	א.
השימושים במבנים הטמפלרים הקיימים יהיו מגורים ושימושי פל"ח מקבוצות 2 ו-3: קבוצת שימושים 2 (שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) - עיבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים לטיפול ועיבוד התוצרת החקלאית כגון: יקב, בית בד, מחלבה, ריבות, תבלינים שמנים וכו'. חקלאות תיירותית-פתיחת המשק לביקורי קהל ושיתופו בפעילות החקלאית (מרכז מבקרים). סה"כ זכויות הבנייה המותרות בקבוצת שימושים זו-250מ"ר. קבוצת שימושים 3 (שימושים תומכים חקלאים פעילים) - מסעדה/קייטרינג, תיירות כפרית-אכסון תיירותי, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכה, חדר התכנסות, חדר כושר). משרד לבעל מקצוע חופשי, שרותי רווחה וחינוך המהווים עיסוק של המתיישב. גלריות, סדנאות אומן, חנויות מלאכת יד, עצוב אופנה/מוצר, קליניקה לריפוי טיבעי, בריכה טיפולית, מרכז למידה. סה"כ זכויות הבנייה המותרות בקבוצת שימושים זו-250 מ"ר.	ב.
הוראות	4.1.2
שימור	א.
במבנים לשימור יותר שימור ושיחזור בלבד בהתאם לתיק תיעוד והנחיות המועצה לשימור אתרים היסטוריים.	
לא תותר תוספת בניה מעבר לבנייה טמפלרית מאושרת.	ב.

4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח (חצר טמפלרית)	4.2
שימושים	4.2.1
חצר לשימור	א.
הוראות	4.2.2
בחצר הטמפלרית לא תתאפשר תוספת זכויות בניה, ולא תתאפשר בנייה בנוסף למבנים טמפלרים קיימים.	א.

4.3 שם ייעוד: חקלאי	4.3
שימושים	4.3.1
גידולים חקלאיים לרבות חממות ובתי צמיחה, בוסתן, גידול בע"ח, מחסנים, מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית (מיון, אריזה אחסנה וקרור), סככות.	א.
גידול בע"ח-אורווה	ב.
טיפול ואחסנה של כלים חקלאיים. משרד מישקי	ג.

4.4 שם ייעוד: דרך	4.4
שימושים	4.4.1
כבישים, מדרכות, תשתיות, תאורה, גינון. בתחום הדרך לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך.	א.
הוראות	4.4.2
אסורה בניה בתחום הדרך.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה (מטר) (3)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (2)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות	מספר קומות							מתחת לקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת				שרות
5	5	5	2	7	9	2	2	2 + יח"ד קטנה (4)		835 מ"ר רא"א ע"פ מבנים סמנליים קיימים מתוכם פל"ח-250 מ"ר לק"ש. 2. מ"ר לק"ש. (1) 3	15	60	760	ע"פ תשריט	2-4 6-7	מגורים תעסוקה ותיירות
1	1	1	1	5	9			-	55				16.380	9	חקלאי	

(1) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 (ראה סעיף 4.2.1 לעיל) ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה וסה"כ זכויות הבניה לשימושים אלה לא יעלו על 500 מ"ר.

(2) באזור מגורים תעסוקה ותיירות, במבנים קיימים יותרו שימושי פל"ח. סך הזכויות לשימושי פל"ח בשטח התוכנית לא יעלו על 500 מ"ר.

(3) גובה מבנה ימדד מפני קרקע חפורה או טבעית, הנמוך מבין השתיים.

(4) יח"ד קטנה עד 55 מ"ר.

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

- א. תנאי להוצאת כל היתר בשטח התוכנית, הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרד הבריאות, (פתרון מים וביוב), המשרד להג"ס (מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים), משרד התחבורה (כושר נשיאה של מערכת התחבורה ומקומות חניה), משרד החקלאות (מרחקי הצבה בין שימושים שונים), אכסון תיירותי (משרד התיירות-התאמה לתקנים פיזיים).
- ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להג"ס, השימוש הנ"ל יהוו מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. היתרי בניה לפ"ח ינתן רק לבעל הזכויות שנחלה המתגורר בה דרך קבע.
- ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.
- ז. הבקשה להיתר תכלול תוכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.2. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הכנת נספח השתלבות הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.3. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4. הוראות לשימור

הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. שימור ושחזור בלבד בהתאם לתיק תיעוד והנחיות המועצה לשימור אתרים היסטוריים.

6.5. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8 דרכים וחניות

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות ותקנות התו"ב (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

6.9 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, הנחיות 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 ציבוריים 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 משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר 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 אווירי 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
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	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 ינתן 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 עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית 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 דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.10 פיתוח תשתית

- א. 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.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולרניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס ההמועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.11 ניקוז

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

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.12 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.13 ביוב

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

6.14 הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188-190 לחוק התו"ב התשכ"ה, פרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב.

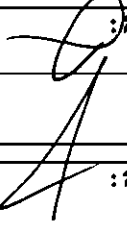
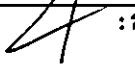
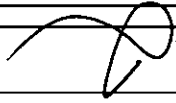
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית-15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אלי פיין תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: יעל קוזוקרו-מלאכי תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אלי פיין תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יעל קוזוקרו, מספר זהות 028975159, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21123 ששמה פל"ח בחלקה 4, בית לחם הגלילית (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ג"ג ותכנון ערים מספר רשיון ל"ר.
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 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, 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

18.6.13
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/21123

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: 10.1.2016 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).

21.7.16
תאריך

מ. י. א. א. א.
מ. י. א. א. א.
מ. י. א. א. א.
חתימה

691
מספר רשיון

א. א. א. א.
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.6.2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

21.7.16
תאריך

מ. י. א. א. א.
מ. י. א. א. א.
מ. י. א. א. א.
חתימה

691
מספר רשיון

שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יעל קוזקרו תאריך: 18.6.13 חתימה: _____

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.

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

⁽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 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:		
	כן	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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		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⁾
		במידה וכן, האם צורך 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 - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		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
√		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 לייעודו החדש של המבנה?		
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים
עמוד 22 מתוך 23

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: יעל קוזוקרו תאריך: 18.6.13 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21669/ג	מופקדת	7235	29.3.16

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	<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 חלה. 		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.