

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
06-02-2017
ג ת ק ב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21577

שם תוכנית: מושב בן עמי-הסדרת זכויות בנייה ושימושים ג/5346

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 אישור תוכנית מס' <u>21577</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>21577</u> לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה כזונה אישור שר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה כזונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' <u>21577</u> פורסמה בילקוט הנרטימים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית להגדיר הוראות בניה וזכויות לפיתוח יעודי הקרקע המוגדרים בתכנית ג/5346. התוכנית איננה משנה תוכניות בתוקף (ג/11744, ג/12188, ג/17678, ג/18177). התוכנית מוסיפה על הזכויות המאושרות בתוכנית ג/11043, לטובת שימושי פל"ח. סוגי יח"ד: נחלות-2*65=130 יח"ד. 6 יח"ד/מגרשים שאינם נחלה או נחלה שפוצלה. 4 יח"ד/מגרשי מגורים לבעלי מקצוע. 65 מגרשי מגורים ע"פ ג/11744. סה"כ 205 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב בן עמי-הסדרת זכויות בנייה ושימושים ג/5346	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
21577/ג 2891.1066 ד'	מספר התוכנית		
מילוי תנאים לתוקף 3 27.12.16	שלב מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה	1.2 שטח התוכנית 1.3 מהדורות	
תוכנית מפורטת כן ועדה מחוזית	סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
לי"ר תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה. לא	סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
		קואורדינטה X	211 700
		קואורדינטה Y	767 700
1.5.2	תיאור מקום	מושב בן עמי-כל הישוב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מטה אשר
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב בן עמי-כל הישוב
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19935	מוסדר		32-3, 36, 38, 39, 41-43	
19936	מוסדר	כל הגוש		
19937	מוסדר	כל הגוש		
19938	מוסדר	כל הגוש		
19939	מוסדר	כל הגוש		

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

נהריה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.07.1988	3572	תכנית זו גוברת על ג/5346	שינוי	ג/5346
17.07.2001	5003	תכנית זו כפופה ל ג/11744	שינוי	ג/11744
15.01.2007	5611	תכנית זו כפופה ל ג/12188	כפיפות	ג/12188
04.01.2011	6183	תכנית זו כפופה ל ג/18177	כפיפות	ג/18177
25.07.2002	5099	תכנית זו מוסיפה על הזכויות המאושרות בג/11043	שינוי	ג/11043
13.2.14	6755	תוכנית זו כפופה לתוכנית ג/17678	כפיפות	ג/17678
10.8.15	70910	תוכנית זו כפופה לג/20357	כפיפות	ג/20357
16.08.2005	5696	תכנית זו כפופה לתמ"מ 9/2	כפיפות	תמ"מ 9/2
18.12.2006	5606	תכנית זו כפופה לתמ"א 3/ב/34	כפיפות	תמ"א 3/ב/34
27.12.2005	5474	תכנית זו כפופה לתמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
14.9.09	5998	תוכנית זו כפופה לתמ"א 5/ב/34. מיקומם המדויק של קווי המים יקבע לאחר מדידת גישוש בשטח	כפיפות	תמ"א 5/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעל קוזוקרו	23.11.16	ל"ר	34	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יעל קוזוקרו	24.7.16	1	ל"ר	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		רבקה כהן	3.1.16	2	5	1:2500	מנחה	נספח מים, ביוב, נספח סניטרי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתשריטים.

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 מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לייר	9879659	לייר	04-9879610	ד.ג. גליל מערבי	לייר	ועדה מקומית לתכנון ובנייה	ועדה מקומית לתכנון ובנייה	לייר	לייר	לייר	ועדה מקומית

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	04-9821850	לייר	04-9821354	ד.ג.גליל מערבי	לייר	מושב בן עמי	מושב בן עמי	לייר	לייר	לייר	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדינת כבעלות
לייר	04-65660521	לייר	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	לייר	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	לייר	לייר	לייר	מדינת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yael@trplan.co.il	04-9935299	050-7713725	04-9935299	ת.ד. 1 אלון הגליל 17920		מקומית	מקומית	28975159	יעל קוזוקרו	לייר	עורך ראשי
yariv@ofek-air.com	09-8650086	050-5729427	09-8653065	נתניה, אזור התעשייה החדש		אופק צילומי	אופק צילומי	לייר	לייר	לייר	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.

הגדרת מונח	מונח
יחידה משקית הכוללת בתוכה מגורים ומשק חקלאי. הנחלה מחולקת לאזור מגורים המשמש למגורי החקלאי ולמגורי בנו/בתו הממשיך/ה ולמבני משק, המשמשים לפעילות החקלאית של המשק המשפחתי ולאזור חקלאי.	נחלה
מבנה המיועד לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון לבעלי חיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית או לטיפול בתוצרת חקלאית וכל מבנה אחר ובלבד שכל אלה דרושים במישרין לשימוש חקלאי.	מבנה חקלאי
מבנה לגידול צמחים מבוקר, המיועד לכסות ולהגן על הצמחים, העשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.	בית צמיחה
מבנה המיועד לגידול פטריות.	בית גידול לפטריות
מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקירור של תוצרת חקלאית.	בית אריזה
מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים, כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפולים, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בעלי החיים הני"ל. דיר צאן ורפת לחלב יכללו גם מכון חליבה.	דיר צאן, רפת, אורווה
מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלווים – לרבייה לבשר ולביצים – לפי הפרוט דלהלן): 1. מבנה לגידול על רפד. מיועד לאימון וגידול פרגיות לפיטום והודיים לרבייה על רפד. 2. סככות סוללות. מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. 3. מבנים מבוקרים. משמשים לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה. 4. אווזה (עופות מים). מבנה לאחסון אווזים או ברווזים הכול שטח מקורה וחצרות למטרות פיטום ורבייה. 5. לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לגידול העופות.	לול
מבנה לאחסון יענים, המיועד לפיטום, לרבייה וביצים, הכולל שטח מקורה וחצרות, ויכול לכלול סככות צל לטיפולים, מתקנים הנדסיים ולאצירת פסולת ומזון.	חוה לגידול יענים
מבנה להפקה, לטיפול ולאחסון דבש.	מכון רדייה
מבנה לאחסון של כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.	מחסן חקלאי
מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי של נחלה.	משרד משקי
מתקן המשמש לגידול דגים ובעלי חיים במים.	בריכת דגים

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

הגדרת שימושים וזכויות בנייה ליעודי הקרקע המאושרים בתוכנית ג/5346.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת הוראות בניה וזכויות בנייה ליעודי קרקע מאושרים. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי קרקע בתכנית ג/5346. קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם מרווחי בניה, צפיפות. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי. קביעת הנחיות סביבתיות. קביעת תנאים לביצוע התכנית. הוספת 6 יח"ד ל-199 יח"ד מאושרות בישוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 2,891.1066 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל 3,575 מ"ר ליח"ד קטנות	לי"ר	50,217	+16,640	33,577	מ"ר	מגורים
התוכנית מוסיפה 6 יח"ד רגילות ו- 65 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר.		270	71	199	יח"ד	
		65	+65	-	יח"ד קטנות במגזר הכפרי	
	לי"ר	9,087	+6,680	2,407	מ"ר	תעסוקה
הנתונים מתאימים להיקף של 160 מ"ר לשימושי תיירות בנחלה ולפי הערכה של 4 צימרים. ניתן להגדיל את השטח לתיירות לנחלה עד 230 מ"ר על חשבון זכויות לתעסוקה ומסי יחידות האירוח גמיש ומוגבל רק ע"י תקני משרד התיירות לגודל יחידה מינימאלי.	לי"ר	11,977	-2126	14,103	מ"ר	תיירות
		287	-84	371	יח"א	

		1000	+510	490	מ"ר	מסחר
	לי"ר	22,622	+13,603	9019	מ"ר	מבני ציבור

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' 26-23), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	החזיקות מיחזקות	דיווס מנו כ'	דיווס מנו ג'	תאי שטח כפופים קני מים לפי תמא 34 ב 5	עתיקות
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	-H6, H4-H2, 91-99, 27, M10-M6, M4-M2, H9, .521, 103-106, 100-101, .573, 555, 553, 542-543, .605-607, 603, 586-601, 636-613-634, 610-611, H10, 759-760, 714, 712, H26-H23, H15-H13, H45-H38, H36-H29, -H56, H54, H50-H48, H68-H63, H61, H59, -H89, H81-H77, H71, M13- , H99-H93, H91 M29- , M23-M26, M15 M48- , M45-M38, M36 M56-M59, M54, M50 M71, M63-M68, M61 M89, M79-M81, M77 M93- , M90-M91, M8A H100-H102, M99 M125, M102-M100 M132-M133, M130 M30A- , M24A-M26A M34A-M36A, M31A M43A-M44A, M39A M66A, M64A, M61A M90A, M80A, M71A M96A-M98A, M94A M100A	1161, 1167-1163, 91-92, 593	611, 91, 92, 599, 606, 607, H56, H57, H58, H59, H61, H63	586, 587, 106, 611, 555, 91, 92, 93, 97, 101, 105, 573, 594, 599, 605, 606, 610, 614, H54, H56, H57, H58, H59, H61, H63, H64, H65, H66, M56, M57, M58, M59, M61, M63, M64, M65, M68, M71, M8A, M99, M133, M61A, M64A, M66A, M71A	92, 94, 97, 106, 521, 543, 573, 587, 590, 591, 595, 599, 601, 605, 610 611, 615, 618, 619, 621, 623 624, 642, 645, 655, 661, 691, 692, 701, 702 H10, H41, H42, H43, H97, H98, H99 M10, M40, M68, M71, M8A, H101 H102, M100, M102, M133, M61A, M64A, M66A, M98A	M98A, M94A, M44A, M43A, M39A, M35A, M34A, M25A, M24A, M130 M125, M102, M100, M49, M45 M44, M43, M42, M41, M36, M35 M34, M33, M32, M26, M25, M24 M23, M15, M14, M13, M10, H45 H44, H43, H42, H41, H40, H39 H38, H36, H35 H26, H25, H24, H23, H15, H14, H13, H10, 760, 759, 711, 710, 709, 708, 7 07, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 695, 692, 691, 690 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683, 68 2, 681, 680, 679, 678, 677, 676, 675, 6 74, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662, 661, 660, 659 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 65 1, 650, 649, 648, 647, 646, 645, 644 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636 634, 633, 632, 631, 630, 629, 627, 62 6, 625, 624, 623, 622, 621, 619, 618, 6 15, 611, 605, 601, 599, 598, 597, 590, 587, 586, 555, 543, 106, M8, M9, 95, 94

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

מחצית מזרח		מחצית מערב	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
100	2,891.1066	9.11	263.3045
		0.07	2.0384
		1.15	33.0469
		0.21	6.1938
		0.03	0.7789
		0.04	1.2817
		1.22	35.2815
		0.52	15.0317
		0.21	5.9598
		0.13	3.7284
		79.77	2306.3031
		1.23	35.5811
		0.42	12.0397
		5.25	151.8697
		0.27	7.7786
		0.02	0.4993
		0.15	4.3311
		0.18	5.2310
100%	2,891.1066	100	2,891.1066



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<p style="text-align: center;">שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - "מגורים בישוב חקלאי ע"פ ג/5346" (נחלות לרבות מגרשים שפוצלו מנחלות).</p> <p style="text-align: center;">תאי שטח: M30, M26, M25A+M25, M24A+M24, M23, M15-M13, M9-M10, M8A+M8, M7, M6, M4, M3, M2, M44A, M43A+M43, M42-M40, M39+, M39A, M38, M36A+M36, M35A+M35, M34A+M34, M32, M31A+M31, M30A, M89, M81, M80, M79, M77, M71, M67-M68, M66+M66A, M65, M64, M63, M61A+M61, M59-M56, M54, M50-M48, M45, M101, M102, M100+M100A, M99, M98+M98A, M97+M97A, M96+M96A, M95, M94+M94A, M93, M91</p>
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים
ב.	מחסן
ג.	חניה
ד.	בריכת שחיה לשימוש דיירי הבית ויח"א.
ה.	שימושים חקלאיים בתחום איזור המגורים עד 200 מ"ר.
ו.	<p style="text-align: center;">שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שתי"ח):</p> <p>א. תיירות כפרית – מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו')</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב – הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. • עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. • בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת. • טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. • בריכה טיפולית. • הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. • קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>
ז.	<p style="text-align: center;">שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמי"ח):</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית – מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית – תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי יירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p>

	<p>ג. גידול 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 והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
ח.	מקלטים קיימים (תאי שטח 64,59, 202). בבנייה חדשה אסור להתקרב עד 2 מ' מהקירות החיצוניים של המקלט.	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>בתי מגורים</p> <p>ניתן לבנות 3 יח"ד בשני מבנים. המרווח המינימלי בין המבנים 6 מטר. סה"כ השטח למגורים 535 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר "שטחי שרות" כמפורט להלן:</p> <p>1. 2 יח"ד גדולות כל אחת מהן כוללת:</p> <p>240 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שרות" (חניה מקורה ל-2 רכבים 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר, למבואה בליטות ומתקנים טכניים 6 מ"ר).</p> <p>הערה:</p> <p>- ניתן להגדיל את השטח העיקרי של אחת מיחידות הדיור בשטח של עד 80 מ"ר. השטח יחושב מתוך השטח העיקרי המותר ליחידת הדיור השניה.</p> <p>2. 1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הגדולות כוללת 55 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. נחלות מפוצלות: באיזור מגורים בישוב חקלאי קיימות גם נחלות מפוצלות (מגרש שפוצל מנחלת האם ומהווה חלק ממנה) במגרש שפוצל מהנחלה ניתן יהיה לממש:</p> <p>א. יח"ד אחת מתוך 2 היח"ד הגדולות המותרות וזאת בתנאי שלא הוקמו עדיין 2 יחידות גדולות בנחלת האם.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בנייה מנחלת האם אל המגרש שפוצל מהנחלה כמפורט להלן:</p> <p>א. לשימוש עבור משרד למקצועות חופשיים בשטח מקסימלי של 30 מ"ר. שטח זה ייגרע מזכויות הבנייה בנחלת האם המאושרים עבור שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח).</p> <p>ב. לשימוש עבור בריכת שחיה. שטח המים לא יעלה על 30 מ"ר. שטח זה יגרע משטח בריכת השחיה המאושרת בנחלת האם.</p> <p>ג. זכויות בניה כמפורט בסעיפים א-ב יועברו למגרש המפוצל אך ורק כשימוש נלווה למגורים ובתנאי הקמת מבנה מגורים במגרש.</p> <p>ד. שימושי פלי"ח (שת"ח ושמי"ח) וכן מבנים חקלאיים יותרו רק בנחלת האם ולא במגרשים המפוצלים.</p>	
ב.	<p>מחסן</p> <p>- תותר הקמת מחסנים בצמוד למבני המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>- ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבנין וכן ניתן להקימו בקו בנין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>גובה המחסן ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע.</p> <p>- סה"כ שטח מחסן לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל במסגרת שטחי השירות.</p>	
ג.	<p>חניה</p> <p>- שטח חניה יוקצה בתחום המגרש.</p> <p>- תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.</p> <p>- ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבנין וכן ניתן בקו בנין קדמי 0 מ' או בקו בנין צידי 0 מ' או בפינות הקדמיות של המגרש (קדמי וצידי 0 מ'). בניה בקו בנין 0</p>	

<p>מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>- גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.50 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>- שטח החניה לכל יחיד לא יעלה על 30 מ"ר (16 מ"ר ביחיד הקטנה בנחלה א') ויכלל במסגרת שטחי השרות.</p>		
<p>- במגרשי מגורים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד.</p> <p>- בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>- בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי בניה ותכסית.</p> <p>- מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>- במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר. במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>- במידה ונדרש להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה יכלל הביתן במסגרת שטחי השרות ושטח התכסית.</p> <p>- היתר בניה ינתן בתנאי אישור משרד הבריאות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>	בריכת שחיה	ד.
<p>במידה ובאיזור המגורים בנחלה קיימים מבנים חקלאיים המונעים מימוש זכויות הבניה לבתי המגורים בנחלה לא ניתן יהיה לממשם עד להריסת המבנים החקלאיים או חלק מהם.</p> <p>ניתן לשפץ ולהרחיב מבנים קיימים בהיתר וזאת במטרה למנוע מטרדים סביבתיים, לשפר את התנאים הסביבתיים ולרווחת בעלי החיים ובתנאי קבלת אישור המשרד להגייס והוועדה המקומית.</p> <p>לגיטימציה למבנים חקלאיים תתאפשר בתנאי עמידה בהוראות תוכנית זו.</p> <p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p><u>מרחקי הצבה:</u></p> <p>- היתרי בניה באיזור המגורים לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספות בנייה ו/או שינויי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תוכנית זו אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, ינתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p><u>קווי בניין:</u></p> <p>- במידה ולא ניתן ליישם את תוספת הבניה הדרושה</p>	שימושים חקלאיים בתחום איזור המגורים	ה.

<p>להמעט מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים בתחום קוי הבנין המותרים, יהיה צורך לקבל את הסכמת השכן הגובל, במידה ולא תתקבל הסכמת השכנים תהיה הועדה המקומית רשאית לשקול את אישור הבקשה לאחר ששמעה את עמדתו של השכן.</p> <ul style="list-style-type: none"> - אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן. - התוספות למבני משק יותרו עד לגבול המפריד (וגם מעבר לו) שבין איזור המגורים של הנחלה והאיזור החקלאי (חלקה א') של אותה נחלה וזאת מבלי לשמור על מרווחי בנייה בניהם. 		
<p>א. סך השטח המותר ליחידות האירוח בכל שטחי הנחלה, כולל יחידות קיימות בהיתר בשטח החקלאי של הנחלה, לא יעלה על המותר בה לפי התכנית 160 מ"ר.</p> <p>ב. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר עד 50% מזכויות הבניה בין קבוצות השימושים - שימושים מבוססי פעילות חקלאית ושימושים תומכי פעילות חקלאית. כלומר, ניתן להגדיל את זכויות הבניה לשימושים תומכים לחקלאים (כולל ליחידות אירוח) עד 230 מ"ר על חשבון הזכויות לשימושים מבוססי חקלאות. ובכל מקרה, סה"כ הזכויות לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר (ללא שימושים חקלאיים).</p> <p>ג. גודל יח"א יהיה 25-55 מ"ר.</p>	שימושים תומכים לחקלאים (שת"ח)	ו.
<p>ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר עד 50% מזכויות הבניה בין קבוצות השימושים - שימושים מבוססי פעילות חקלאית ושימושים תומכי פעילות חקלאית. כלומר, ניתן להגדיל את זכויות הבניה לשימושים מבוססי פעילות חקלאית עד 220 מ"ר על חשבון הזכויות לשימושים תומכים לחקלאים פעילים. ובכל מקרה, סה"כ הזכויות לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר (ללא שימושים חקלאיים).</p>	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח)	ז.
<p>בתאי שטח ביעוד "מגורים בישוב חקלאי" ע"פ ג/5346, בהן קיימות יח"א בהיתר מתוקף תוכנית ג/11043 תתאפשר הוצאת היתרי בניה לשינוי (שיפוץ/הרחבה) יחידות אירוח באחד משני המסלולים הבאים:</p> <p>א. הוצאת היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית ג/11043 (עד שטח של 200 מ"ר).</p> <p>ב. הוצאת היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.</p> <p>ג. ובסה"כ הזכויות לפלי"ח בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר.</p>	יחידות אירוח קיימות	ח.
<p>באזורים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום, יש לבנות בבניה משמרת מים. לפחות 15% משטח המגרש יכלול שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים חומר חדיר. במקרים בהם מותקנים במגרש מתקני החדרה, ניתן להשאיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים.</p>	בניה משמרת מים	ט.

4.2	<p>שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - איזור חקלאי בהמשך לשטח "מגורים בישוב חקלאי" ע"פ ג/5346.</p> <p>תאי שטח: H59-H56, H54, H50-H48, H45-H38, H36-H29, H26-H23, H15-H13, H10-H6, H4-H2, H102-H93, H91-H89, H81-H77, H71, H68-H63, H61</p>	
4.2.1	שימושים	
א.	<p>מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבני משק חקלאיים – מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים ובעלי חיים (לולים, רפתות דירים אורוות וכד'), מחסנים לצידוד וחומרים, בתי אריזה, מחלבה, סככות לכלים חקלאיים, פנסיונים לכלבים בתנאי אישור המשרד להג"ס. וכל מבנה אחר או מתקן הנדסי הדרוש במישרין לשימוש החקלאי. יחידות אירוח קיימות בהיתר בלבד.</p>	
4.2.2	הוראות	
א.	שטחים	<p>- סה"כ שטח הבניה עבור כל המבנים, למעט בתי צמיחה (חממות), לא יעלה על 3,000 מ"ר.</p> <p>- שטח הבניה הכולל (מבנים+בתי הצמיחה) לא יעלה על 60% מהשטח החקלאי שבתחום חלקה א' של הנחלה.</p> <p>- בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p>
ב.	יחידות אירוח קיימות	<p>ביחידות אירוח קיימות בהיתר מתוקף תוכנית ג/11043 תתאפשר הוצאת היתרי בניה לשינוי (שיפוץ/הרחבה) בלבד ע"פ הוראות תוכנית ג/11043.</p> <p>לא תותר הקמת יחידות אירוח חדשות בשטח החקלאי.</p> <p>סה"כ הזכויות לפל"ח בנחלה כולה לא יעלה על 300 מ"ר.</p>
ג.	מרחקי הצבה.	<p><u>1. מבנים חקלאיים חדשים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים חדשים משימושים גובלים יהיו עפ"י המפורט בטבלה בסעיף ג. - בהתאם לפירסומי משרד החקלאות מעת לעת לגבי מרחקי הצבה מעודכנים המשנים את המרחקים שנקבעו בטבלה זו, יחייבו מרחקי ההצבה המעודכנים. - מרחקי ההצבה הרשומים בטבלה יחייבו בעת הקמת מבנים חקלאיים חדשים. - במקרים בהם לא ניתן לעמוד במרחקי ההצבה ניתן שיקול דעת של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה. <p><u>2. מבנים חקלאיים קיימים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - היתרי בניה באיזור החקלאי בנחלה לשיפוץ, שידרוג ו/או תוספות בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים יתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה. <p><u>קוי בניין:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - קוי הבניין לתוספות בניה יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבתכנית זו. יחד עם זאת תותר תוספת בניה גם במרווחי קו הבניין עד לגבול המגרש עבור מבנים חקלאיים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו ובתנאי שהתוספת דרושה עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים. - התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות וכיבוי אש. - אין לנקז המבנה לכיוון המגרש השכן.
ד. * טבלת מרחקי הצבה: מצורפת בעמוד הבא.		

משרד החקלאות ופיתוח הכפר

10001/2005

מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטעים

11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	מספר חשוקי המטען
מסע ופרדס (מסר) ה'	מבני צמחים	מבנים	מבני רבייה וטיפול (מסר)	מבני חסונו ומבני חסונו	מבני חסונו / חסונו (מסר) ה'	מבני חסונו	מבני חסונו	מבני חסונו	מבני חסונו	מבני חסונו	
10	12	12	300	500	300	300	6	30	3-5	20	1
20	30	12	300	500	300	6	6	3-5	3-5	40	2
30	40		300	500	300	6	6	3-5	3-5	40	3
30	40	12	300	500	300	6	6	3-5	3-5	40	4
30	40		300	500	300	6	6	3-5	3-5	40	5
30	40		500	500	300	6	6	3-5	3-5	40	6
10	10		500	500	500	6	6	3-5	3-5	40	7
10	12	12	100	500	500	6	6	3-5	3-5	40	8
10	12	12	300	500	300	6	6	3-5	3-5	20	9
3	(30) 12	12	300	300	300	6	6	3-5	3-5	50	10
3	12	12	300	300	5	6	6	3-5	3-5	30	11
3	12	12	100	100	5	6	6	3-5	3-5	20	12
3	(30) 4	4	300	300	5	10	6	3-5	3-5	150	13
3	12	12	40	40		6	6	3-5	3-5	40	14
5	12	12	40	40	12	6	6	3-5	3-5	20	15
5	12	12	40	40	12	6	6	3-5	3-5	20	16
5	4	20	40	40	12	6	6	3-5	3-5	50	17
5	4	20	40	40	12	3	3	3-5	3-5	20	18
3	10	20			6	6	6	3-5	3-5	20	19

- 1 פרט ללולי פרטיות וחודשים ולולי רבייה וטיפול
- 2 גבית המכון מחיבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת יציאת דבורים
- 3 מבני לול בערבה ובקעת בית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מטר. בסוגרים, כאשר הרוח נכניב לכבנה הלול, רפת, דיר, המרחק צריך לגדול ל-30 מטר.
- 4 התנור במרחק 50 מטר, במבנה 20 מטר
- 5 גדר המחנה מהווה חלק בלתי נפרד מהמחנה. מרחק מבנה קיים 10 מטר (במקום 50 מטר)
- 6 מרחק מתבן על פי הוראות מכבי אש
- 7 גבול מטע ופרדס יחשב מגוץ העץ בתוספת מחצית מרווח תמיכה המתוכנן
- 8 בני מטעים - הכוונה למרחק מנבול חלקי המטעים בחלקה א' במושבים
- 9 בני רשת על אינם נדרשים להיות בנייה, אבל משלימים על הבניה סביבם. המרחקים המצויינים כאן נובעים מדרושות איכות התוצרת החקלאית

קריטריונים למבנים חקלאיים

1

מרחקי הצבה מינימליים

4.3 שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - מגורים בישוב חקלאי ע"פ ג/5346 (מגרשים שאינם נחלה /או אינם מגרש שפוצל ממנה). תאי שטח: M90A ,M80A ,M26 A,M44A ,M64A ,M71 A	
4.2.1 שימושים	
א. בית מגורים חד משפחתי.	
ב. מחסן.	
ג. חניה.	
ד. חדרי אירוח בכפוף להוראות תוכנית ג/11043.	
ה. משרדים לבעלי מקצוע חופשי / סדנאות אומן	
ו. בריכת שחיה	
4.2.2 הוראות	
א. בית מגורים חד משפחתי	הכולל: 240 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שרות" (חניה מקורה ל-2 רכבים – 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר למבואה בליטות ומתקנים טכניים 6 מ"ר).
ב. מחסן	ראה סעיף 4.1.2 ב'.
ג. חניה	ראה סעיף 4.1.2 ג'.
ד. חדרי אירוח	ע"פ ג/11043 (במגרשים מעל 1 ד')
ה. משרדים לבעלי מקצוע חופשי / סדנאות אומן	שטחם לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במסגרת השטח העיקרי.
ו. בריכת שחיה	שטח המים של הבריכה לא יעלה על 30 מ"ר. יתר ההוראות ראה סעיף 4.1.2 ד'.
ז. בניה משמרת מים	באזורים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום, יש לבנות בבניה משמרת מים לפחות 15% משטח המגרש יכלול שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים חומר חדיר. במקרים בהם מותקנים במגרש מתקני החדרה, ניתן להשאיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים.

4.4 שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - מגורים לבעלי מקצוע ע"פ ג/5346. תאי שטח: M133 ,M 132 , M130 , M125	
4.2.1 שימושים	
א. בית מגורים חד משפחתי.	
ב. מחסן.	
ג. חניה.	
ד. חדרי אירוח ע"פ ג/11043 (במגרשים מעל 1 ד').	
ה. משרדים לבעלי מקצוע חופשי / סדנאות אומן	
ו. בריכת שחיה	
4.2.2 הוראות	
א. בית מגורים חד משפחתי	הכולל: 240 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שרות" (חניה מקורה ל-2 רכבים – 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר למבואה בליטות ומתקנים טכניים 6 מ"ר).
ב. מחסן	ראה סעיף 4.1.2 ב'.
ג. חניה	ראה סעיף 4.1.2 ג'.
ד. חדרי אירוח	ע"פ ג/11043 (במגרשים ששטחם דונם ומעלה).
ה. משרדים לבעלי מקצוע חופשי / סדנאות אומן	שטחם לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במסגרת השטח העיקרי.
ו. בריכת שחיה	שטח המים של הבריכה לא יעלה על 30 מ"ר. יתר ההוראות ראה סעיף

4.1.2 ד.	באזורים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום, יש לבנות בבניה משמרת מים. לפחות 15% משטח המגרש יכלול שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים חומר חדיר. במקרים בהם מותקנים במגרש מתקני החדרה, ניתן להשאיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים.	בניה משמרת מים
----------	--	----------------

4.5	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - (ג/12188) תאי שטח: 27	
4.5.1	שימושים	
א.	ע"פ ג/12188	
4.5.2	הוראות	
א.	ע"פ ג/12188	

4.6	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - (ג/11744) תאי שטח: 697, 695, 699, 636-694, 629-634	
4.6.1	שימושים	
א.	ע"פ ג/11744	
4.6.2	הוראות	
א.	ע"פ ג/11744	
ב.	היקף המסחר בכלל הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.	

4.7	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - (ג/18177) תאי שטח: M29	
4.7.1	שימושים	
א.	ע"פ ג/18177	
4.7.2	הוראות	
א.	ע"פ ג/18177	

4.8	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - (ג/17678) תאי שטח: M33	
4.8.1	שימושים	
א.	ע"פ ג/17678	
4.8.2	הוראות	
א.	ע"פ ג/17678	

4.9	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - מבני ציבור תאי שטח: 620,619,598,105
4.9.1	שימושים
א.	מבני משרדים ומינהל.
ב.	מבני חינוך, תרבות מועדונים, ספרייה, הנצחה וסדנאות.
ג.	מבני ומתקני ספורט, בריכת שחיה ומתקני משחקים.
ד.	מבני דת.
ה.	מבני בריאות ורווחה.
ו.	מבנים למסחר (צרכניה, מזנון, קפיטריה) וכן תחנת תידלוק פנימית לצרכי הישוב ע"פ הוראות תמ"א 18/4 לצרכי הישוב ומוסך לתיקון כלים חקלאיים.
ז.	מבני עזר ואחסנה לשימושים הנ"ל.
ח.	מתקנים הנדסיים למים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, תחנת טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים.
ט.	דרכים, שבילים, חניות, תחנות הסעה, גינון וכו'.
4.9.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר בניה לצורכי ציבור ורווחת הקהילה בהתאם לתכנית בניוי המאושרת על ידי הועדה המקומית. היקף המסחר בכלל הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר. לא תותר תחנת שאיבה מקומית לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים. מתקני מים עתידיים יעמדו בתנאים המפורטים בתמ"א 5/ב/34 ושינוייה. הפרדה בין השימושים השונים במגרש בהתאם לחוות דעת ונהלי רמ"י.
ב.	תנאי להיתר בניה
ג.	בניה משמרת מים
	באזורים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום, יש לבנות בבניה משמרת מים. לפחות 15% משטח המגרש יכלול שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים חומר חדיר. במקרים בהם מותקנים במגרש מתקני החדרה, ניתן להשאיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים.
4.10	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת - שטח פרטי פתוח תאי שטח: 712,610-611,600,587-594
4.10.1	שימושים
א.	כל בניה באיזור זה אסורה למעט מתקני חוף עבור: גנים ציבוריים וחורשות. מרכיבי בטחון.
ב.	מתקני משחקים, מתקני ספורט ונופש.
ג.	מתקנים הנדסיים למים וביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, תחנת טרנספורמציה, תשתיות תת קרקעיות.
ד.	מקלטים ציבוריים.
ה.	דרכים שבילים וחניות, גינון.
ו.	שטח שמור לצורכי ניקוז.
4.10.2	הוראות
א.	לא תותר תחנת שאיבה מקומית לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים. מתקני מים עתידיים יעמדו בתנאים המפורטים בתמ"א 5/ב/34 ושינוייה.
ב.	בניה משמרת מים - באזורים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום, יש לבנות בבניה משמרת מים. לפחות 15% משטח המגרש יכלול שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים חומר חדיר. במקרים בהם מותקנים במגרש מתקני החדרה, ניתן להשאיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים.

4.11	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת- דרך קיימת / מוצעת תאי שטח: 759-760 ,621-622 ,613-618 ,605-606 ,599 ,597 ,595
4.11.1	שימושים
.א.	שטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות וגינון. מרכיבי בטחון
.ב.	
4.11.2	הוראות
.א.	בקרקע המיועדת לדרך אסורה כל בניה או שימוש בקרקע, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים ולבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.
4.12	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת- מתקני מים (מקורות) תאי שטח: 607 ,601
4.12.1	שימושים
.א.	מיועד להקמת מתקני מים מותר להקים מבנה עזר, מתקנים הנדסיים ומערכות הדרושות לטיפול האתר.
4.12.2	הוראות
.א.	מתקני מים עתידיים יעמדו בתנאים המפורטים בתמ"א 5/ב/34 על שינוייה.
4.13	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת- נחלים וואדיות/תעלות ניקוז תאי שטח: 596
4.13.1	שימושים
.א.	מרכיבי וואדיות
4.13.2	הוראות
.א.	ע"פ הוראות תמ"א 3/ב/34
4.14	שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת- איזור חקלאי (שאינו בתחום חלקה א' של נחלה) תאי שטח: 555 ,553 ,543 ,542 ,521 ,106 ,103-104 ,101 ,100 ,91-99 586 ,573
4.14.1	שימושים
.א.	עיבוד חקלאי בלבד. בתי צמיחה לפי ג/6540 ולפי טבלת מרחקי הצבה. מקלט קיים בתא שטח 27. מרכיבי בטחון. בתאי שטח 542 ו-100 תחנות שאיבה קיימות. ניתן יהיה לשדרגן במידת הצורך.
4.14.2	הוראות
.א.	

שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת- שטח לבית עלמין תאי שטח: 603		4.15
שימושים		4.15.1
מיועד לצרכי קבורה. תותר הקמת מבנים לצרכי דת, רחבת הספדים, מבני שירותים ומשרד, דרכים, חניות, שבילים וגינות.		א.
הוראות		4.15.2
תנאי למתן היתר בניה לפיתוח בית העלמין הינו עריכת תכנית מפורטת על פי הוראות תמ"א 19 על שינוייה		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר) (4)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	תכנית מי"ר (6)	צפיפות לדונם (יח"ד) (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מי"ר)	תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	שטחי בניה	סה"כ			
3	3	3	5	1	8 מ' גג שטוח 10 מ' גג משופע	1155 מי"ר (8)		2 יחידות ב-2+ מבנים יחידה קטנה הצמודה לאחד המבנים (10)	לי"ר	1155 מי"ר	שטחי בניה מוגרשים: 120 מי"ר	שטחי בניה עיקרי	ע"פ תשריט	M4, M3, M2, M9, M7, M6, M15-M13, M10, M32, M26, M23, M40, M38, M44A, M42, M50-M48, M45, M59-M56, M54, M64, M63, M67-M68, M65, M77, M71, M81, M80, M79, M93, M91-M89, M99, M95, M101, M102	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת/ מגורים בשיבד חקלאי ע"פ 5346
											לשימוש מגורים: 535 מי"ר	לשימושים המבוססים על פעילות חקלאית (שמו"ח): 140 מי"ר	לשימושים תומכי חקלאות מעילים (שתי"ח): 160 מי"ר	סה"כ עבר שימושי 300 מ"ר (11). 200 מי"ר עבר שימושים חקלאיים	

3	3	3	3	5	1	גג גג עליות	8 מ' גג שטוח 10 מ' גג משופע	1155 מ"ר (8)	ליך	1155 מ"ר בשני תאי השטח יחד (10)	לשימוש מגורים: 120 מ"ר	לשימושי תומכי חקלאות פעילים (שתי"ח): עד 140 מ"ר	(M8A+M8) (M24A+M24) (M25A+M25) (M30A+M30) (M31A+M31) (M34A+M34) (M35A+M35) (M36A+M36) (M39+M39A) (M43A+M43) (M61A+M61) (M66+M66A) (M94+M94A) (M96+M96A) (M97+M97A) (M98+M98A) (M100+M100A) (13)	יעד ע"פ תוכנית מאושרת/ בשטח חקלאי ע"פ 5346/ג שאינם נחלה או נחלה שפוצלה
3	3	3	3	5	1	גג גג עליות	8 מ' גג שטוח 10 מ' גג משופע	200 מ"ר (8)	ליך	300 מ"ר + יח"א ע"פ 1104/3/ג	240 מ"ר + יח"א ע"פ 1104/3/ג	לשימושי תומכי חקלאות שימושיים עבור עבור חקלאיים (10)	M64A, M71A, M44A, M80A, M26 A, M90A	יעד ע"פ תוכנית מאושרת/ בשטח חקלאי ע"פ 5346/ג שאינם נחלה או נחלה שפוצלה

יעד ע"פ תוכנית מאושרת	636-629-634 694	תוכנית מאושרת ג/11744 (9)	
תוכנית מאושרת	M29	תוכנית מאושרת ג/18177	
תוכנית מאושרת	27	תוכנית מאושרת ג/12188	
תוכנית מאושרת	M33	תוכנית מאושרת ג/17678	

1. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
2. הגובה ימודד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר ובין המפלס הממוצע של פני הדרך הגובלת עם המגרש. במקרה שבו אין דרך הגובלת עם המגרש ימדד הגובה מפני הקרקע הסופית.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים שגובהם עולה על הגובה המצויין בגלל סוג הפעילות בהם (מיכלי תערוכות וכו')
4. הועדה המקומית רשאית עפ"י שיקול דעתה, לאשר קו בנין קטן יותר ממה שהוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה עבור בניית קומה נוספת מעל קומה קיימת. ניתן להקים מבנה במרחק 0 מ' מהגבול המשותף בין אזור המגורים של הנחלה ובין השטח החקלאי של אותה נחלה.
5. מרחק מינימלי בין מבנים סמוכים באזור מבני ציבור יהיה על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
6. בעת מתן היתר בניה, בסמכות הועדה המקומית להתיר תכנית נוספת עבור בריכת שחיה ואו שימושים חקלאיים מותרים כמפורט בפרק 4.
7. רפת – 7 - 13 מ'.
8. בעת מתן היתר בניה, בסמכות הועדה המקומית להתיר תכנית נוספת עבור בריכת שחיה ואו יחידות אירוח (עד 200 מ"ר עבור יח"א ע"פ 11043/ג).
9. היקף המסחר בכלל הישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.
10. ע"פ הוראות סעיף 4.1.2 א' "נחלות מפורצות".
11. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בין קבוצות השימושים שמי"ח ושת"ח ובתנאי שתוספת הזכויות עבור קבוצת השימוש לא תעלה על 50% מהזכויות המותרות לאותה קבוצת שימוש. סך כל הזכויות לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר.
12. שימושי פל"ח (שמי"ח ושת"ח) ומבנים חקלאיים יותרו רק בנחלת האם ולא במגרשים המפורצים.
13. תאי שטח הכוללים נחלות מפורצות.
14. קווי בנין למבני מקורות ע"פ מבנים קיימים ברקע מדידה.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי ופיתוח**

1. חומרי גמר – בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים, הגגות יעוצבו ויבנו מחומרים שישתלבו עם הסביבה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
2. דודי שמש – דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.
3. תליית כביסה – מקומות לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
4. מזגנים – מזגנים ומעברים של מזגנים ישולבו בבניין או יוסתרו.
5. בינוי ופיתוח – בקשה להיתר בניה תיכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי ריצפות המבנה, מיקום החניה, מתקני האשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני הגש, ארונות חשמל ותקשורת, פיתרונות הניקוז, קוי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח החצר וכו'.
6. גדרות – גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שניהם) בחזית המגרש הפונה לרחוב ובין שני מגרשים לא יעלה על 2 מ' מגובה הכביש.
7. קיר תומך – קיר תומך בגבול שבין מגרש לבין כביש/שטח ציבורי. ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים)
הערה: אין להקים קיר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגבהו עולה מעל 2.00 מ' במקרה ונידרש קיר גבוה יותר יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשלילת צמחיה.

6.2 מים

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

6.3 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה בתחום פשט הצפה או בתחום עורק ראשי, תיאום עם רשות ניקוז גליל מערבי. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.4 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.

6.5 חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עש 160 ק"ו.
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.6. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

6.7. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.9. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10. חניה

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

6.11. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.13. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו.
לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
וועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקוי בנין, בתנאים הבאים:
א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי בנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים ימדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

6.14 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.15 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.16 תנאים למתן היתר בניה לפל"ח

- א. לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ב. לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרד הבריאות, (פתרון מים וביוב), המשרד להג"ס (מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים), משרד החקלאות (מרחקי הצבה בין שימושים שונים).
- ג. בקשה להיתר לאיכסון תיירותי תוגש בהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון איכסון תיירותי-משרד התיירות.
- 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 ואו פעילות חקלאית).
- ה. היתרי בניה לפל"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.
- ח. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים שנחלה, פירוט השימושים שנחלות הגובלות. לבקשה להיתר בניה יצורף טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, נפח תנועה, חומרי גלם ואופן איפסוסם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד".
- ט. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מבוססים על פעילות חקלאית ושימושים תומכי פעילות חקלאית ימוקמו באזור המגורים שנחלה.
- י. בסמכות הוועדה המקומית לא לאפשר שימוש אשר עלול על פי שיקול דעתה לגרום למטרדים סביבתיים.

6.17 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 בנייה 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).

6.18 זכויות בניה מאושרות למבנים קיימים/מאושרים

התוכנית אינה פוגעת בזכויות בניה שהוקנו למבנים מאושרים מתוקף היתר בניה. מבנים קיימים שהיו מאושרים מתוקף היתר בניה, אשר חורגים בהיקף הבניה מהזכויות המוקנות התוכנית זו, לא יפגע מעמדם ולא יחשבו כסותרים תוכנית זו.

6.19 הנחיות סביבתיות

א. כללי:

1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
 2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.
 3. ישמר מרחק של לפחות 50 מ' בין מבנים לגידול בעלי חיים למגורים. לולי הודים ופטם חייבים להיות לולים מבוקרים ועם טכנולוגיה לטיפול בריחות ובמרחק של 100 מ' לפחות.
- ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. היתרי בנייה:

1. לכל בקשה להיתר בניה למבנים חקלאיים נדרשת התייחסות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח - באזורים אלו נדרשת התייחסות משרד הבריאות. לבקשה יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים – מגורים, דרכים ואחרים.
2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי – אקולוגי.

ד. מטרדים

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
 - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
 - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-1ב', 42א'-73)
 - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

ה. פסולת חקלאית

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

1. חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) יעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. ריצפת המבנה לאיחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

2. אחסון דלקים

- אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.
- במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).
- יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

3. שפכים תשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

4. איכות אויר

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ואו גזים לאויר ואו למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
 - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962.
 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972.
 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.
 - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י – 1949.

5. רעש

- כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.

יא. הוראות למבנים החקלאיים השונים:

רפת בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.
6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2 – 0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
4. לולי פטם חדשים יהיו במבנים מבוקרים
5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

בתי צמיחה

1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.

ריסוסים

בין המגורים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מטר. בעדיפות שתשמש לנטיעת עצים בעלי עלווה עבה לחסימת רוחות. בהוראות התכנית יקבע כי ביעוד זה לא יעשו שימושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור.

אסבסט

כתנאי להיתר בניה או ביצוע כל עבודות חפירה יש לבצע סקר לבדיקת נוכחות אסבסט פריך בקרקע. הסקר יבוצע לאחר קבלת אישור תכנית הסקר על ידי האגף לאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה ועל ידי קבלן מוסמך לעבודות באסבסט פריך. היתר יינתן רק לאחר קבלת אישור האגף לאבק מזיק כי הקרקע נקיה מאסבסט.

6.20 מגבלות בניה ברדיוסי מגן של קידוח מי שתיה

(א) להלן מפורטים איסורי הבניה באזורי המגן השונים-

1. באזור מגן א'-כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
2. באזור מגן ב'-כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
3. באזור מגן ג'-כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהון חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.
- (ב) רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן:
 1. באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאשרה רשות הבריאות:
 2. באזור מגן ג'-הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור:
 3. באזור מגן ג'-השקיה בקולחין באיכות הנדרשת לגבי קולחין המיועדים להשקיה חקלאית בלא מגבלות כאמור בתקנה 4(א)1 לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע-2010 (להלן-תקנות תקני איכות מי קולחין), ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.
 4. באזור מגן ב' וגי של קידוח שהמים המופקים ממנו עוברים טיפול בהתפלה-השקיה חקלאית מוגבלת כהגדרתה בתקנות תקני איכות מי קולחין, בניית מבנה מגורים, מבנה מסחר או מבנה ציבור, לרבות קווי ביוב לאותה הבנייה, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בתקנה 7א.

6.21 שמירה על קווי מים ע"פ תמ"א 34/ב/5

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתוכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התוכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תוכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התוכנית.

6.22 תנאים למתן היתרי בניה

- א. לא ינתנו היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר ששפכי הישוב יחברו בפועל למתקן טיפול בשפכים מאושר בתמ"א 34-מט"ש "נהריה".
- ב. תנאי למתן היתרי בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי שתייה יהיה הסדרת מערכת תשיות בישוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב, אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה מקומית לתו"ב יהווה אסמכתא למילוי הדרישות דלעיל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	ועדה מקומית חבל אשר		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	יעל קוזוקרו		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	מושב בן עמי	חברת "בן עמי" חברות גבולות והתישבות הקלאית שיתוף בע"מ ח.פ. 570008086	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה יעל קוזוקרו-מלאכי, מספר זהות 28975159, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21577 תוכנית מושב בן עמי-הסדרת זכויות (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ובניה וג"ג 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. רבקה כהן - נספח סניטרי, ביוב ומים
 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 אחד 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

27.12.15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רמיה כהן (שם), מספר זהות 221220706, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחלופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום מנהל אג"ה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מנהל אג"ה 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.

יפן
חתימת המצהיר

30.03.2015
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.

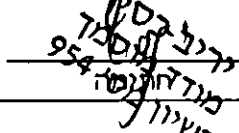
מספר התוכנית : ג/21577

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: 22.5.11 והיא הוכנה לפי הוראות נהל 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).

<u>29/1/17</u> תאריך	 שם המודד	<u>954</u> מספר רשיון	<u>9</u> ס"ר 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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יעל קוזקרו תאריך: 27.12.15 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	6.1, 6.2	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		
	✓	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: _____		
		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 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?		
✓		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 ליעודו 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⁾

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

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

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

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"כ - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים



עורך התוכנית: יעל קוזקרו תאריך: 27.12.15 חתימה:

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

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 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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף החלטה	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.