

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת מס' 702/03/28

אזור תעסוקה

תראבין

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
16.08.2010
נתקבל

דרום

מחוז

אבו בסמה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 702/03/28
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.3.10 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מועצה אזורית אבו בסמה
מחלקת הנדסה
09-08-2010
ג.ל.

הודעה על אישור תכנית מס' 702/03/28
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6182
מיום 4.4.10

דברי הסבר לתוכנית

עם ביצוע עבודות התשתית ותחילת הקמת הישוב, הצטברו מספר שינויים תכנוניים המתייחסים לתוכנית המאושרת, שאותם באה תוכנית זו לתקן.

התוכנית מאפשרת תוספת מגרשי תעסוקה ע"י הסבת מגרשי מסחר לתעסוקה, שינוי שימוש מגרש לשרותי דרך ומגרש לשרותים מוניציפליים והוצאת תחנת מעבר לפסולת יבשה מתחום התכנית.

התחנה מיועדת לעבור לאתר אחר בשטח הישוב.

התכנית מחלקת את שטח אזור התעסוקה למגרשים (בהתאמה לתכנית בינוי מאושרת).

בנוסף, התוכנית מאפשרת תוספת מגרש בכניסה לישוב, המיועד לשירותי חירום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרוםתוכנית מס' 702/03/28**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	אזור תעסוקה, תראבין
1.2	שטח התוכנית	72,374 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		• מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	24.06.2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אבו בסמה
- קואורדינטה X 583900
קואורדינטה Y 174800
- 1.5.2 תיאור מקום** תראבין
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אבו בסמה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב תראבין
שכונה אזור תעשיה
רחוב ----
מספר בית ----

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100229/2	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	1
400151	• מוסדר	• חלק מהגוש		1
בני שמעון גוש 44	• רשומה בספר 9 דף 56	• חלק מהגוש	-----	-----
בני שמעון גוש 46	• רשומה בספר 9 דף 61	• חלק מהגוש	-----	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שמעונים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
107/02/28 (מס' קודם 48/305/02/7	• שינוי		5167	18/3/2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייבות	-----	27	-----	24.06.2010	לוי אדריכלים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	-----	1	09.06.2010	לוי אדריכלים	ועדה מחוזית	

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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	moti@abubasma.org.il	08-6202538	050-7101331	08-6202555	רח' יצחק רגב 11 מגדל 7 קומה ג' ת.ד. 84100 ב"ש 533	רמי יצחק רגב מגדל 7 קומה ג' ת.ד. 533 ב"ש 84100					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
moti@abubasma.org.il	08-6202538	050-7101331	08-6202555	רח' יצחק רגב 11 מגדל 7 קומה ג' ת.ד. 533 ב"ש 84100	רמי יצחק רגב מגדל 7 קומה ג' ת.ד. 533 ב"ש 84100					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
beduimichnun@nmi.gov.il	08-6289597		08-6232295	דרך חברון 60, ת.ד. 17060 ב"ש 84241	מנהל מקרקעי ישראל באמצעות מנהלת הנדואים				• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל ובונה ערים	מודד מוסמך	מודד
levin@levin-arc.co.il	08-6466989	054-7772696	08-6466999	הגת 2, פארק-עומר	ליון אדריכלים	27979	51614113							
hfm@mail@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961250	03-9627082	הכשרת הישוב 10, ראשון לציון	פלס	442	42468215							

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
לא רלוונטי	

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

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

הקמת אזור תעסוקה, מסחר ותעשיה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושטח למתקנים הנדסים בישוב תראבין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. שינוי יעוד מאזור משולב למסחר ותעשיה למתקן הנדסי.
- ג. שינוי יעוד מאזור משולב למסחר ותעשיה לאזור תעסוקה.
- ד. חלוקת אזור תעסוקה למגרשים.
- ה. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ו. שינוי בהנחיות בניה.
- ז. שינוי בזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למכונן מפורט	למימוש			
-----	-----	72,374	-----	72,374	שטח התוכנית – דונם
-----	-----	-----	-----	-----	מגורים – מספר יח"ד
-----	-----	-----	-----	-----	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
-----	-----	-----	-----	-----	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
-----	-----	-----	-----	-----	מסחר – מ"ר
-----	-----	-----	-----	-----	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
-----	-----	13,690	-74	13,764 בקירוב	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
-----	-----	1,200	1,200	-----	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

מלונאות ונופש – מספר חדרים	-----	-----	-----	-----	-----
/ יחידות אירוח	-----	-----	-----	-----	-----
מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	-----	-----	-----	-----	-----

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה			
112		104-101, 112-106	תעסוקה
		501	מסחר ותעשייה
		201	מבנים ומוסדות ציבור
		301	מתקנים הנדסיים
402		401, 402	שטח ציבורי פתוח
		1001	דרך 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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור תעסוקה

4.1.1 שימושים

א) באזור זה יאושרו השימושים כדלקמן:

(1) מגרשים מס' 104-101, 111-106: מבנים, מתקנים וסככות המיועדים לתעסוקה כגון: בתי מלאכה,

מחסנים, לרבות מחסני מכר וחנויות מפעל, מוסכים, מתקני שרות וכד' או מבנים המשרתים את

המגרשים החקלאיים כגון: בית קירור, בית אריזה ומחסנים לאחסון תוצרת חקלאית, מחלבה,

מחסני הספקה של חומרי דישון וזרעים, מזון לבעלי חיים, שירותים וטרינריים ומשתלה.

(2) כמו כן, תותר הקמת חצר משק ושטחי פריקה לרכב תפעולי.

(3) שטחי שרות ישמשו למרחבים מוגנים, חדרים טכנים, מחסנים שאינם יעודיים, מבואות, מדרגות

ומעליות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה וכיו"ב.

(4) מגרש מס' 112 ישמש לצורך גישה להולכי רגל, לחנית רכב, לחניה תפעולית ולמעבר תשתיות

למגרשים 106, 104-101, 111.

4.1.2 הוראות

(1) לכל מגרש באזור זה תוגש תכנית בינוי הכוללת עיצוב אדריכלי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

(2) השימושים המפורטים לעיל יותרו בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים

סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.

לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים

המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם

ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו פעולות או שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי, כמפורט בס' 28-29 בהוראות תמ"א 4/ב/34.

4.1.3 עיצוב אדריכלי

א. תוכנית הבינוי תכלול תכנית עיצוב אדריכלית, בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

ב. חומר גמר קירות חוץ

1) במגרשים מס' 101-104

- (א) חומרי הבניה והגמר יהיו מתכת, קירות מסך, בלוקי בטון מבוקעים (דוגמת דקוספליט), בלוקי סיליקט, אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח גרנוליט, אריחי גרניט פורצלן או קרמיקה, לבני חימר, לבני שמוט או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.
- (ב) במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:-
- * סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.
 - * ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.
 - * הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחד.
- (ג) במבני עזר יותר שימוש בגגות קלים מפח ומחומרים פלסטיים, בתנאי שעיצובם יהיה מאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- (ד) חלונות ייעשו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד ומזכוכית בטחונית או חומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
- (ה) בחזיתות המסחריות השטחים החיצוניים הבלתי מזוגגים יהיו מצופים בחומרים עמידים כמפורט בסעיף א. 1) לעיל. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
- (ו) במגרשים באזור התעסוקה שילוט, מיקומו ועיצובו, יסומנו בבקשה להיתר באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (ז) סורגים יהיו מסוג רשת ניידת מתקפלת או סורגים פנימיים קבועים.
- לא יותר שימוש בדלתות גלילה אטומות. סוג הסורג יצוין ויפורט בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית.
- (ח) סוככים (מרקזות) - יהיו בחתך טרפזי, בעומק מרבי של 2.0 מ' מקיר הבניין.
- סוג, מידות, עיצוב וגוון הסוכך יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) ביתר המגרשים יותר בנוסף לחומרים המצוינים בס' 1) לעיל, השימוש בפח צורני ובבלוקים חשופים מבטון המיועדים לבניה נקיה, כגון "דקוספליט" או מסיליקט כגון "כורכרית".

ג. תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות, מתקנים טכניים ותשתיות של מבנים

1) גגות

א. צורת הגגות

גגות המבנים יהיו שטוחים, משופעים או מקומרים.

ב. חומרים

- 1) גגות שטוחים יהיו מבטון, חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר, שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת (ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').
- לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').
- השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוין באגרנט המוטבע עליהן בעת יצורן.

(2) גגות משופעים או מקומרים יהיו מקורים במתכת בעיבוד צורני מאלומיניום או מפח מגולוון

בגמר טבעי או צבוע.

(3) לא יותר שימוש ברעפים לסיכוד גגות באזור זה.

ג. מתקנים על הגג

מתקנים על הגג כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר, ישולבו בעיצוב המבנה.

(2) דודי מים חמים וקולטי שמש

דודי המים והקולטים יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

(3) מערכות מיזוג אוויר

א. התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.

ב. בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר

על חזית המבנה בצורה גלויה.

ג. יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.

(4) צנרת וחיווט

לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנים, למעט צינורות מי גשם.

4.1.3

פיתוח

(1) לא יותר שימוש בגדרות רשת (למעט רשת מרותכת מתועשת באישור מהנדס הועדה).

(2) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו בחלוקי נחל או אבן חאמי, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג), ע"פ

פרט מחייב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

(3) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, תבנה מגדר חלוקי נחל או אבן חאמי,

שמעליה גדר סבכה ממסגרות, או גדר סבכה ממסגרות, ע"פ פרט מחייב, ובאישור מהנדס הועדה

המקומית.

(4) במגרשים 106-110, 101, יכללו גדר אטומה בגובה מזערי של 2 מ' (קיר מסתור),

בחזיתות הגדר הפונות לדרך מס' 12. הגדר תבנה מבלוקים חשופים המיועדים לבניה נקיה כגון

"דקוספליט" או מבלוקי סיליקט כגון כורכרית או ע"פ פרט מחייב באישור מהנדס הועדה המקומית,

ותנאי לאיכלוס של מגרשים אלו הינו סיום ביצוע הגדר. מהנדס הועדה המקומית, ראשי להתיר הקמת

גדר לפי ס' 5) להלן, אם שוכנע כי חזות המגרש לא תפגע עקב שינוי זה.

(5) במגרשים 101-104, בחזית הפונה לדרך מס' 1 ומס' 10, יכללו גדר סבכה ממסגרות או רשת מרותכת

ע"פ פרט מחייב ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

(6) במגרשים 109-111, בחזיתות הפונות לשצ"פ מס' 402, לדרכים סטאטוטוריות ולמתקן הנדסי 302

ובכל המגרשים בהם חזיתות הפונות למגרש 112, הגדרות תהינה גדר אטומה בגובה מזערי של 2 מ'

(קיר מסתור) הבנויה מבלוקים חשופים המיועדים לבניה נקיה כגון "דקוספליט" או מבלוקי סיליקט

כגון "כורכרית", או ע"פ פרט מחייב באישור מהנדס הועדה המקומית ותנאי לאיכלוס בהם הינו סיום

ביצוע הגדר.

(7) יתר הגדרות בין המגרשים תהינה כמתואר בס' 5 או 6, באישור מהנדס הועדה המקומית.

(8) בסמכות הועדה המקומית להורות על פרט מחייב לגדרות הפונות לדרכים מס' 1, 10, 12.

4.2 שטח למתקן הנדסי**4.2.1 שימושים**

מגרש מס' 301 מיועד להקמת תחנת שנאים, באישור הרשויות המוסמכות.

4.2.2 הוראות

לא יותרו פעילות או שימושים העלולים לזהם את מי התהום, כמפורט בסעיפים 28-29 בהוראות תמ"א 4/ב/34.

4.3 שטח ציבורי פתוח**4.3.1 שימושים**

א. שצ"פ 401 - ישמש להקמת תחנות הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקוי תשתית ציבורית.
ב. שצ"פ 402 – ישמש כרצועת חיץ ירוקה בין אזור התעסוקה לבין בתי המגורים הסמוכים. יכלול גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקוי תשתית ציבורית.

4.3.2 הוראות

א. בשצ"פ 401 תותר הקמת מתקני תשתית הנדסיים בשטח מרבי של 50 מ"ר.
ב. לא יותרו פעילות או שימושים העלולים לזהם את מי התהום, כמפורט בסעיפים 28-29 בהוראות תמ"א 4/ב/34.
ג. בתחום קוי הבנין של דרך מס' 31 לא תותר בניה או חניה.

4.4 דרכים**4.4.1 שימושים**

שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנות הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקוי תשתית ציבורית.

4.4.2 הוראות

א. לא תותר כל בניה.
ב. לא יותרו פעילות או שימושים העלולים לזהם את מי התהום, כמפורט בסעיפים 28-29 בהוראות תמ"א 4/ב/34.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור**4.5.1 שימושים**

אזור זה ישמש להקמת מבנים הדרושים לצרכי שרותי חרום כגון משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש וכד', הכל בהתאם לאישור הועדה המקומית.

4.5.2 הוראות

א. לא תותר הקמת מבנים יבילים אלא באישור מפורש של הועדה המקומית.

ב. לא יותרו פעילות או שימושים העלולים לזהם את מי התהום, כמפורט בסעיפים 28-29 בהוראות תמ"א 4/ב/34.

4.6 מסחר ותעשיה

4.6.1 שימושים

א) חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות ומזנונים, משרדים, מרפאות, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, מרכז לחלוקת דואר, לרבות חצר משק ושטחי פריקה לרכב תפעולי.
ב) מבנים המיועדים לתעסוקה : כגון : בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים ומתקני שרות.
ג) חנייה, דרכי גשיה ושירות, שבילים, גינות ומעבר קווי תשתית ציבורית.

4.6.2 הוראות

א. היתר בניה יחייב הגשת תכנית בינוי.
ב. לא יותרו פעילות או שימושים העלולים לזהם את מי התהום, כמפורט בסעיפים 28-29 בהוראות תמ"א 4/ב/34.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. מצב מאושר

ש"צ	מסחר (תעשייה)	1000 1026	500	שטחי בנייה במ"ר /או ב"ב (%)										גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
				או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע				או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע	או מבנה קבע

השטחים המותרים למסחר הם מתוך שטחי הבניה למטרה עיקרית מעל הכניסה הקובעות. (4)

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

- א. **הנחיות כלליות**
תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ') והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

- ג. **תשתיות חשמל**
(1) **הוראות בינוי ופיתוח**
א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג הקו	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- ב) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ואין לבנות במרחק הקטן משני מ' מכבלים אלו.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- אין להתקין מתקני דלק או מתסני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים, בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

- ג) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

- (2) **אספקת חשמל**
אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
- רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
- רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
- תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית במגרש או במגרשים של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

- כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום. יוזמי התוכנית יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) בתוך המגרשים עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת – קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרינספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרינספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.

ד. תשתיות תקשורת

- (1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- (2) ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.
- (3) תוואי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- (4) גובי התקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- (5) יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.

ה. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

- (1) תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.
- (2) תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.
- (3) גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- (4) בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

ו. מים

אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.

ז. ביו

פתרון הקצה למערכת הביוב יהיה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ח. ניקוז ותיעול

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.

ט. פסולת

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית. המתקן יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחות של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה ורצפתו תנוקז למערכת הביוב.
- (3) פסולת יבשה תפונה לאתר דודאים.

י. רעש

אזור התעסוקה מתוכנן בסמיכות רבה לשימושי קרקע רגישים. הבניה תבוצע בהתאם לנספח "חלוקת זכויות רעש" בו יובטח כי סף הרעש שיתקבל במבני מגורים, חינוך ובריאות בסביבת אזור התעסוקה מכלל מקורות הרעש בתחום אזור התעסוקה, לא יעבור את רמת הרעש המירביות המותרות.

6.2 תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י "תוכנית" זו ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תכנית העמדה ופיתוח בק.מ. 1:100 ובהן ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות ח"ח, בזק, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.
- התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. אזור תעסוקה

- 1) היתר בנייה למגרשים באזור תעסוקה ובהם חזית הפונה לכוון צפון מערב (דרך 31 המקשרת בין צומת להבים לצומת אשל הנשיא) יכללו גדר בגובה מזערי של 2 מ' (קיר מסתור), מחומרים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית (למעט שטח שייעוד למבנים ומוסדות ציבור), ותנאי לאכלוס בהם הינו סיום ביצוע הגדר.
- 2) היתר בניה לתכלית העושה שימוש או מאחסנת חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) לא יוצא אלא לאחר שההיתר תואם עם המשרד להגנת הסביבה.
- 3) היתר בניה לא יוצא אלא לאחר שההיתר תואם עם יחידה לאיכות הסביבה שהוסמכה ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהעדרה עם יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- 4) הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה רשאית לדרוש חוות דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה או בדיקת מומחה מוסמך טרם הוצאת היתר הבניה, כאשר לדעתם הפעילות המבוצעת עלולה לגרום למפגעים סביבתיים.
- 5) תנאי להיתר בניה יהיה אישור יחידה לאיכות הסביבה, או יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה, כי מובטח שמפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות במגרש נשוא ההיתר, אינו צפוי לעלות על מפלס הרעש המרבי המוקצה למגרש ע"י מסמך חלוקת זכויות רעש המהווה נספח לתכנית זו. בסמכות יחידה לאיכות הסביבה או יועץ סביבתי לועדה המקומית כאמור, לדרוש ממגיש בקשה להיתר הגשת דו"ח אקוסטי שיפרט את האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים כאמור.
- 6) בקשה להיתר הבניה תכלול פרוט האמצעים, הדרושים למניעת פיזור אבק בעת עבודות עפר. אמצעים אלה יובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 7) ישום פתרון לפינוי פסולת משטח הישוב, באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור של פיקוד העורף לגבי אמצעי מקלוט במגרשים.
- ד. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר הפסולת דודאים. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי התואמים לכמות שהוערכה.

6.3 **חנייה**

החניה תהיה בתחום המגרשים, הכל בהתאם לתקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.

6.4 **הפקעה לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 **זיקת הנאה**

בשטח זה תנתן זיקת הנאה שתעוגן בספרי המקרקעין. זיקה זו תנתן למגרש 112 עבור גישה לחניה לרכב וגישה להולכי רגל למגרשים 106, 104-101, 111. זיקה זו תנתן לחברת חשמל, לגישה דרך שצ"פ 402, למתקן הנדסי במגרש 301.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה ללא שלבים.

8.1 חתימות

כמין כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מ.א. אבו בסמה	מועצה אזורית אבו בסמה	11-08-2010
יזם בפועל (אם רלבנטי)		מ.א. אבו בסמה	מועצה אזורית אבו בסמה	11-08-2010
בעלי עניין בקרקע		מ.א. אבו בסמה	מועצה אזורית אבו בסמה	11-08-2010
עורך התוכנית	51614113	לוי אדריכלים		

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות ל**כל** השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית		✓
	1.1	שם התוכנית		✓
		מחוז		✓
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)		✓
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)		✓
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)		✓

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אבינעם לוין (שם), מס' תעודת זהות 51614113, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 702/03/28 ששמה אזור תעסוקה, תראבין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 27979.
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 שכלווה 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

אני החתום מטה _____ לא רלוונטי _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

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

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 702/03/28

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.4.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה פלוס
מודד מוסמך
מס' רשומות 442

442
מספר רשיון

משה פלוס
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

442
מספר רשיון

משה פלוס
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

442
מספר רשיון

משה פלוס
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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 חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית