

2004580

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16306 "בית קירור אלשארק".

תכנית שינוי יעוד משטח חקלאי לתעשייה בית קירור אלשארק, איזור תעשייה מגדל שמש

תכנית המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 6192 ותכנית מס' ג/ 8648, שינוי לתכנית מס' ג/ 10486, וגובלת לתכנית מס' ג/ 13722, מאושרות.

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
19-03-2008
נתקבל
מנהל ציילית

מחוז הצפון
ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון
מרחב תכנון מקומי
תכנית מתאר מקומית מפורטת
סוג התכנית
אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16306
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.2.08... לאשר את התכנית
הרצל גדני
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16306
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815
מיום 5.6.08

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש הבנוי עליו בית קירור ובית אריזה אשר היוזמים מבקשים להוסיף חדרי קירור חלק מהמגרש נופל באיזור תעשייה מאושר עפ"י תכנית מס' ג/6192 וחלק באיזור חקלאי התכנית באה לאפשר בניה על כל השטח .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תכנית מסי גנ/16306

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	גנ/16306	בית קירור אלשארק
1.2	שטח התכנית	4	15.269 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה	3
		תאריך עדכון	10-03-2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	שינוי לתכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלה חרמון
		קואורדינטה X	272000
		קואורדינטה Y	796000
1.5.2	תאור מקום	רשות מקומית	דרומית לכפר מגדל שמש איזור התעשייה
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	התייחסות לתחום הרשות	מועצה מקומית מגדל שמש
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	מגדל שמש
		שכונה	איזור תעשייה
		רחוב	--
		מספר בית	--
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית	ל"ר	ל"ר

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/2005	4467	מרקם שמור משולב, רגישות נופית, סביבתית גבוהה +שטח לשימור משאבי מים.	כפופה	תמ"א 35 מרקמים הנחיות סביבתיות
17/02/86		שטח חקלאי	כפופה	תמ"מ 2 שינוי 3
18/12/1994	עמוד 4268 1035		שינוי	תכנית מסי ג/6192 מאושרת
5/10/1995	עמוד 4337 19		שינוי	תכנית מסי ג/8468 מאושרת
13/9/2001	5018		שינוי	תכנית מסי ג/10486
26/2/2007	5633		גובלת	תכנית מסי ג/13722

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עו"ד אדריכל עו"ד אדריכל מען -	עו"ד אדריכל מען -	30/09/07		24		מחייב	הוראות התכנית
		עו"ד אדריכל מען -	עו"ד אדריכל מען -	30/09/2007	1	ל"ד	1:1250	מחייב	תשריטת התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
kiros shark@barak.net.il	04-6985398	0507572078	04-6985399	מגדל שמש ת.ד. 12 מיקוד 12438	בית קידור אלשארק אגודה שיתופית חקלאית ח.פ. 570034504					

1.8.2 יזם במועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

יום במעל												
	kiros shark@barak.net.il	04-6985398	0507572078	04-6985399	מגדל שמס ת.ד. 12 מיקוד 12438	שם ומספר תאגיד בית קידור אלשארק אגודה שיתומית ח.פ. 570034504	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע-ל"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בית קידור אלשארק
kiros shark@barak.net.il	04-6985398	0507572078	04-6985399	04-6985399	מגדל שמס ת.ד. 12 מיקוד 12438	בית קידור אלשארק אגודה שיתומית ח.פ. 570034504					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אודיכל
Maan65@gmail.com	6904110	0505475582	046904110	046904110	קריית שמונה ת.ד. 481	מקומית	101002	80911587	עידאת מען	אודיכל ובונה ערים.	אודיכל
Sbagengen@usdn.net.il	04-6902818	0523211576	04-6959844	04-6959844	קריית שמונה ת.ד. 255		772	080984628	סבאג ראתב	מהנדס ומודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון	<i>ועדה מקומית</i>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.	<i>ועדה מחוזית</i>

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד הקרקע מחקלאי לתעשייה הרחבה לאזור תעשייה הקיים, בנוסף להרחבת כביש קיים ומאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח תעשייה, ומשטח תעשייה לדרך.

2.2.2 שינוי בהוראות קו בנין הקבוע בתכנית מאושרת ג/10486.

2.2.3 שינוי בהוראות עיצוב אדריכלי (גובה הבנין).

2.2.4 קביעת זכויות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15.269
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		13854	+2246	11608	מ"ר	תעשייה
-	-	-	-	-	-	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות	1	תעשייה
לי"ר	לי"ר	101, 100	דרך קיימת ומאושרת
		102, 103	דרך מוצעת

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 תעשייה תא שטח 1

4.1.1 שימושים

האזור נועד לצורכי הקמת מבני תעשייה, מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה עבור איחסון, ומיון, של תוצרת חקלאית, דרכים, חניות, מחסנים למכירת ציוד חקלאי וחומרי הדברה, משרדים, מוסכים, נגריות, מסגריות, אולמות. תותר הקמת מפעלי תעשייה ומפעלי שירות חקלאי מסוג א' או ב' עפ"י התנאים להבטחת איכות סביבתית בנספח "ג" בשינוי מסי 3 לתמ"מ 2 (תכנית מסי ג/5472).

עבור היעודים בתי קירור ובתי אריזה וכל שימוש אחר שלפיו נספח ג' לתמ"מ 3/2 נדרש טיפול מוקדם של השפכים כתנאי למתן היתר בנייה, עפ"י הוראות נספח ג (סעיף 3.3.1) לתמ"מ 3/2.

לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהוא לסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4.1.2 הוראות

על פי הוראות תכנית מסי ג/6192

4.1 דרכים תאי שטח 101,100,103,102

4.1.1 שימושים

שטח הדרך ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, וחניה (מקומות החניה יקבעו בהתאם לנספח התנועה).

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולשימושים הרלוונטיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)/ אחוזים ***				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מפלס הכניסה						מפלס הכניסה	מפלס הכניסה				
			עיקרי	שדות										עיקרי שדות	קדמי	צידי	אחורי
תעשייה	1	500	100%*** 13854 מ"ר	20% 2770 מ"ר	****	****	15932 מ"ר	120%	70%	לי"ר	לי"ר	14.0 ****	2	1	4 מ' .	3 מ' ..	3 מ' ..

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מבנים קיימים בקווי בנין כפי שקיים, בתנאי שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 * קו בנין קדמי דרומי יהיה "0" אפס עבור בנינים קיימים בתכנית זו בלבד, כל בנייה חדשה תחוייב בקו בנין קדמי 4 מ'.

** קו בנין צדדי ואחורי יהיה 3 מ' אך כאשר במקומות בהם המגרש נמוך מהמגרשים הסמוכים ויש צורך בקיר תומך תותר בנייה בקו אפס (0) של החלקים של המבנה הנמצאים מתחת לפני מפלס המגרשים הסמוכים.

*** מפלס הכניסה למבנה יותאם למפלס הכביש הקיים או המתוכנן. בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.

**** גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
 לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים
 יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני
 הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :
 ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר
 בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו.
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו.
 מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר.
 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5
 מטר מכבלים מתח נמוך .
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
 החשמל .
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת
 הנחיות עם חברת החשמל.

6.2 תשתיות

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

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

6.2.3 ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב ,
 באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד
 הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 לא ינתן אישור איכלוס למבנים שיוקמו עפ"י תכנית זו , אלא לאחר השלמת
 ביצוע צינור ביוב שיאפשר חיבור שפכיהם למאסף ביוב ראשי של הביוב.

6.2.4 אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן
 היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה
 בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר
 התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 פיקוד העורף

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

6.4 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 הוועדה 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.

6.5	רישום
------------	--------------

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.6	היטל השבחה
------------	-------------------

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

6.7	חלוקה
------------	--------------

- 6.7.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 6.7.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

6.8	דרכים וחניות
------------	---------------------

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).

6.9	תנאים למתן היתרי בנייה
------------	-------------------------------

כתנאי למתן היתר בנייה יקבע תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
-------------	---------------------------

- 6.10.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.10.2 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם הרשות המקומית סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

6.11 הוראות בנושא עתיקות

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

6.12 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13 איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:
- א. עד לחיבור אזור התעשייה למערכת ביוב מרכזית מאושרת לא יהיה שימוש אחר בשטח התכנית מאשר השימוש הנוכחי אלא באישור משרד הבריאות .
בכל מקרה יש להתחבר למערכת ביוב ולא לאשר בור סופג.
 - ב. כל המבקש להשתמש במבנה למטרת שימוש תעשייתי כלשהוא , ימלא שאלון תעשייה טרם איכלוס המקום ויגיש לוועדה המקומית /או לרשות הסביבתית המוסמכת (משרד לאיכות הסביבה) , ואלה יחליטו על סמך השאלון אם לדרוש בדיקות / מסמכים נוספים ואם ניתן להיענות לבקשת השימוש במבנה ובאילו תנאים.
 - ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.
- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.14 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חזירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
ל"ר	ל"ר
התנייה	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער להתחלת ביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

אם תוך 10 שנים לא החל ביצוע התכנית פג תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18/09/07		בית קירור אלשארק אגודה שיתופית			מגיש התכנית
		בית קירור אלשארק אגודה שיתופית חקלאית 570034504 ח.פ.			יוזם התכנית
		בית קירור אלשארק אגודה שיתופית חקלאית 570034504 ח.פ.			בעלי עניין בקרקע
18/09/07		עוידאת מען אדריכל רפ"ט 1002	80931587	עוידאת מען	עורך התכנית

9. טבלאות נתונים

לי"ר

10. נוסח אחיד עבור נושאים חוזרים

לי"ר

11. הנחיות לעריכת תכניות תלת-ממדיות

לי"ר

12. טבלאות הקצאה ואיזון

לי"ר

טבלת הקצאה ואיזון

לתוכנית מספר _____ לי"ר _____

פרטי החלקות הקיימות										
שוי יחסי	יעוד החלקה	החלקים בבעלות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	חלקה/מגרש	גוש	מס' סדורי
										סך כולל

* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

13 רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
*		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		
	*	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
*		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	*	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
*		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	*	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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	*	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	*	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	*	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנוחה וחתכים לאורך ורוחב		
	*	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	*	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 ⁽⁴⁾ .	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		
	לי"ר	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	לי"ר	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)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

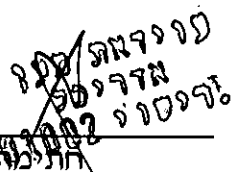
⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14 תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה _____ עוידאת מען _____ (שם), מספר זהות _____ 080931587, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16306 ששמה _____ קירור אלשארק _____ (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 101002.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____ ל"ר _____
 ב. _____ ל"ר _____
 ג. _____ ל"ר _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



 חתימת המצהיר

_____ 30/09/07
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית – ל"ר

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר 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

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 16306/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי המודדים המוסמכים בישראל בתאריך 12/09/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



772
מספר רשיון

סבאג ראתב
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי המודדים המוסמכים בישראל מעודכנת בתאריך 12/09/07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



772
מספר רשיון

סבאג ראתס
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

מספר רשיון

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

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

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

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

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