

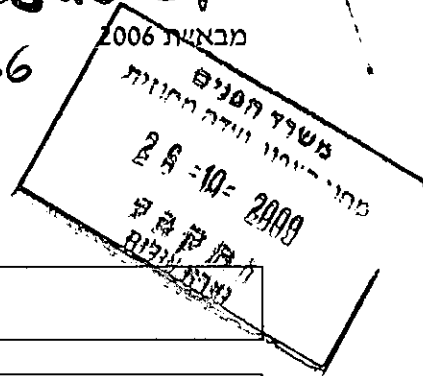
28.10.99 א.א.ר ע.ב.ל

תכנית מס' גנ/16824

208536

מבאשר 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16824

שם תוכנית: איזור מסחרי ותעשייה קלה ומלאכה, מג'דל שמש

מחוז:	צפון
מרחב תכנון מקומי:	מעלה חרמון
סוג תוכנית:	תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="219 1010 729 1320" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16824... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 17.6.99... לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברנר יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="219 1561 650 1733" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16824 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6023 מיום 24.12.99</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מהווה שינוי יעוד משטח חקלאי ומבני משק לאזור מסחרי ותעשייה קלה ומלאכה ושצ"פ.
תכנית מפורטת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	שם התוכנית	איזור מסחרי ותעשייה קלה ומלאכה, מגידל שמס
שטח התוכנית	1.2	מספר התוכנית	16824/גנ
מהדורות	1.3	שלב	22.0 דונם (לפי מדידה מתאריך 16/07/2009)
סיווג התוכנית	1.4	מספר מהדורה בשלב	מתן תוקף
		תאריך עדכון המהדורה	מהדורה 1 בשלב מתן תוקף
		סוג התוכנית	3.08.2009
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	תכנית מפורטת
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
		היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.
			לא

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
תיאור מקום	1.5.2	קואורדינטה X	272,000
רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	קואורדינטה Y	796,200
כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	מגידל שמס, רמה"ג מועצה מקומית מגידל שמס חלק מתחום הרשות מגידל שמס, רמה"ג
		יישוב שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.08.2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה א' 1.	כפופה	תמ"א 4ב/34
27.12.2005	5474	תשריט מרקמים - מרקם שמור משולב	כפופה	תמ"א 35
		הנחיות סביבתיות - רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטחי שימור משאבי מים.	כפופה	
26.03.1989	3640	תוספת רמת הגולן - קרקע חקלאי	כפופה	תמ"מ 2 שינוי 3
18.12.1994	4268	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות בתכנית ג/6192 ממשיכות לחול. הוראות למתן היתרי בנייה.	שינוי	ג/6192
13/9/2001	5018	תוכנית זו גובלת עם תכנית ג/10486	גובלת	ג/10486
26/2/2007	5633	תוכנית זו תואמת לתכנית ג/13722	תואם	ג/13722

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	22.08.2006	1		1:1250	מחייב	חוראות התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	22.08.2006		19		מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	2.05.2007	1		1:250	מנחה	תכנית בינוי וחתך
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל נוף געש ערן					מנחה	נספח נופי

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר
				050-5304548		מגידל שמס, רמה"ג			80963952	80963952	סלימאן עוידאת ובניו	
				050-5390275		מסעדה, רמה"ג			80914823	80914823	בטחיש עלי	
									8099614	8099614	אחים אבו גיבל	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר
			050-5304548		מגידל שמס, רמה"ג				80963952	80963952	סלימאן עוידאת ובניו	
			050-5390275		מסעדה, רמה"ג				80914823	80914823	בטחיש עלי	
									8099614	8099614	אבו גיבל עאדל	

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	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר
		050-5304548		מגידל שמס, רמה"ג				80963952	80963952	80963952	סלימאן עוידאת ובניו	מקצוע / תואר
		050-5390275		מסעדה, רמה"ג				80914823	80914823	80914823	בטחיש עלי	
								8099614	8099614	8099614	אבו גיבל עאדל	
											וחרים	

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 רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר
brickm@012.net.il	04-6941095	050-5546116	04-6941095	ת.ד. 341, קריית שמונה, מ. 10200				35373	080913965	080913965	בריק מחמוד	מקצוע / תואר
		052-3818595	04-6983960	מגידל שמס, רמה"ג				998			רחאח גמיל	מנהל ומודד מוסמך
											נעש ערן	אדריכל נוף

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

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**

הרחבת איזור תעשיה מאושר עפ"י תכנית ג/6192.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

מהווה שינוי יעוד משטח חקלאי ומבני משק לאזור מסחרי ותעשיה קלה ומלאכה ושצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	22.0
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6547.20	+ 6547.2	-	מ"ר	מסחר
		4721.1	+ 2202.2	2518.8	מ"ר	תעשיה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	שטח מסחרי
	2-3	איזור תעשיה קלה ומלאכה
	4	דרך מאושרת
	5	שצ"פ

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 תעשייה קלה ומלאכה	
4.1.1 שימושים	
א.	ישמש להקמת מבני תעשייה לא מזהמת, מחסנים, מוסכים, נגריות, מסגריות וכו'. תותר הקמת מפעלי תעשייה או מפעלי שירות חקלאי מסוג "א" ו"ב" בלבד עפ"י נספח "ג" בשינוי מס' 3 בתמ"מ 2. ועפ"י הוראות סעיף 3.3.1 בתכנית ג/5472. לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כל שהוא לסביבה, וכל הקמת מבנה תעשייה יחויב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4.1.2 הוראות	
א.	תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. המבנים יבנו מחומרים קשיחים הקירות יציפו באבן, קרמיקה, גרנוליט או פח מגולבן וצבוע, או כל חומר איכותי אחר. רמת הרעש מכל מפעל לא יעלה על 45 דציבל, וזאות בהתאם לסעיף 3.3.1 ד' לתמ"מ 2 שינוי מס' 3. החניות ישלבו בבקשה להיתר בניה.
ב.	תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 או 1:100 מאושרת על ידי הועדה מקומית תהיה כתנאי למתן היתר בניה. ותכלול כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, סימון מקומות חניה, פתרונות ניקוז, שטחי גינון, מתקני אשפה, מתקני מים, חשמל וביוב.

4.2 שטח מסחרי	
4.2.1 שימושים	
א.	ישמש כשטח להקמת מבנים מסחריים, חנויות, משרדים, קניונים, אולמות אירועים, בתי עסק – נגריה, מסגריה, מתפרה וכו'... מזנון, בתי קפה ומסעדה.
4.2.2 הוראות	
א.	תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. המבנים יבנו מחומרים קשיחים הקירות יציפו באבן, קרמיקה, גרנוליט או פח מגולבן וצבוע, או כל חומר איכותי אחר. החניות ישלבו בבקשה להיתר בניה.
ב.	תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 או 1:100 מאושרת על ידי הועדה מקומית תהיה כתנאי למתן היתר בניה. ותכלול כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, סימון מקומות חניה, פתרונות ניקוז, שטחי גינון, מתקני אשפה, מתקני מים, חשמל וביוב.

4.3 דרכים מאושרות	
4.3.1 שימושים	
א.	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת עפ"י התכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2 הוראות	
א.	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתיקוני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון. לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה חרמון.

4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים	
א.	בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה אלא הקשורה בפיתוח שטח. כגון: שטחי גינון, קירות תומכים. תותר העברת מתקני תשתית ובלבד שלאחר ביצועם יאפשרו פני השטח גינון ואחזקה נאותים. תותר עברת כלי רכב והולכי רגל.
4.4.2 הוראות	

לא תותר בניה כל שהיא בשטח זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שימו לב ! דברי הסבר למילוי הטבלה בעמוד קודם.

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו*)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה באחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני		מתחת לקומות	מעל לקומות							מתחת לבניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות			
3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ' או לפי תשריטי***	-	2 קומות**	12 מ' כולל גג קל	70%	-	-	-	80%	-	20%	60%	1000		אזור תעשייה קלה ומלאכה	
3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ' או לפי תשריטי***	-	2 קומות מעל קומות חניה**	10 מ' כולל גג רעפים	50%	-	-	-	100%	-	40%	60%	1000		אזור מסחרי	

* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס בניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד ישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
 ** גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנצובה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 *** קו בניין קדמי אפס מתחת למפלס הכביש, במפלס הכביש לפי הרוזטה.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות והנחיות נוספות****6.1.1. רשימת תנאים לקבלת היתר בניה**

- א. לא יוצא בתחום התכנית אלא ואחר אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות לפתרון טיפול בשפכים וגורמי זיהום. ביצוע ההסדרים לעיל יהווה תנאי לאיכלוס ו/או למתן תופס (4).
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית: אישור תכנית בינוי וחניה למתחם התעשייה ולמתחם המסחר על"י הועדה מקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית, תוגש תכנית ניקוז בדבר חידור מי נגר עליים והוראות למניעת זיהום מי תיהום באישור מנהלת הכנרת ורשות הניקוז.
- ד. לתכניות אדריכליות למתן היתר בנייה תצורף תוכניות לשיקום נופי, שתכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ובפתרונות לשיקום הנוף. הגשת תכנית שיקום נופי תהווה תנאי למתן היתר לביצוע התכנית האדריכלית וביצוע סעיפי השיקום כתנאי לאיכלוס המבנה (טופס 4).

6.2. תשתיות**6.2.1. מים**

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

6.2.2. ניקוז

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

6.2.3. ביוב

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

6.2.4. הוראות בנושא טיפול במי נגר עילי

העברת מי נגר העלי מתחום המגרש והמבנה לשטחים ציבורים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, לפי סעיף 23.3.2 להוראות תמ"א 4/ב/34.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לפי סעיף 23.3.4 להוראות תמ"א 4/ב/34.

יש להוציא את הנגר העילי הנקי אל מחוץ לגבולות אזור התעשייה.

6.2.5. חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- לא יינתן היתר בניה 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:

3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
2.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מ' מציר הקו	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
35.0 מ' מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
3.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

- 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 לכבלי 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.

6.2.6. אשפה

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

6.3. הוראות כלליות

6.3.1. חלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.3.2. 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.
- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.3.3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למיסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.3.4. מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החוקיים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.3.5. 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.

6.3.6. היטל השבחה

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

6.3.7. חניה

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

6.3.8. הוראות הג"א

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

6.3.9. כיבוי אש

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

6.3.10. סידורי לנכים

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

6.3.11. נספח לאיכות הסביבה

• שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, לא יותר הקמת מבנה תעשייה העלולים לגרום לזיהום כל שהוא לסביבה. להקמת כל מבנה בתחום התכנית יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות איכות הסביבה ומשרד הבריאות

• הוראות כלליות – איכות הסביבה

כל הפלטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת, רעש וקרינה יהיו בהתאם למתקנים והוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת, ועל כל מפעל יידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים.

א. שפכים

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב (1981) או בהתאם לתקן עדכני אחר. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זה, יעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפי הזרמת למערכת המרכזית.

ב. פסולת גושית (מוצקת)

יובטחו דרכי טיפול בסולת מוצקה ושטיפים הניגרים ממנה באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטחונים והכל כפי שאושר על ידי הרשות הסביבתית. תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקת (תעשייתית, ביתית, גושית בנין) יעשה על פי תקנות המחזור תשנ"ח

1998 המתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרש ובהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר בנייה או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסכמת לכך. מתן היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר אזורי לסילוק פסולת בהתאם להוראות הועדה המקומית. בכל מפעל יתוחם שטח מוגדר שיועד להצבת מכולות: לאצירת פסולת המיועדת למחזור (קרטון, זכוכית ופלסטיק).

ג. רעש

1. בכל מקרה שהפעלות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבנה ציבור.

2. מפלסי הרעש המרבי במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המגדרים בתקנות מבנים א-ד) לא יעלה על המפלס המרבי המותר ובהחמרה של 5dB (A) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990 תוספת ראשונה.

3. בקשה להיתר בניה (או אכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תחייב התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על-ידי פעילות המתקן. הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות

הסביבתית במסמך האקוסטי יפורטו ואפיונו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש ממשכו, וזמן היווצרותו (יום או לילה).

ד. איכות אוויר

פליטת מזהמים לאוויר תחויב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים. מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית. שריפת דלקים - אין להיתר שימוש בפחם ומזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים.

ה. עבודות עפר

עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ו. מניעת זיהום מי תיהום.

אסורה הפעילות בקרקע העלולה לזהם את מי התהום לרבות אחסון, טיפול או שימושים בחומרים מסוקנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה. או לחילופין יש להגיש נספח הידרולוגי הבוחן את השפעות השימושים המבוקשים בתכנית על מי תהום ומניעת זיהום.

6.3.12. נספח נופי

א. לתכנית האדריכליות למתן היתר בניה תצורף תכנית לשיקום נופי, שתכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף. הגשת תוכנית שיקום נופי תהווה תנאי למתן היתר לביצוע התכנית האדריכלית וביצוע סעיפי השיקום כתנאי לאכלוס המבנה (טופס 4).

ב. העמדת המבנים בשטח המסחרי תעשה במדורג, בהתאם לקווי הטופוגרפיה הטבעית, על מנת שהמתחם ישתלב בסביבתו בכל האפשר.

ג. כל המערכות התשתית אל המתחם ובתוך המתחם יהיו תת - קרקעיות.

ד. פתרון לעודפי עבודות עפר יהיה כלול בתוכנית הנופית ויוגש כתנאי לקבלת היתר בניה. פסולת בנייה תפונה לאתר מוסדר.

ה. פתרון לניקוז השטח יהיה במסגרת התכנית ויוגש כתנאי לקבלת היתר בנייה.

ו. הפיתוח הנופי לאורך הדרכים ובמגרשים יבוצע במקביל לפיתוח המבנים.

ז. כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית מקומית.

ח. יערכו נטיעות לאורך הכבישים לפחות בצד אחד של הכביש.

ט. מיני העצים שיינטעו במגרשים ולאורך הכבישים יתאימו למצאי הנופי הקיים סביב הכפר (עצי מחט, אלון התולע, עצים ממשפחת הוורדיים).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			80963929	סלימאן עוידאת ובניו	מגיש התוכנית
			80914823	בטחיש עלי	
			80956063	אחים אבו ג'בל	
			80963929	סלימאן עוידאת ובניו	זים בפועל
			80914823	בטחיש עלי	
			80956063	אחים אבו ג'בל	
			80963929	סלימאן עוידאת ובניו	בעלי עניין בקרקע
			80914823	בטחיש עלי	
			80956063	אחים אבו ג'בל	
				ואחרים	
			080913965	בריק מחמוד	עורך התכנית

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 בדריקה '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?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
מסמכי התוכנית		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
	אם כן, פרט: תכנית בינוי			
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל 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 שלם וסגור)	✓	
	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 ⁽⁴⁾ .	✓	
	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 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

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

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל בריק מחמוד (שם), מספר זהות 80913965, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/16824 ששמה איזור תעשיה, מגדל שמס (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בינוי ערים מספר רשיון 35373.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל בריק מחמוד
מגדל שמס
רשיון מס' 35373
050-546116

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: גנ/16824

(בעת המדידה המקורית)

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

*רבאח ג' מילי
מהנדס ומודד מוסמך
חתימה 990*

998
מספר רשיון

ג'מאל אלון
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

_____ מספר רשיון

_____ 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 סטטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

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