

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מס'
משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 01-01-2012
נתקבל
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

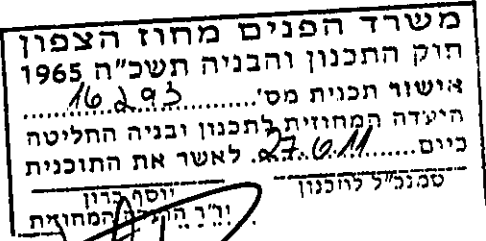
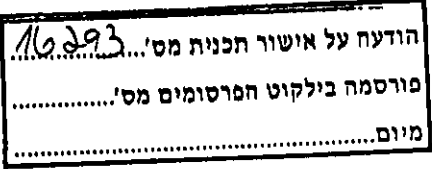
תוכנית מס' ג/16293

שם תוכנית: מגרש כדורגל ותחנת מעבר לפסולת יבשה-שבלי אום אלטאם הפנים

מחוז הצפון ועדה מחוזית
 20.12.2011
נתקבל
 נצרת עילית

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנדונה מציעה שינוי ייעוד של שטח חקלאי בדרום היישוב שבלי אום אלגנם לשטח המיועד למגרש כדורגל (כ-19 דונם) ולפסולת (כ-3 דונם).
לציין כי שטח זו הוצע לייעודים אלו גם במסגרת תכנית המתאר של שבלי אום אלגנם (בשלב טרם הפקדה). במסגרת תכנית המתאר נעשה נספח נופי ונספח סביבתי אשר בחנו את המיקום של הייעודים המוצעים בתכנית זו וקבעו הנחיות והוראות לפיתוח השטח, הנחיות והוראות תכנית המתאר ונספחיה עוגנו בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש כדורגל ותחנת מעבר לפסולת יבשה-שבלי
אום אלג'ינס

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

16293/ג

מספר התוכנית

33.212 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 6

תאריך עדכון המהדורה 25.10.2011

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גליל מזרחיקואורדינטה X 237500
קואורדינטה Y 731050**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה מקומית שבלי אום אלגנם

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

שבלי אום אלגנם דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17004	• מוסדר	• חלק מהגוש		9,12,24,25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/9/2000	4921	תכנית זו מרחיבה את תכנית ג/11002 כמפורט בתשריט ובהוראות התכנית	• שינוי	ג/11002
		אישור ע"פ תמ"א 35	• כפיפות	תמ"א 35
		אישור ע"פ תמ"מ 2/9	• כפיפות	תמ"מ 2/9
		אישור ע"פ תמ"א 16	• כפיפות	תמ"א 16

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבו רומי אדריכלים	14/06/09	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אבו רומי אדריכלים	14/06/09	1	לי"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		אבו רומי אדריכלים	14/06/09	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי
		אבו רומי אדריכלים	14/06/09	1	לי"ר	1:250	מנחה	תכנית חתכים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 לתוכנית 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	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6769070		04-6769564	ת.ד. 266 מיקוד 16805		מועצה מקומית שכלי אום אלגונם				

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6769070		04-6769564	ת.ד. 266 מיקוד 16805		מועצה מקומית שכלי אום אלגונם				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				מלון מרויט, נצרת עילית 17000		מס' תאגיד				• בעלים
						פרטים				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
aboromi@netvision.net.il	04-9948135		04-9948136	טמרה ת.ד. 55		אבו רומי אדריכלים בע"מ	33767	054804752	מוסטפא אבו רומי	אדריכל
	04-6551378		04-6563737	נצרת, כביש ענקי			590	54461108	קודסי רחי	מודד
Y_mak@barak.net.il	04-6467119		04-6466401	רחוב 7031 ת.ד. 16000 נצרת		יסמין מחזיל - קובטי		55169197	יסמין מחזיל - קובטי	תוף אדריכלי

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
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	ל"ר
הועדה המחוזית	ל"ר

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הוספת שטח למגרש כדורגל ושטח לתחנת שינוע לפסולת מוצקה בשבלי אום אלג'ום

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח לשטח ספורט ונופש, שטח לפסולת ולדרכים.
2. קביעת הנחיות להקמת מגרש כדורגל.
3. קביעת הנחיות להקמת תחנה לפסולת גושית יבשה וגזם ללא פסדים.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

33.212 דונם

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		230	+230	0	מ"ר	ספורט ונופש
		20	+20	0	מ"ר	פסולת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
ספורט ונופש	001	
פסולת	100	
דרך משולבת	200	
קרקע חקלאית	300	
דרך מאושרת	400	

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	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
א.	מיועד למתקני ומגרשי ספורט, מתקני העזר שלהם, כגון: יציעים, מלתחות, קיוסקים, מחסנים, מתקני אימון ודומיהם.
4.1.2	הוראות
א.	כללי תנאי לקבלת היתר בניה הנו הגשת תכנית בנוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית המתיישבת עם ההנחיות הנופיות המפורטות בסעיף 4.1.2 ב לחלן, תכנית הבינוי והפיתוח תציג בין השאר את הבינוי, קווי הבניין, המרווחים, גבהים וקומות של כל מבנה ומבנה וכן מפלסי הכניסה, מיקום ומספר מקומות החניה, עבודות הפיתוח במגרש ושטחים מגוננים, סוגי צמחיה, שבילי גישה, אמצעי איסוף אשפה, מדרגות חיצוניות, הניקוז, הגדרות, הקירות התומכים, מקומות לוחות חשמל וגז ראשיים וכדומה.
ב.	הנחיות נופיות
	<p>1. שפך ועודפי קרקע</p> <p>א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות.</p> <p>ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ואו לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י ראש המועצה, וללא פגיעה בשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ואו לאחסן חומר מילוי או סלעים באזורי שצ"פ.</p> <p>ד. על מבקש ההיתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילח שתוגש לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. בחזית המגרש הפונה לכביש הכניסה הראשי לכפר, ולאורכו, יש לבצע קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים, למניעת שפך.</p> <p>2. הפרשי גבהים – קירות תומכים – מסלעות</p> <p>א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בחירה ללא חורים, ובאופן בניה כדוגמת הקיר התומך מגרשים עולים בקטע כביש מועצה – טרמינל. גודל האבן לא יקטן מ- 30 ס"מ.</p> <p>ב. הבניה תהיה עם משקים נפסקים לכל הכיוונים ולפי פרט אדריכלי וקונסטרוקטיבי שיאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>ג. הקירות יבוצעו באופן אופקי בלבד ומדורג ע"פ הצורך. גובה מדרגה מינימלי – 30 ס"מ.</p>

ד.	בקירות ישולבו גומחות של ארונות סעף, עגלות אשפה, מוני מים וגז, חשמל ותקשורת.
ה.	גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות שטחים ציבוריים לא יעלה על 4.00 מטר (גבול קדמי, אחורי וצידי).
ו.	באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מטר נטו.
ז.	יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם במימד של אורך הקיר, ככל שניתן.
ח.	בכל מקרה של קיר מעל גובה 60 ס"מ, יש לבצע מעקה בטיחות בגובה 1.20 מ' מנקודת דריכה עליונה.
ט.	מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 – 1:1.
י.	המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה.
יא.	במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מטר, ובכל מקרה עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס קונסטרוקציה ומהנדס המועצה.
3. גדרות ומעקות	
א.	כל הגדרות בחזית הפונה לכביש (שאינם קירות אבן), וכן כל שערי הכניסה למגרש יהיו מפרופילי מתכת.
ב.	לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל לחזיתות רחובות.
ג.	כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות יהיו מפרופילי ברזל מגולוונים וצבועים בלבד.

4.2 שם ייעוד: פסולת	
4.2.1	שימושים
א.	מיועד לתחנת מעבר לפסולת גושית יבשה וגזם בלבד ללא פסדים, לא תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת ביתית- מסחרית, ולא מתקנים לטיפול בפסולת מסוכנת.
ב.	בשטח מותר להקים: רמפה לפסולת יבשה, מכולות לפינוי פסולת יבשה וגזם ללא פסדים, דרכי גישה ושבילים.
ג.	מותר להקים מבנה שירות כגון, משרד לשומר, מחסן לציוד תפעולי, בתנאי ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר.
4.2.2	הוראות
אמצעים למניעת מטרדים	
א.	תחנת המעבר תבנה ותתפעל לפי הדרישות המפורטות להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח התחנה יגודר גידור היקפי אטום בגובה שני מטרים לפחות. 2. שטח האתר לפסולת יגודר ע"י גידור קשית, בגובה מינמלי של 4 מטר מהצד הנמוך, שיבטיח כי הפסולת הנערמת עד לפינוי לא תחדור לשטחים הפתוחים הגובלים ולא תפגע בנצפות. פרט הגידור יקבע במסגרת הנספח הנופי שיתלווה לבקשה להיתר בניה. 3. אין להערים פסולת מעבר לגובה הגידור המפורט בסעיף הקודם. 4. סביב תחנת המעבר תיחפר תעלת ניקוז, עשויה בטון ומכוסה ברשת קשיחה, שתמנע חדירת נגר עילי מהסביבה אל שטח תחנת המעבר. 5. המפעיל יתקין בתחנת מעבר מיתקן לטיפול בתשטיפים, מצויד במערכת סינון למוצקים בקוטר העולה על סנטימטר אחד. 6. בסוף כל יום עבודה תסולק כל הפסולת משטח התחנה. 7. המפעיל ידאג לניקוי שטח התחנה מלכלוך ומשאריות פסולת אחת ליום לפחות, בסוף העבודה. 8. המפעיל ידאג לסילוק תשטיפים שנוקזו משטח התחנה למערכת הביוב של הרשות המקומית לאחר שטופלו במיתקן לטיפול בתשטיפים. 9. המפעיל ינקוט אמצעים למניעת הימצאות בעלי חיים ומוזיקים, לרבות מכרסמים וחרקים בשטח התחנה.

	כללי	ב.
היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל האתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית והמשרד לחגנת הסביבה. תכנית הבינוי תציג מיקום מדויק של הרמפה, המכולות, דרכי גישה, פיתוח המגרש, שלבי ביצוע ושלבי הפעלה, הנחיות למזעור מטרדים סביבתיים ותלווה בנספח נופי.	1.	
זהות להנחיות הנופיות עבור שטח לספורט ונופש המפורטות בסעיף 4.1.2(ב) לעיל.	הנחיות נופיות	ג.

שם ייעוץ: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב. בחם לא תותר בניה פרט למבנים למתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.	א.

שם ייעוץ: דרך משולבת	4.4
שימושים	4.4.1
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.	א.

מניעת מטרדים המי"א 16, 23 ה"	4.5

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י-צד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסי (%) ת משטח הא השטח	אחוי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר אחוים				שטח כניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מנתות לכניסה הקובעת	מנתות לכניסה הקובעת		שטח	עיקרי						שטח	עיקרי	שטח	עיקרי					
4	4	4	(1)	1	3.0	--	--	230	230	0	0	0	0	0	0	230	מ"ר	001	עי"פ תשריט	ספורט ונופש	
4	4	4	(1)	1	3.0	--	--	20	20	0	0	0	0	0	20	מ"ר	100	עי"פ תשריט	מסולת		

(ג) ניתן להעביר אחווי בניה ומס' קומות ממעל למפלס כניסה למתחת למפלס כניסה באישור הוועדה המקומית

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הוראות בנושא חשמל

- 6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.2.2 תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

6.2.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריח במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3 הפקעות

כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.4 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים 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.

6.5 איכות הסביבה

1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
4. 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.
5. 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.

6.6 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בחוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם לחוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.7 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם לחוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 סטיה ניכרת

כל שינוי בקווי בנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.9 פיקוד העורף

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

6.10 פיתוח תשתיות

א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ד. אישור אגף המים ברשות בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.11 שירות כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ך	

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תקפה 10 שנים מיום אישורה אם לא יחול ביצוע התכנית היא בטלה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.12.2011	מ.מ. שבני - אום אלג'ם מוניר שבני ראש המועצה	מועצה מקומית שבני - אום אלג'ם			מגיש התוכנית
7.12.2011	מ.מ. שבני - אום אלג'ם מוניר שבני ראש המועצה	מועצה מקומית שבני - אום אלג'ם			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל ישראל מקרקעי			בעלי עניין בקרקע
16.11.2011	מי אודרינכרס מהנדסים וינצ'יטבעט מס' חברת 51-207	מוסטפא אברו מהנדסים וינצ'יטבעט מס' חברת 51-207	אדרי רומי		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 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?		
		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) 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 מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		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 התומים 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 מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גלעד אבנר (שם), מספר זהות 054804752, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 16293/2 ששמה מגנט בלאק ריז (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום רש/ע מספר רשיון 33767.

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.

אבו רומן אדריכלים
 מחנכים ויועצים בע"מ
 מסי חב"א 5-207512-51
 חתימת המצהיר

16.11.2011

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
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 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: 1629317

(בעת המדידה המקורית)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 25/11/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רוהי רוהי
 ממונה על פיקוח
 נגישות
 06-6551678
 590 ת.ד.
 קודסי

_____	_____	_____
590	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 סטטוטוריים

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 המוסד המאשר	התכנון	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 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.