

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
הצפון - זעדה מחוזית
20.03.2013
נתקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19545

שם תוכנית: גולן-סנטר

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: קריית שמונה
סוג תכנית: תכנית מפורטת
מקום התכנית: קריית שמונה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19545 הועדה המחוזית לתכנון ובניה וחליטה ביום 21.11.12 מנהל מינהל התכנון אלטס שפול, אג"ר י"ר תועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 19545 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית להוסיף ליעוד הקרקע בייעוד תעשייה שימושים מסחריים על פי המגמות הקיימת היום באזור זה. באזור התעשייה של קריית שמונה המיועד לתעשייה ומלאכה מתקיימים שימושים מסחריים התורמים להתפתחותו וחיונותו של המקום – בכוונת התכנית לתת לגיטימציה לשימושים הנ"ל ספציפית במיגרש הנדון כאשר פתרונות החניה הדרושים יבוצעו במיגרש בחלק ממיגרש 42 הסמוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>גולן סנטר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>19545 /ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>15.386 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>22 פברואר 2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כ</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריית שמונה

קואורדינטה X 255375
קואורדינטה Y 791700

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה - קריית שמונה

1.5.3 רשויות מקומיות ברשות התוכנית רשות מקומית קריית שמונה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב צפת קריית שמונה

יורסם ברשומות

נפת יישוב שכתה רחוב מספר בית
אזור התעשייה הצפוני כביש 99

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13185	מוסדר	• חלק מגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
276/גבת	42 וחלק מ- 38.2 ו-37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06.02.97	4487	היכן שלא נאמר אחרת בתכנית זו יקבעו הוראות תכנית ג/ בת/276	• שינוי וכפיפות	ג/ בת/276
31.03.87	3439	ללא שינוי גובה	כפיפות	ג/5199
19.03.2008	3109	דרך אזורית מסי 909	כפיפות	תמ"א 91/3
16.08.07	5704	א-1 פגיעות מי תהום גבוה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27.12.2005	5474	מרקם שמור משולב אגן היקוות הכנרת	כפיפות	תמ"א 35
30.07.2007	5696	ישוב עירוני, שטח למניעת זיהום מים, שטח ללא הגבלות סביבתיות.	כפיפות	תמ"מ 9/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	הרצל רפאלי	15-08-2012	-	23		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	הרצל רפאלי	15-08-2012	1	-	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	חביב חדר	01-08-2012	1	-	1:250	מחייב בפתרון סידורי החניה והתנועה ומנחה בצורת הבינוי	תכנית תחבורה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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/ חלקת (')	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6093979		-6090772-03	רחוב יצחק שדה 37 תל אביב 67213	513910091	אדרילא החזקות בע"מ				
		03-6093979		-6090772-03	רחוב יצחק שדה 37 תל אביב 67213	512297474	המדים בע"מ				

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6093979		-6090772-03	רחוב יצחק שדה 37 תל אביב 67213	513910091	אדרילא החזקות בע"מ				
	03-3976099		-6090772-03	רחוב יצחק שדה 37 תל אביב 67213	512297474	המדים בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים / חוכר / חוכר
	04-6567331		04-6558211	קרית הממשלה נצרת עלית 580		מנהל מקרקעי ישראל				• בלים
	03-6093979		-6090772-03	רחוב יצחק שדה 37 תל אביב 67213	512297474	אדרילא החזקות בע"מ				• חוכר
	03-3976099		-6090772-03	רחוב יצחק שדה 37 תל אביב 67213	512297474	המדים בע"מ				• חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד / מהנדס / תחבורה
HERZELRE1@BEZEQINT.NET	04-6405764	052-3271750	04-6597457	רחוב הרב לוי 12 עפולה			32837	052363447	הרצל רפאלי	אדריכל	• עורך ראשי
amj92@bezeqint.net.il	04-6560193	052-4704348	04-6560193	רחוב 4060 בית 17 נצרת			649	56848831	רבאח ספרי	מהנדס אזרחי מודד	• מודד
haddad-h@zahav.net.il	04-6552570	050-5247227	04-6555769	שכונת חורדים נצרת			21091	21027875	חביב חרד	מהנדס תחבורה	• מהנדס תחבורה

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

הוספת שימושים מסחריים בשטח המיועד לתעשייה + הקלה בקו בניין ושינוי ייעוד לחניון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד בקרקע הכולל שינוי ייעוד משטח המיועד לתעשייה לשטח בייעוד תעשייה ומסחר.
- חלוקה המגרש על פי הייעודים במצב מוצע.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - - 15.386 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
				ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
				ל.ר.	מס' יחיד	
		4,400	+4,400		מ"ר	מסחר
		6,800	- 6,080	12,880	מ"ר	תעסוקה
				ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר.	חדרים	תיירות /
				ל.ר.	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מגבלות גובה שדה תעופה			
	101, 100	101, 100	מסחר תעשייה
	200	200	דרך מאושרת
	300	300	תעשייה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מעב מוצע		מעב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	דונם
44.0%	6.780 דונם	7.0%	1,076 דונם
7.0%	1,076 חנם	93.0%	14.310 דונם
4.9.0%	7.530 חנם		
100%	15.386 דונם	100%	15.386 דונם

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ותעשייה		4.1
שימושים		4.1.1
<p>בתאי שטח 101, 100 יותרו השימושים לתעשייה קלה ובתי מלאכה על פי הזכויות המוגדרות בטבלה, השימושים המותרים הם למסחר כגון חנויות, בתי עסק, מסעדות, ואולם אירועים על ניספחיו.</p> <p>סה"כ הזכויות הבניה בשני תאי שטח אלו כפי שמוגדר בטבלת הזכויות סעיף 5 בתא שטח 100 כאשר בתא שטח 101 יבוצעו החניות הדרושת לשימושים שנוצלו בתא שטח 100. שטח מסחר 3,400 מ"ר ושטח מלאכה ותעשייה קלה 1000 מ"ר ניתן יהיה לנייד שטחים בין שימוש לשימוש.</p>		א.
הוראות		4.1.2
פתרונות החניה הדרושים לשימושים בתא שטח 100 יבוצעו בהתאם לבינוי שיוגש לוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה וע"פ נספח התנועה הכלול בתכנית.	חניה	א
הבניה תבוצע בהתאם להוראות מגבלות הגובה של שדה התעופה.	מגבלות גובה שדה תעופה	ב

שם ייעוד: תעשייה		4.2
שימושים		4.2.1
<p>שטח המיועד לתעשייה - בתחום השטח יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים המבטיחים עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק התכנון והבניה (הוראות שעה) 1990, מבני התעשייה ישמשו לתעשייה "בלתי מזיקה" תעשייה זעירה, בתי מלאכה ואחסנה ולמתקני שירות כגון משרדים חנויות, מוסכים, וכל תכלית דומה אחרת מבני התעשייה לא תותר - תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור ואריזה של חומרי הדברה בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת או כל מפעל ועסק מזהם אחר.</p>		א.
הוראות		4.2.2
תבוצע בתחום המיגרש בהתאם לבינוי שיוגש לוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה וע"פ נספח התנועה הכלול בתכנית.	חניה	א.
הבניה תבוצע בהתאם להוראות מגבלות הגובה של שדה התעופה.	מגבלות גובה שדה תעופה	ב

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.3
שימושים		4.3.1
דרכים וחניות, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ופתוח, מעבר מערכת תשתית ציבורית		א.
הוראות		4.3.2
בשטח דרך מאושרת לא תותר בניה כל שהיא מלבד סלילה, גינון, נטיעות שבילים ומעבר תשתיות תתקרקעיות ועיליות.		א
		ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטח בניה מ"ר				מס'ר יחיד	צפיפות לדונם (סה"כ)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		יעוד		
			מלע לפניסה הקובעת		מס'ר בניה כוללים (%)	מס'ר יחיד						מס'ר יחיד	מס'ר יחיד		מס'ר יחיד	מס'ר יחיד
			עיקרי	שרות												
מסחר ותעשיה	100	2,000	700	3,400 - מסחר	-	-	-	50%	15	3	3	5	5	5	101	
	101		300	1,000- תעשיה												
תעשיה	300	2500	700	6,800	100%	7,500	100%	50%	15	3	3	5	5	5	300	

- א. סה"כ בשני תא השטח
1. מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט .
 2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס כניסה במקרים בהם הטופוגרפיה מאפשרת זאת.
 3. במסגרת תכנון להיתר בנייה רשאי המתכנן להעביר אחוזי בניה בין שטח עיקרי לשירות ובתנאי שלא יעברו את המותר בסה"כ .
 4. במיגרשי תעשיה לא יעלה השטח שישמש למסחר על 15% מהשטח הבנוי לצרכי תעשיה . בנוסף מותר חדר על הגג שטחו יכלל ב- % הבניה (שטח עיקרי)
- ב. גובה המבנים יומד מפני הקרקע . הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים מתקודה הנמוכה ביותר במיבנה .
- ג. בתא שטח 101 לא יוגדר קו בנין .

5א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית ג/בת 276

יעוד	גודל מגרש מינימלי	שטח עיקרי (ק"ר)	שטח בניה %		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מס'ר יחיד	צפיפות לדונם (סה"כ)	גובה מבנה (מטר)	מס'ר קומות	מס'ר קומות		יעוד
			מלע הכניסה הקובעת								מתחת הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות									
תעשיה	1500	90%	10%	-	100%	40%	100%	15	3	3	5	5	5
			100%	-	100%	40%	15	3	5	5	5		

מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט .

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס כניסה במקרים בהם הטופוגרפיה מאפשרת זאת .

במסגרת תכנון להיתר בנייה רשאי המתכנן להעביר אחוזי בניה בין שטח עיקרי לשירות והיתר ובתנאי שלא יעברו את המותר בסה"כ .

במיגרשי תעשיה ומלאכה לא יעלה השטח שישמש למסחר על 15% מהשטח הבנוי לצרכי תעשיה . בנוסף מותר חדר על הגג שטחו יכלל ב- % הבניה (שטח עיקרי)

6. הוראות נוספות

6.1- תשתיות

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. הפניית מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/4:
שטח התכנית חל באזור א1 לפי תמ"א 34/ב/4 ויש לקיים את הוראותיה המפורטת להלן:
 - א. מי הנגר העילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המיגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
 - ב. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. ניקוז-תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
4. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים, דלקים ושמינים למערכת הביוב העירוני. בבקשה להיתר יש לפרט את מתקני הקדם לטיפול בביוב.
5. מניעת זיהום מים: מערכות הולכה וטיהור שפכים יבוצעו באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכינרת ואת זיהום מי התהום.
6. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 הוראות ארכיטקטוניות

1. תכנית פתוח – בתכנית הבקשה להיתר תוגשנה תכניות פתוח בקני"מ 1:100 שבהן יסומנו גדרות וקירות מפלסי קרקע מתוכננת חניות פחי אשפה פילרים מתקני חצר וחומרי גמר.
כמו כן יפורטו חומרי הגמר על גבי החזיתות של המבנה -
2. מתקני גג כגון דודי שמש מזגנים וצנרת- תנאי למתן היתר יהיה פתרון ארכיטקטוני אינטגרלי למתקנים טכניים ולצנרות בצורה שלא יהיו מפגע אסתטי להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
3. שמירה על צורה חיצונית של המבנה:
 - 3.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמותו החיצונית של המבנה שלא על פי תכנית שאושרה במתן היתר.
 - 3.2 לא תותר התקנת מערכות כגון – דודי שמש, מנעי מזגן צנרות למיניהם וכו' על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה שלא על פי היתר הבנייה.
 - 3.3 קירות המבנה יחופו בחיפוי קשיח – כגון אבן או שיש בהיקף של כ-25%

6.3 הוראות כלליות

1. חניה: החניה תבוצע בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר לצורך מילוי הדרישות הוקצה מיגרש לחניון עבור השימושים השונים בתא שטח 101.
2. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
3. עתיקות: כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, 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%.
4. קו בניין מדריך 909 – לא תותר כל בניה או חניה בתחום קו הבניין של הדרך.
5. טיפול בחומרי חפירה ומילוי – עודפי חומרי חפירה ומילוי יסולקו לאתר מורשה באישור הגורמים המוסמכים לכך.

6.4-היטל השבחה

א. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלוות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר 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 אירי 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות

הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.6 - חלוקה
<p>1. תוכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למיגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מנימאלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>

6.7 רישום
תוך 8 חודשים מיום תחילתה תוקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.8 . שמירת איכות הסביבה :
<p>א. שימושים מותרים :</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק התכנון והבניה (הוראות שעה) -1990.</p> <p>ב. שימושים אסורים :</p> <p>תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה, ומפעלים למתכות וציפויי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>מפגע סביבתי :</p> <p>מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה והאוויר, הקרקע והמים (נעיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בחי בצומח ובערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.</p> <p>הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי משרד איכות הסביבה. פליטה לאוויר, לשפכים או לפסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף, כדי להבטיח זאת יועבר דו"ח אפיון מפעל ודו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות המחלקה העירונית לאיכות הסביבה לאישורם.</p>

6.9 תנאים למתן היתר :
<p>1. התאמה לדרישות ת"י 413 - היתר לתוספות בניה למבנה קיים שנבנה שלא על פי תקן ישראלי 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>ד. כיבוי אש: ביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. הג"א : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיגון של מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p> <p>ו. סידורי הנגשה : תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת גישה לכל סוגי האוכלוסיה (נכים) ולכל מבנה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה שבתוקף.</p>

6.10 - תנאים לביצוע התכנית
1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	מתן היתרים	
ב		

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית – 30 שנה מיום אישורה של התכנית .

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
אדרי-אל ייזום וניהול (1999) בע"מ תמדים בע"מ	אדרי-אל ייזום וניהול (1999) בע"מ	512793589 512297474	
שם הרצל רפאלי	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		
הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים			
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם במפעל
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
אדרי-אל ייזום וניהול (1999) בע"מ תמדים בע"מ	אדרי-אל ייזום וניהול (1999) בע"מ	512793589 512297474	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: אדריאל החזקות בע"מ תמדים בע"מ	מספר תאגיד: 513910091 512297474		

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה הרצל רפאלי (שם), מספר זהות 052363447 _____,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/19545 ששמה "גולן סנטר" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הארכיטקטורה ובנוי ערים מספר רישיון רישיון _____ 32837.
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.


הרצל רפאלי
אדריכל ובונה ערים

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דניאל גל (שם), מספר זהות 21027875,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/19545 ששמה "גולן סנטר" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מס' א וכו' ויש בידי תעודה מטעם 21091
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום מס' א וכו' נ"ב שלא חלה לגבי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מס' א וכו' וכו' א בתוכנית.
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.

טווחט לחוו
זוטט לאלט, זאא
חתימת המצהיר
חדד ת. מהנדסים בע"מ
אנג' ח'אד ח'ביב
יועץ תבועה

20.3.13
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

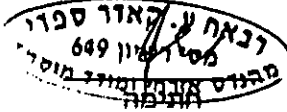
מספר התוכנית : ג/19545

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1.1.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>20.3.13</u> תאריך		<u>649</u> מספר רשיון	<u>רמ"ח ספדי</u> שם המודד
-------------------------	--	--------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

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

תוכנית מספר: מס' ג / 19545 שם התוכנית: גולן סנטר

הרצל רפאלי
אדריכל ובונה ערים

עורך התוכנית: הרצל רפאלי תאריך: 15/08/2012 חתימה: שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
	X	אם כן, פרט: תנועה, חניה, בינוי		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת או נרשם "לא רלבנטי"?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספר הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____		X
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____		X
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
	• בתי קברות		X	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		X
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
חומרי הפירה ומילוי (5)		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		X
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		X
חיזוק מבנים בפני רעידות		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		X
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		X
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		X

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.
(4) ראה התייחסות לשאלה בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(6) עפ"י תיקון 89 לחוק התרי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

הרצל רפאלי
אדריכל ובונה ערים

תוכנית מספר : ג / 19545 שם התוכנית : גולן סנטר
עורך התוכנית : הרצל רפאלי תאריך : 15/08/2012 חתימה : _____

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחחית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחחית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

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