

מ.מ.ת. 2006
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 23-04-2014
 נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית


תוכנית מס' ג/18546

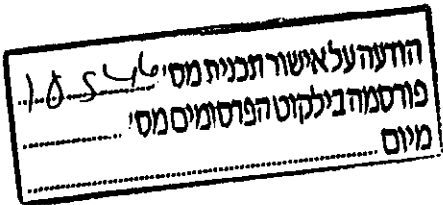
קאנטרי קלאב איזור תעשיה מג'דל שמש

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
--	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מס' ג/18546.
שינוי יעוד משטח תעשייה ושטח ללא יעוד לשטח ספורט ונופש, להקמת קאנטרי קלאב – מרכז ספורט ונופש, קבולת מתרחצים 167 איש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קאנטרי קלאב איזור תעשיה מגידל שמס	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
18546/ג	מספר התוכנית	
13.4138 דונם	שלב	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות
05.01.2014 תכנית מפורטת	תאריך עדכון המהדורה	
קו	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

מעלה חרמון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
272,075	קואורדינטה X	
795,950	קואורדינטה Y	
איזור תעשיה מגידל שמס, רמה"ג	תיאור מקום	1.5.2 תיאור מקום
מועצה מקומית מגידל שמס	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
מגידל שמס	יישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

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
16.8.2007	5704	איזור רגישות - א/1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.09.2009	5762	קו מים קיים באיכות מי שתיח.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
27.12.2005	5474	תשריט מרקמים - מרקם שמור משולב	כפיפות	תמ"א 35
		הנחיות סביבתיות - רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטחי שימור משבאי מים.	כפיפות	
26.03.1989	3640	קרקע חקלאי	כפיפות	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
13.09.2001	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות בתכנית ג/10486 ממשיכות לחול. הוראות למתן היתרי בנייה.	שינוי	ג/10486
27.11.2007	5744	תוכנית זו גובלת עם תכנית ג/16071	גובלת	ג/16071

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	01.06.2008	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	01.06.2008		19		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	06.02.2011	1		1:500	מנחה	תכנית בינוי
	משרד התכנון	אוסאמה חטיב	18.08.2010	1		1:250	מחייב	נספח תנועה והסדרי חניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית		מקצוע / תואר	
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
אבו גיבל טאף	08093857	אבו גיבל טאף	08093857

1.8.2 יזם בפועל		מקצוע / תואר	
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
אבו גיבל טאף	08093857	אבו גיבל טאף	08093857

1.8.3 בעלי עניין בקרקע		מקצוע / תואר	
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
אבו גיבל עלא	301231304	אבו גיבל עלא	301231304
אבו גיבל גילא	032638090	אבו גיבל גילא	032638090
אבו גיבל אשרף	040562126	אבו גיבל אשרף	040562126
אבו גיבל טאף	08093857	אבו גיבל טאף	08093857

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו		מקצוע / תואר	
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
אבו גיבל טאף	08093857	אבו גיבל טאף	08093857
אבו גיבל עלא	301231304	אבו גיבל עלא	301231304
אבו גיבל גילא	032638090	אבו גיבל גילא	032638090
אבו גיבל אשרף	040562126	אבו גיבל אשרף	040562126
אבו גיבל טאף	08093857	אבו גיבל טאף	08093857

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**

הקמת קנטרי קלב - מרכז ספורט ונופש. קבולת מתרחצים 167 איש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משטח תעשייה ושטח ללא יעוד לשטח ספורט ונופש.
קביעת שימושים מותרים.
קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.4138
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
---	0		-3111.2	3111.2	מ"ר	תעסוקה

הערה:

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל.ה.	ל.ה.	1-2	ספורט ונופש
ל.ה.	ל.ה.	3	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
94.69	12702.1	65.7	8813.1
5.31	711.7	28.99	3889.0
		5.31	711.7
100	13413.8	100	13413.8

⇐

יעוד	שטח ללא יעוד	תעשייה	דרך מאושרת	סה"כ
ספורט ונופש				
דרך מאושרת				

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
ספורט ונופש	
שימושים	4.1.1
תא שטח מספר אחד: ישמש להקמת מרכז ספורט ונופש, בריאות וספא, חניה ודרכים. לרבות בריכות שחיה, משחקי מים, חדר כושר, ביליארד, סאונה, ג'קוזי, מלתחות, שירותים, חדרי מכונות, חדרי הנהלה, מזנון וקפטריה ומגרשי ספורט משולבים. תא שטח מספר שניים: ישמש כחניה לרכב.	
הוראות	4.1.2
הוצאת היתר בניה באיזור ספורט ונופש מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לכל המגרש שתכלול העמדת המבנים, חניה, שטחי גינון, שטחי ספורט, דרכי גישה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, רשות הניקוז ומנהלת הכנרת.	תכנית בינוי
דרכים וחניה	4.2
שימושים	4.2.1
השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת עפ"י התכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.	
הוראות	4.2.2
אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתקני 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 מעלה חרמון. 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 ובניה מעלה חרמון.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		מספר יח"ד	צמיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מסל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בניה (מטר)		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צמיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	
			שטחי בניה	שטחי בניה						צד ימני	צד שמאלי												
סטריט ונופש	1	12702.1	600	4200	4800	-	-	2 קומות	4.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- * בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- ** גובה בניה נמדד מפני קרקע הפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- *** מותרת בניה חניה בקו בנין 0.00 מ"ר.

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

א. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס חניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור ושטחי גינון ושטחי מגרשי ספורט.

ב. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת אישור משרד הבריאות בדבר א. כושר ההולכה של הקווים הקיימים ויכולתם לכלול את שפכי הפרויקט, ב. תכנית הבינוי המבטיח כניסה לאזור בריכות השחייה דרך המלתחות/ מקלחות בלבד.

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 האזורית.

6.2.3. הוראות בנושא טיפול במי נגר עילי

מי נגר העילי יועברו 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.

6.2.4. ביוב

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

תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תכנית כללית לשרדו מתקן טיפול אזורי בשפכים - מט"ש "אל-חמרא".

תנאי לקבלת היתר בניה, השלמת ביצוע התחברות שפכי אזור התעשייה למערכת הביוב האזורית.

תנאי לאכלוס המבנים יהיה השלמת ביצוע עבודות שדרוג של המט"ש האזורי בהתאם לתכנית שתאומץ ע"י הועדה המקצועית למים וביוב. אישור בכתב לגבי השלמת עבודות שדרוג כנ"ל שיועבר ממנהלת הביוב לוועדה המקומית לתו"ב תהיה הוכחה לצורך מתן אישור אכלוס כנ"ל.

6.2.5. חשמל

א. 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.

ב. תחנות השנאה:

- מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקס את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. אישור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ' 2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

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. תנאי להוצאת היתר בניה תשריט איחוד /או חלוקה ע"י הועדה בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה. רישום החלוקה, יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה.

6.3.2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

6.3.3. רישום

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

6.3.4. 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.

6.3.5. היטל השבחה

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

6.3.6. 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.

6.3.7. הוראות הג"א

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

6.3.8. כיבוי אש

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

6.3.9. סידורי לנכים

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

6.3.10. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	
	ל.ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 10.04.2014	חתימה:	שם: אבו גיבל נואף	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 10.04.2014	חתימה:	שם: אדריכל בריק מחמוד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדריכל - בריק מחמוד מנדל שמיר סניף 55372 050/46116	תאגיד:	
תאריך: 10.04.2014	חתימה:	שם: אבו גיבל נואף	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.04.2014	חתימה:	שם: אבו גיבל עלא	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.04.2014	חתימה:	שם: אבו גיבל גילא	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.04.2014	חתימה:	שם: אבו גיבל אשרף	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.04.2014	חתימה:	שם: אבו גיבל נואף	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18546 ששמה קאנטרי קלאב איזור תעשיה מגידל שמס (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי 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 שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 אדריכל / בריק מחמוד
 מגידל שמס - רמת השרון
 רשיון מס' 35373
 050-5446116

חתימת המצהיר

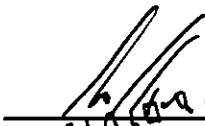
10.04.2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אוסמה חטיב, מספר זהות 25864570,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18546 ששמה קאנטרי קלאב איזור תעשיה מגידל שמש (להלן – ה"יתוכנית").
2. אני מומחה לתחום מהנדס ויש בידי תעודה מטעם ר.מ.א.ל.ר (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10714 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום יועץ תחבורה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת/ערכתי את הנושאים נספח תנועה והסדרי חניה 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.


 א. חטיב
 מומחה המצדדים
 א. חטיב

10.04.2014
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 : 18546/ג

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: 13.03.2008 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).

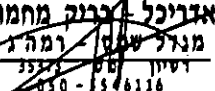
	אבו ג'בל פארס מהנדס ומודד מוסמך ד.מ. 1029	1029	פארס אבו ג'בל
<u>10.04.2014</u>	חתימה	מספר רשיון	שם המודד
תאריך			

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 05.01.2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

	אבו ג'בל פארס מהנדס ומודד מוסמך ד.מ. 1029	1029	פארס אבו ג'בל
<u>10.04.2014</u>	חתימה	מספר רשיון	שם המודד
תאריך			

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אדריכל - בריק מחמוד
 חתימה:  מנדל שולן - רמה ג
 050-546116

עורך התוכנית: אדריכל - בריק מחמוד תאריך: 10.04.2014

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נספח תנועה והסדרי חניה, נספח בינוי</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול 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.	✓	
	4.3	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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		✓
		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?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם נוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?		✓
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד 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?		✓
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		✓
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓
שמירה על עצים בוגרים				✓

נספח הליכים סטטוטוריים

אדריכל - ברוך מחמוד
 מנדל עמית - רמתי
 חתימה: 050 546116

עורך התוכנית: אדריכל - ברוך מחמוד תאריך: 10.04.2014

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה 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 מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			