

2126518-1

תכנית מס' ג/18664

מבא"ת 2006
משרד הפנים
 מחוז הבפון נצרת עילית
 23-05-2009
 יחידת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18664

שם תוכנית: תוספת תכליות באזור מוסדות ציבור ותיירות

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
 רשות מקומית: שבי ציון
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="219 1041 747 1265" data-label="Text"> <p>משדד המגיש מחוז עטון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18664/ג הועדה ממחוזות לתכנון הבניה החלטה ביום 13/11/09 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון י"ד תוספת המחוזית</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="211 1500 649 1680" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18664/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5111 מיום 11/11/09</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית להוסיף שימוש בית אבות לחלק השטח המוגדר בת.ב.ע. ג/15080 כ"מלונאות ונופש מעורב במבני בריאות" והמוגדר ע"פ מבאת בת.ב.ע. זו כ"מבנים ומוסדות ציבור ותיירות" ואשר אינו כלול בסביבה החופית.
אין שינוי בשטח הכלול בסביבה החופית והמוגדר כ-מלונאות ונופש מעורב בתיירות מרפא. התוכנית מחלקת את שטחי הבניה המותרים בין תת תאי השטח.
בחלק הדרומי של התוכנית הוקצה שטח לתכנון בעתיד שיצורף לתוכנית ג/19133, המסדירה את גבול מגרשי המגורים הגובלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הוספת תכליות באזור מוסדות ציבור ותיירות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

18664/ג

מספר התוכנית

21,560 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

9 מספר מהדורה בשלב

21.11.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר
- קואורדינאטה X 765/600
קואורדינאטה Y 300/208
- 1.5.2 תיאור מקום גבול צפוני של היישוב שבי ציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מושב שיתופי שבי ציון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרשות התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות שבי ציון שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19953	• מוסדר	• חלק מהגוש	8	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19953	18135

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15080/ג	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס בתא שטח	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/15080	שינוי	התוכנית משנה את תוכנית ג/15080 בנושאים המצוינים בה במפורש. בכל יתר הנושאים יחולו הוראות תוכנית ג/15080. במקרה של סתירה גוברת תוכנית ג/18664.	5686	28.6.2007
תמ"מ 9/2	כפיפות			
תמ"א 35	כפיפות			
תמ"א 13	כפיפות			
תמ"א 3/ב/34	כפיפות			
תמ"א 4/ב/34	כפיפות			
ג/19133	כפיפות	תוכנית זו מאמצת את הוראות התוכנית ג/19133 בתחום המיועד ל"תכנון בעתיד" כאשר תאושר תוכנית ג/19133 יחולו על השטח הנ"ל כל הוראות תוכנית ג/19133	החלטה למתן תוקף 24.10.12	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דינה אמר	12.01.2012	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
		נועה קדם	02.01.2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		נועה קדם	02.01.2012	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי
		מהאר זהר	02.01.2012	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
		רבקה כהן	02.01.2012	1	9	1:500	מנחה	נספח ניקוז

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 עצמם תגברנה ההוראות על 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	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9820556		04-9820251	ת.ד. 83, שבי ציון		אגודה תכלאית שבי ציון				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9820556		04-9820251	ת.ד. 83, שבי ציון		אגודה תכלאית שבי ציון				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון				
						אגודה תכלאית שבי ציון				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
curie@inter/net/il	04-8371269		04-8371190	דרך היס, 67 חיפה			10441	4210510-6	אמיר דינה	אדריכל
	04-8524038	052-370804	04-8524038				883		רמזי קעואר	מודד
maher72@zahav.net.il	04-6461056	052-2696260	04-6082803	רח' 3103/12 נצרת			84966	029227188	מהאר זהר	מהנדס
riyakak.erk@mail.com	04-8416021	052-3246139	04-8414063	רח' החיטה, חיפה			29916	069253227	רבקה כהן	מהנדס

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.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת תכליות באזור שמחוץ לסביבה החופית וחלוקת השטח המותר, תוספת שטח עיקרי למרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת תכלית של בית אבות ביעוד המוגדר בתוכנית זו ע"פ המבא"ת: "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות" ואשר הוגדר בתוכנית המאושרת "מלונאות ונופש מעורב במבני כריאות".
2. חלוקת שטחי הבניה המותרים בין תת-תאי השטח המוגדרים בתוכנית.
3. תוספת שטח עיקרי למרפסות.
4. תיאום גבול המגרש עם גבול חלקות מגורים גובלות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: דונם 21:560

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מ"ר		שינוי (+/-) למצב המאושר 0	מצב מאושר	ערך	סוגנות/כמותי
	מתארי	מפורט				
		13,141.0	+ 3552.4	9,588.6	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
במצב מאושר לא הוגדר מספר יחידות אירוח			+ 36		יח'	תיירות
		1,700.0	- 1,524.4	3,221.4	מ"ר	תיירות

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		10A	מבנים ומוסדות ציבור ותירות
		10B	מלונאות ונופש מעורב בתיירות מרפא
		22, 21	שטח לתכנון בעתיד

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
74	15,981	75.1	16,191
24.9	5,369	24.9	5,369
1.0	210		
100	21,560	100	21,560

↓

אחוזים	יעוד	מלונאות ונופש מעורב במבני בריאות (1)	מלונאות ונופש מעורב בתיירות מרפא
74	מבנים ומוסדות ציבור ותירות		
24.9	מלונאות ונופש מעורב בתיירות מרפא		
1.0	שטח לתכנון בעתיד		
100	סה"כ		

(1) ממגרש זה נגרע 199 מ"ר להעברה ליעוד מגורים עפ"י ת.ב.ע. ג/13730

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור ותיירות (10A)
4.1.1	שימושים
.א.	בתי מלון, מחנות נופש, מזנונים, בתי הבראה, תיירות מרפא ומבני בריאות הדרושים לתפעולם, בתי אבות כולל מחלקות סיעודיות.
.ב.	מתקני נופש וספורט ואזורי גינון.
.ג.	דרכי גישה לרכב והולכי רגל, שטחי חניה.
.ד.	מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
.א.	תא שטח 10A בתוכנית זו הוא חלק מיחידה תכנונית שלמה המפורטת בתוכנית ג/15080. לתא שטח 10A צמוד תא שטח 10B.
.ב.	בית האבות יכלול עד 200 יחידות, מהן כ-160 יחידות בנות חדר שינה אחד ו-40 יחידות בנות 2 חדרי שינה. בית האבות יכלול בנוסף מחלקה סיעודית שיהיו בה לפחות 36 מיטות.

4.2	שם ייעוד: מלונאות ונופש מעורב בתיירות מרפא (10B)
4.2.1	שימושים
.א.	בהתאם למפורט בתוכנית ג/15080
4.2.2	הוראות
.א.	בהתאם למפורט בתוכנית ג/15080
.ב.	מתחם המלונאות יכלול 36 יחידות אירוח.
.ג.	בתחום הסביבה החופית, כל חריגה מגבולות הבניה לגובה, כפי שנקבעו בתוכנית זו על פי החלטת הולחו"פ מיום 28.12.05 תהווה סטיה ניכרת לנושא זה.

4.3	שם ייעוד: שטח לתכנון בעתיד
4.3.1	שימושים
.א.	השטח הנ"ל יצורף לתוכנית גובלת שתייעד את השטח למגורים, כחלק ממגרשי המגורים הסמוכים. על השטח יחולו ההוראות שיקבעו בתוכנית ג/19133

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (2) (3)						מס' מ"ר ציפיות (יח"ר) לזכום נטו	תכנית (%) משטח תא השטח	(4) גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (4)		קווי בנין (מטר)		מס' אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	שירות עיקרי	עיקרי למרפסת	עיקרי	מפל מפלס לבניסה הקובעת	מס' יח"ר	מבנים ומסודות ציבור ותוירות
			מס' יח"ר	מס' יח"ר	קווי בנין ימני	קווי בנין צדדי	מס' יח"ר	מס' יח"ר				שירות עיקרי	שירות עיקרי											
6	10A	15,981	4,308	-	4,789	1,920	22,128	35	18	5	1	6 (5)	4 (5)	0	4,308	-	4,789	1,920	11,221	10A	מבנים ומסודות ציבור ותוירות			
6	10B	5,369	1,076	-	595	3,371	35	18/12 (6)	5 קיים 3 חדש (6)	1	6 (5)	0	4	4	1,076	-	595	1,700	10B	מערב מדיירות				

תערו: (1) ע"פ תוכנית מאושרת ג/15080 זכויות הבניה היו ע"פ אחוזי בניה ולא מחולקים בין תת-תאי השטח.

רצ"ב פירוט השטחים המאושרים במ"ר :-

- סה"כ שטח עיקרי מאושר $12,921 = 60\% \times 21,536$ מ"ר
- סה"כ שטח שירות מאושר $5,384 = 25\% \times 21,536$ מ"ר
- סה"כ שטח שירות תת-קרקעי $5,384 = 25\% \times 21,536$ מ"ר

(2) תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

(3) יותר לנייד 15% מהשטח העיקרי והשירות בין תת-תאי השטח (10A ו-10B).

(4) מעל הגובה המותר יותר חדר מכונות מעלית וצינאה לחדר מדרגות.

(5) קו בנין למבנה הקיים ע"פ המתווה בשטח.

(6) סטייה מגובה זה בתחום הסביבה החופית, יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
- א. תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תוכנית בינוי שתכלול את מגרשים 10A ו-10B ותפרט את השילוב ביניהם.
תוכן תוכנית פיתוח מפורטת למתחם 10A שתכלול שבילי גישה, פתרונות חניה, חצר משק. תוכנית הבינוי המפורטת תכלול סימון שלבי ביצוע.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תוכנית ביצוע לדרך הגישה למגרש 10A מכיוון מזרח וכן של הדרך המקיפה את המתחם.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור רשות הניקוז לממשק עם הנחל העובר בגבול המגרש.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה, עמידה בכל תנאי החוק ותקנות הפיקוח על המעונות באישור משרד הרווחה.
 - ה. תנאי להיתר בניה המשלב בניה תת קרקעית, ידרש לקבל אישור מחודש של רשות הניקוז.

- 6.2 עיצוב אדריכלי**
- א. המבנים יבנו בעיצוב אדריכלי מגובש. התכנון יכלול פתרון הסתרה למתקנים טכניים על הגג.
 - ב. גמר חזיתות המבנים מחומר קשיח.
 - ג. תותר התקנת מזגנים לפי פתרון אחיד לכל הבניינים שיכלול גם פתרון הסתרה ויהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
 - ד. לא תותר התקנת תצנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על קירות החיצוניים של הבנין.

6.3 מיגון אקוסטי
א. במידה ויקבע הצורך במיגון אקוסטי מרעש הרכבת – חובת הקמת המיגון תחול על יזמי תוכנית זו.

6.4 הוראות בנושא חשמל
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 - 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. אישור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל

ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.
להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא ינתן 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/גמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
על אף האמור בכל תוכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5 הוראות לניקוז משמר נגר

- א.
1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, והם יהיו שטחים חזירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימוש וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
2. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מוגננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.
ד. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.7 תשתיות

- א. אספקת מים
לפני התחלת תכנון המבנה, על היזם /או מבקש היתר הבניה, להתקשר ולבדוק עם אגף המים במועצה האזורית, האם בשטח עובד תוואי צינור מים.
כל שינוי בתוואי קווי המים, אם קיימים ועוברים כאלה במגרש, ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה.
על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי.
בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

<p>ג. ביוב</p> <p>1. לפני התחלת תכנון להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז של המועצה האזורית. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. בגמר עבודות הבניה והשיקום, פני השטח יושבו לקדמותם.</p> <p>3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז, שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.</p>
<p>ג. ניקוז – תיעול</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית בטרם אושרה תוכנית מערכת תיעול מי הגשמים. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבור למערכת הציבורית. לא ינתן אישור איכלוס לפני ביצוע מערכת התיעול והניקוז.</p>
<p>ד. מערכת כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו, תכלול סימון הידרטנים עד 50 מ' מגבול הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר בניה ינתן על רקע מפה זו.</p>
<p>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו ויסומנו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה.</p>
<p>ו. קוי טלפון</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי התקשורת האחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה יהיו תת-קרקעיים ו'או בתוך המבנים.</p>

6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

בשטחים ציבוריים ו/או בשטחים המשותפים, יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו.

6.9 הריסת מבנים, גדרות

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.10 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספת בניה במבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אגודה חקלאית שבי ציון	חתימה: חוביקוביץ לאביב רב	תאריך: 16.11.09
	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב שיתופי שבי ציון		מספר תאגיד: 513246025

עורך התוכנית	שם: דינה אמר	חתימה: חוביקוביץ לאביב רב	תאריך: 16.11.09
	תאגיד: אמר- קוריאל אדריכלים		מספר תאגיד: 513246025

זים בפועל	שם: אגודה חקלאית שבי ציון	חתימה: חוביקוביץ לאביב רב	תאריך: 16.11.09
	תאגיד: מושב שיתופי שבי ציון		מספר תאגיד: 513246025

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון	חתימה: [בלי חתימה]	תאריך: [בלי תאריך]
	תאגיד: [בלי תאגיד]		מספר תאגיד: [בלי מספר תאגיד]

בעל עניין בקרקע	שם: אגודה חקלאית שבי ציון	חתימה: חוביקוביץ לאביב רב	תאריך: 16.11.09
	תאגיד: מושב שיתופי שבי ציון		מספר תאגיד: 513246025

בעל עניין בקרקע	שם: [בלי שם]	חתימה: [בלי חתימה]	תאריך: [בלי תאריך]
	תאגיד: [בלי תאגיד]		מספר תאגיד: [בלי מספר תאגיד]

אין לנו התנגדות עקב וניה לרשויות התכנון המוסמכות. התוכנית חייבת להיות ליוזם התכנית או לכל בעל הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת כל בעל השטח המיועד והוא כלל ושותף מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הטרם מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקצב הכס האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בולט הפרתו ע"י מי שדכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 13.11.09

מב"ת - מס' 18664/ג

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אמר-קורא, ארגונים בע"מ
 חתימתו: 21/11/12 תאריך: 34744
 טל. 04-8371190 סיסט. 04-8371190

תאריך: 21/11/12

עורך התוכנית: דינה אמר

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

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט:		
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	+	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	+	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	+	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	+	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	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		
	+	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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
+		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		
+		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
+		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
+		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
	+	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
+		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
+		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
+		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
+		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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
+		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 (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

אמר-קניאל אדווינליס בע"מ
 חתימתו: חיים 67, חיפה 34744
 טל. 04-8371190 מסס. 04-8371269

תאריך: 21.11.2012

עורך התוכנית: דינה אמר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
19133/ג	החלטה למתן תוקף		

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ולחוי"פ תוכנית ג/18664	29.8.12
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		