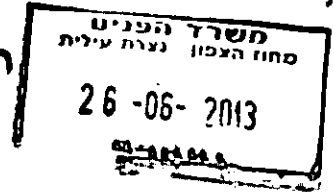


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19905

שם תוכנית: "הסדרת שמושי קרקע למסחר ותעשייה-מגדל העמק"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "מגדל העמק"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 19905
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15/05/13 לאשר את התוכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס שפול, אדריכל
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 19905
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנדונה מוגשת בעקבות רצון הבעלים והשוכרים (צל בעמק) להסדיר שמוש מסחרי נלווה לאחסנה ותעשייה במבנה הקיים ולנצל את הקרקע בצורה מיטבית.
בחלק מהמבנה קיים שמוש לאחסנת עצים ורעפים (שמוש המותר לפי תב"ע מאושרת) אך חלק מהפעילות הינה מכירת ציוד ומוצרים נלווים לבעלי המקצוע.
לצורך כך באה תכנית זו להסדיר שמוש נלווה לשמוש העיקרי (כעין חנות מפעל) ובנוסף לאפשר בעתיד למפעלים אחרים במבנה לפתוח חנות מפעל נוספת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

" הסדרת שמושי קרקע למסחר
ותעשייה-מגדל העמק "

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

19905/ג

מספר התוכנית

9.65 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

17/5/2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• 62 א

לפי סעיף בחוק

• 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 "מגדל העמק"

קואורדינטה X 222,770
קואורדינטה Y 730,420

1:5.2: תיאור מקום מגדל העמק-אזור התעשייה הדרומי

1:5.3: השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מגדל העמק

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות צפון

1:5.4: כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
מגדל העמק אזור התעשייה הדרומי ל"ר ל"ר

יפורסם ברשומות

1:5.5: גושנים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17377	מוסדר	חלק מהגוש	---	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5.6: גושנים ושנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1:5.7: מגהשים/תא שטח/מתוכניות/קהמות/שלא נהשמו/כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1:5.8: מהחבלי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התופנית לבין תופניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מרקם עירוני, ללא מגבלות סביבתיות	5474	27/12/2005
תמ"מ 2/9	כפיפות	אזור תעסוקה-ללא מגבלות סביבתיות	5696	30/7/2007
ג/9534	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית אזור התעשייה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ג/9534, ממשיכות לחול.	4784	15/7/1999
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור א'1 פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	נ. מחוזית	אדרי זהבי איתי	17/2/2011	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	נ. מחוזית	אדרי זהבי איתי	17/2/2011	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הגברנה ההוראות על 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 / חלקת	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Gadco@017.net.il	04-6466946	050-5245229	04-6467020	מושב ציפורי 17910		גולף תעשיות בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Gadco@017.net.il	04-6466946	050-5245229	04-6467020	מושב ציפורי 17910		גולף תעשיות בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם התכנית-1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
לי"ר	04-6558213	לי"ר	04-6558211	רח' חרמון 2 נצרת עילית		מנהל מקרקעי ישראלי- מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
Gadco@017.net.il	04-6466946	050-5245229	04-6467020	מושב ציפורי		גולף תעשיות בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 12 17910	לי"ר	לי"ר	086522	058498239	זהבי איתי	אדריכל
לי"ר	050-7663529	לי"ר	20173 סחנין	ת.ד. 13356	לי"ר	לי"ר	915	לי"ר	אבו ריא יאסר	מורדד מוסמך

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.

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

" הסדרת שמושי קרקע לתעשייה ומסחר וקביעת הוראות בינוי "

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעשייה
- קביעת הוראות בניה בהתאם לתכנית הבינוי כולל הסדרי תנועה ופתרון חניית.
- קביעת כללים לפיתוח נופי וגינון לפי נספח נוף .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 9.65

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13,475		-1,000	14,475 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
	1,000		1,000+	0	מ"ר	מסחר

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
הנחיות מיוחדות	עתיקות	תאי שטח	תעשייה ומסחר	
		100		

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	יעוד	מ"ר	יעוד
100.0	אזור תעשייה ומסחר	9,650	אזור תעשייה
100		9,650	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור תעשייה ומסחר	
4.1.1	שימושים	
א.		שטח זה ישמש לשמושי תעשייה בהתאם לשימושים, להנחיות והוראות תכנית ג/9534 ובנוסף ישמש למסחר לצורך חנויות מפעל ולחנות לעצים, רעפים ולציוד נלווה אשר מהווה חלק ממתחם קיים לאחסנת החומרים הנ"ל.
4.1.2	הוראות	
א.	כללי	1. תנאי להיתר בנייה מכח תכנית זו הינו הגשת ואשור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית ובה יוצג אופן הבטחת ניצול מלא של מלוא שטחי הבניה מבחינה תכנונית, תחבורתית והנדסית. 2. חומרי בניה והגמר יהיו כפופים לתכנית חזיתות שתאושר ע"י מהנדס העיר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
ב.	חניות	פתרון החניות והסדרי התנועה יהיו כפופים לנספח תחבורה סופי שיוגש במצורף לבקשה להיתר ועל פי התקן התקף.
ג.	פיתוח	עבודות הפיתוח, הגינון והחניות יבוצעו ע"י היזם (מבקש הבקשה להיתר הרלוונטי למגרש) בתאום עם העירייה, כתנאי למתן טופס 4. שטח הגינון בתחום המגרש יהא 15% בהתאם לתכנית מאושרת.
ד.	רישוי עסקים	תנאי להפעלת העסקים הינו קבלת רשיון עסק על פי חוק
ה.	גינון סביב המגרש	תנאי לקבלת היתר בניה הינו בצוע גינון ושתילת עצים בחלק המזרחי והצפוני (דרך ושצ"פ) לפי הנחיות העירייה ועל פי נספח נוף מצ"ב. הגינון והפיתוח יבוצעו ע"י יזם התכנית ובמימונו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר) ***			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כלליים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי								מותרות	שטחי בניה לקובעות		מתחת לכניסה לקובעות				מעל לכניסה הקובעות	
												שטחי בניה לקובעות	שטחי בניה לקובעות	שרות					עיקרי
7	7	7	7	---	4	60%	---	--	---	16,170	---	---	---	2,695	13,475	9650	100	תעשייה ומסחר	
										1,200	---	---	---	200	1,000			תעשייה ומסחר	

* בסמכות הוועדה המקומית לנייד אחוזי בניה מתחת או מעל מפלס כניסה קובעות-ללא שינוי סה"כ אחוזי בניה.
 **גובה המבנה ימודד מקרקע סופית ואינו כולל מתקנים טכניים כגון ח. מכונות למעלית.
 *** קווי בנין לפי המצוין התקנון או לפי מבנה קיים בתשריט.
 **** עפ"י תכנית מאושרת-150% עיקרי ו-30% שרות, 180% סה"כ.

6.0 הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה

6.1.1	תנאי היתר בנייה מכח תכנית זו הינו הגשת ואשור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית ובה יוצג אופן הבטחת ניצול מלא של מלוא שטחי הבניה מבחינה תכנונית, תחבורתית והנדסית.
6.2.2	תנאי טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל דרכי גישה במגרש, מדרכות וחניות. (ראה סעיף 4.1.2)
6.1.3	תנאי להפעלת העסקים הינו קבלת רשיון עסק כחוק.
6.1.4	יזמי תכנית זו ישאו בעלויות המלאות של תכנון ובצוע של עבודות הפתוח בתחומי המגרש, כולל גינון בתחום קטעי דרכים צבוריות הגובלות בתכנית זו ובשצ"פ גובל ממזרח. התכנון המפורט יאושר ע"י מהנדס העיר.
6.1.5	משרד להגנת הסביבה קבע מדיניות למרחקי הפרדה בין שימושים המאחסנים חומרים מסוכנים לבין מבנים ציבוריים. תנאי למתן היתר בנייה קבלת חוות דעת משרד להגנת הסביבה בדבר מרחקי הפרדה בהתאם למדיניות המורה לעיל כי כל בקשה תיבחן ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם למדיניות זו.

6.2 הוראות בנושא 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:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי 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 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבצוע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 פיקוד העורף

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

6.5 חניות

החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף, בתחום המגרש.

6.6 תשתיות

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7 אשפה

6.7.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8 חלוקה

6.8.1 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

6.9 רישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

6.11.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.13 תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.14 הוראות בדבר שגמור ונפגול מפני נגר עילי

א. נגר עילי

1. מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש והמבנים לשטח הציבורי הפתוח או למתקן החדרה סמוך לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
2. תכנון השטח הציבורי הפתוח בגבול התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטח ציבורי פתוח.
3. בתכנון הדרך והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה 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
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 3 שנים.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
חב' גולף תעשיות בע"מ		גולף תעשיות במגדל העמק (1983) בע"מ	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
זהבי איתי		17/5/2013	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
איתי זהבי אדריכלים בע"מ			

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
1. חב' גולף תעשיות בע"מ		גולף תעשיות במגדל העמק (1983) בע"מ	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
מנהל מקרקעי ישראל			
חוכרים:		גולף תעשיות במגדל העמק (1983) בע"מ	
1. חב' גולף תעשיות בע"מ			

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



תוכנית מספר: ג/19905 שם התוכנית: "הסדרת שמושים לתעשיית ומשקל" ו"מסלול"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/5/2013 חתימה:

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

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
	• בתי קברות		V	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
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?	V	
		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?	V	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	V	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	V	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
 (5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
 (6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
 (7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זהבי איתי (שם), מספר זהות _058498239_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/19905 ששמה "שינוי יעוד לתעשייה ומסחר" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
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 בקעה 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.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



הרשות המיסוי

17/6/13

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/19905_____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30.4.13 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).

שם המודד א. ב. ל. א. ו. א. כ.
מספר רשיון 915
אבו ריא יאסר
מהנדס גיאומטרי ומודד מוסמך
רישיון תע"מ 915
תאריך 17.5.13

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.

שם המודד _____
מספר רשיון _____
חתימה _____
תאריך _____

נספח הליכים סטטוטוריים



תוכנית מספר: ג/19905 שם התוכנית: הסדרת שמושי קרקע למסחר ותעשייה
 עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 17/5/2013 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 109 (א)	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (ב)		



עיצוב
דפוס
שלטים

ת.ד. 745 מגדל העמק 23038
טל: 04-6540243 | פקס: 04-6546727
itc_ltd@netvision.net.il