

2126385-1

תכנית מס' ג/18628

מבא"ת 2006

1965
 הודעה המקומית לתכנון ולבניה
 מבוא העמקים

11-06-2015

צולקבל
 עליזה וזיס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

מנהל מינהל התכנון
 24-06-2015
 18628/ג

הוראות התוכנית

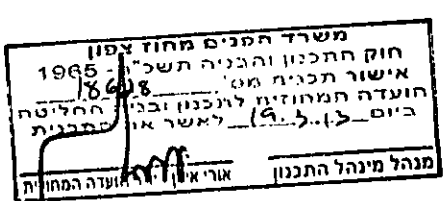
תוכנית מס' 18628/ג

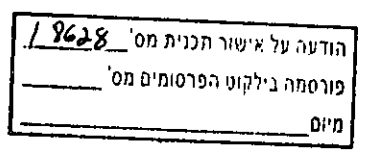
מתחם לתעסוקה ומסחר-צפון ריינה

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|---|--|
|  | |
|---|--|

| | |
|---|--|
|  | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו היא הקמת מתחם לתעסוקה ומסחר בחלקים הצפוניים של אדמות ריינה וזאת במטרה לחזק את התעסוקה המקומית ולהוסיף עסקים מוטי תיירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | מתחם לתעסוקה ומסחר-צפון ריינה. | יפורסם ברשומות |
|--------------------------|--------------------------|---|----------------|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית | מספר התוכנית ג/18628. | |
| 1.2 | שטח התוכנית | 64210 מ"ר. | |
| 1.3 | מהדורות | שלב • מתן תוקף. מספר מהדורה בשלב 10. | |
| 1.4 | סיווג התוכנית | סוג התוכנית • תוכנית מפורטת האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן. ועדה מחוזית לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. סוג איחוד וחלוקה • תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא. | יפורסם ברשומות |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים.
- קואורדינטה X 230800
קואורדינטה Y 737100
- 1.5.2 תיאור מקום בצד הצפוני של כפר ריינה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. ריינה.
התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות יזרעאל.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ריינה. ל"ר. ל"ר. ל"ר.

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17518 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 35,36,55 | 34 |
| 17529 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 62 | 1,2,3,60,65,67 |
| 17530 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 77 | 82 |

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 |
|---------|--------------------|-----------|---------|--------------------|
| 28/2/96 | 4386 | | שינוי | 7837/ג |
| 30/5/97 | 4527 | | שינוי | 8993/ג |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחלה | סוג המסמך |
|-----------------|-------------|-------------------|----------------------|---------------|-------------|-----------------|--|-------------------|
| | ועדה מחוזית | סמיר סעד | 9/06/15 | לי"ר | 17 | לי"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | סמיר סעד | 9/06/15 | 1 | לי"ר | 1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | מיכאל שמים | 9/06/15 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מחייב (ניתן לשינוי באישור משרד התחבורה) | נספח תנועה |
| | ועדה מחוזית | סמיר סעד | 9/06/15 | 1 | לי"ר | 1:500 1:1250 | מנחה | נספח בינוי-נופי |
| | ועדה מחוזית | אברהם אבו תאיה | 9/06/15 | 1 | 9 | 1:500 | מחייב (ניתן לשינוי באישור רשות הניקוז) | נספח ניקוז |
| | ועדה מחוזית | אברהם אבו תאיה | 9/06/15 | 2 | 5 | 1:500 1:5000 | מחייב | נספח ביוב |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מניש התוכנית

| גוש / חלקה (י) | דא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|------|------------|--------|------------|---|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| 17518/35 | | 04-6551346 | לי"ר | 04-6468585 | רח ציפורן 5, נצרת עלית, ת.ד. 800 מיקוד 1700 | לי"ר | ועדה מקומית "מבוא העמקים" | לי"ר | לי"ר | | |

1.8.2 יזם בפועל

| דא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------|------------|--------|------------|---|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| לי"ר | 04-6551346 | לי"ר | 04-6468585 | רח ציפורן 5, נצרת עלית, ת.ד. 800 מיקוד 1700 | לי"ר | ועדה מקומית "מבוא העמקים" | לי"ר | לי"ר | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים בעלים שונים | מקצוע / תואר |
|------|------|--------|-------|-------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|-------------------|--------------|
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | | | בעלים שונים | |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------------------|------------|-------------|------------|----------------------|-----------|--------------------|------------|-----------|-----------|----------------|--------------|
| samir@samirsaad.info | 04-6467066 | 054-5596822 | 6565530 | נצרת ת.ד. 2500 | לי"ר | לי"ר | 35141 | 055752455 | 055752455 | סמיר סעד | אדריכל |
| zidansrv@netvision.net.il | 04-6556446 | לי"ר | 04-6565079 | ת.ד. 2496, נצרת | לי"ר | לי"ר | 508 | | | סוהיל זידאן | מודד |
| mshamis@bezeqint.net | 04-6576425 | 052-2475797 | 04-6470982 | נ. עלית רח' לולב 8/9 | לי"ר | לי"ר | 69177 | 307747089 | 307747089 | מיכאל שמיס | מהנדס |
| ibrabu@bezeqint.net | 04-6565267 | לי"ר | 04-6551217 | ת.ד. 9531 | לי"ר | לי"ר | 25051 | 05254039 | 05254039 | אברהם אבו תאיה | 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.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| לי"ר | לי"ר |
| לי"ר | לי"ר |

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**

תכנון מתחם המיועד לתעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת ייעוד למסחר ותעסוקה, שצ"פ, דרך מוצעת וחניון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 64.21 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|--------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | +13429 | +13429 | ---- | מ"ר | מסחר ותעסוקה |

* ייעוד מסחר ותעסוקה נקבע לפי החלטת הוועדה המחוזית ולא נדרשה בהחלטתה הבחנה בין שטחי בניה למסחר לבין שטחי בניה לתעסוקה. לאור זאת, לא בוצעה הבחנה כזו בטבלאות 2.3 ו-5. כמו כן, יצוין שהוועדה לא הגבילה את השימושים בתאי שטח מסוימים בייעוד מסחר ותעסוקה ביחס לתאי שטח אחרים, כך שלא ניתן ואף לא רצוי להפריד ולקבוע באופן חד-חד ערכי את שטחי הבניה למסחר ואת שטחי הבניה לתעסוקה.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים, יעודי קרקע ותאי שטח

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | | יעוד |
|----------------|-------------------------|---------|---------|-----------------|
| 204,206 | מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש | 202,209 | 201-209 | מסחר ותעסוקה |
| 202,302 | טיפול נופי | 307 | 301-307 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | 1 | דרך מאושרת |
| | | | 2-5 | דרך מוצעת |
| | | | 6-8 | חניון |

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 | | יעוד |
|----------|-------|-----------|-------|----------------------------|
| אחוזים | מ"ר | מ"ר | מ"ר | יעוד |
| 41.83% | 26858 | 49390 | 49390 | שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת |
| 11.48% | 7370 | 14820 | 14820 | דרך מאושרת |
| 23.08% | 14822 | | | |
| 19.60% | 12583 | | | |
| 4.01% | 2577 | | | |
| 100% | 64210 | 64210 | 64210 | סה"כ |

יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מסחר ותעסוקה |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | שטח המיועד להקמת מבנים מסחריים, מבנים לתעסוקה (מלאכה זעירה בלתי מזיקה ומשרדים), שירותי הסעדה ובילוי, בתי קפה, אורחנים וגלריות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | תנאי להוצאת היתר בניה- אישור תכנית בינוי מפורטת לביצוע לתא שטח ע"י הוועדה המקומית. |
| ב. | תכנית הבינוי תקבע את השימושים בכל תא שטח, תפרט את אופן פיתוח השטח, גבהי כניסה קובעת למבנים, סוגי חומרי הגמר, פתרונות חניה ושלביות הפיתוח יש להבטיח גינון של לפחות 20% בכל מתחם, ותנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הגינון. |
| ג. | זיקת מעבר לתשתיות בתוואי המסומן לתאי שטח 202 ו-209. |
| ד. | טיפול נופי בהתאם לסעיף 6.6 בתא שטח 202 |
| ה. | בתאי שטח מסי 201 ו-209 המצויים במרחק של עד 40 מ' מהמיכלים התת קרקעיים, עמדות התדלוק ונקודות מילוי מיכלי הדלק יאסר השימוש למלונאות, עפ"י הוראות תמ"א 18. |
| ו. | טיפול נופי בשטח זה יבוצע טיפול נופי כגון: - עבודות עפר, ישורי שטח, גינון, שתילה, שרולים וכו'. אסורה כל בניה בתחום השטח לטיפול נופי. |
| ז. | זיקת הנאה למעבר תשתיות שטח המיועד למעבר תשתיות כגון: - מים, ביוב, ניקוז, כבלי תקשורת וכו'. זיקת ההנאה תרשם בטאבו. |

| 4.2 | שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח |
|-------|---|
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים ציבוריים, פינות ישיבה ולמעבר תשתיות. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | בשטחים ציבוריים פתוחים יותרו, פיתוח גנני, הקמת מתקני משחק למיניהם, מעבר תשתיות תת קרקעיות, חדרי טרנספורמציה. |
| ב. | טיפול נופי בהתאם לסעיף 6.6 בתא שטח 302. |
| ג. | המיקום המדויק של כניסת ויציאת הרכב בתא שטח 307, ייקבע בתיאום עם המועצה הועדה המקומית. |
| ד. | טיפול נופי בשטח זה יבוצע טיפול נופי כגון: - עבודות עפר, ישורי שטח, גינון, שתילה, שרולים וכו'. אסורה כל בניה בתחום השטח לטיפול נופי. |
| ה. | זיקת הנאה למעבר ברכב תשמש כזכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, לטובת המגרשים שאין להם גישה מהכביש ולמעבר תשתיות. זיקת ההנאה תרשם בטאבו. |

| 4.3 | שם ייעוד: דרך מאושרת/מוצעת |
|-------|--|
| 4.3.1 | שימושים |
| א. | תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון ותניה. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א. | אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. |
| ב. | תא שטח מסי 2 ישמש למתחם לדיוור המתוכנן של הרק"ל. |

| | |
|-------|---|
| 4.4 | שם ייעוד: חניון |
| 4.4.1 | שימושים |
| א. | שטח המיועד לחניית רכב לציבור הרחב. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א. | בתא שטח מס' 6 יוסדר אתר לאיסוף והפרדת פסולת ולפינוייה. בגבול האתר תוקם גדר בגובה שיתואם עם הוועדה המקומית באופן שהאתר יוסתר ככל הניתן ויימנע מפגע סביבתי. הגדר תבנה מחומרים עמידים שיאושרו על ידי מהנדס הוועדה. |
| ב. | החניה תהיה מגוננת לפחות ב- 20%. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכסית (%) משטח תא השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה באחוזים | | גודל מגרש/ מזערי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | | |
|-------|-----------------|------------|------------|-------------|-----------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------|-------------------|-------------|------------------------|------------|------|------------|-----------------|
| | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | קדמי | מתחת לבנייה | | | | | | | מעל לבנייה | מתחת לבנייה | | | | מעל לבנייה | |
| (2) 5 | (2) 5 | (2) 5 | (1) 1 | 2 | 10 | -- | -- | 40% | 125% | 33572.5 | (1) 60% | --- | 15% | 50% | 800 | 201-209 | מסחר ותעסוקה |
| (2) 4 | (2) 4 | (2) 4 | --- | 1 | 4 | -- | -- | 3% | 3% | --- | --- | --- | --- | 3% | 500 | 306 | שטח ציבורי פתוח |

- (1) לחניה תת קרקעית בלבד.
 (2) בקל חניה תת-קרקעית יותר קו בנין 0.
 (3) ייעוד מסחר ותעסוקה נקבע לפי החלטת היועצה המחוזית ולא נדרשה בהחלטתה הבחנה בין שטחי בניה למסחר לבין שטחי בניה לתעסוקה. לאור זאת, לא בוצעה הבחנה כזו בטבלאות 2.3 ו-5. כמו כן, יעוד שהועדה לא הגבילה את השימושים בתאי שטח מסוימים בייעוד מסחר ותעסוקה ביחס לתאי שטח אחרים, כך שלא ניתן ואף לא רצוי להפריד ולקבוע באופן חד-חד ערכי את שטחי הבניה למסחר ואת שטחי הבניה לתעסוקה.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה על עמודי חשמל או משולב במבנים.

3.

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:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | |
|----------|---|---------------------|
| | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף | 3.0 מ' |
| | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד | 2.0 מ' |
| | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה | 5.0 מ' |
| | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ) | 2.0 מ' |
| 20.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | |
| 35.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | |
| | כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' |
| | כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' |
| | כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת חשמל |
| | ארון רשת | 1 מ' |
| | שנאי על עמוד | 3 מ' |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם 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. 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 דיעה 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.

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

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה תהיה בתחום המגרשים.

6.4 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.5 חלוקה

6.5.1 תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תשריט/תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית .
6.5.2 בתאי שטח מס' 206 ובתא שטח מס' 204 לא יוצאו היתרי בניה ללא ביצוע תשריט/תוכנית איחוד וחלוקה לכל תא השטח.

6.6 עיצוב אדריכלי

6.6.1 לאחר אישורה של תכנית זו, יש להגיש תכנית בינוי מפורטת לאישור הוועדה המקומית שתכלול:-
א. מפלט כניסה קובעת:- מפלסי כניסה קובעת של כל מבנה.
ב. גג המבנה:- לפחות 70% משטח הגג יכוסה ברעפים, תשתיות כגון:- דודי שמש, מיכלי מים, מדחסים המונחים על הגג, ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים.
ג. חזיתות:- גימור הבניינים בשטח התכנית יהיה בציפוי אבן ל70% לפחות משטח החזיתות.
ד. גדרות:- הגדרות ייבנו מאבן לקט טבעית או מבטון ויצופו באבן מסותת ו/או לבני חימר אדומים.
ה. שילוט:- השילוט בגבול השטח יהיה אחיד, ע"ג קירות בטון.
במקרים של גדר סבכה בהיקף השטח נדרש לבנות קיר בטון עבור השילוט, המיזות עבור השילוט בקירות חיצוניים תהינה קבועות.
משטח השילוט יהיה שקוע בתבליט הקיר.

6.7 תנאים נוספים להיתר בניה ומתן טופס 4

6.7.1 בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאשור הוועדה המקומית.

6.7.2 מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את תכנית הבינוי.

6.7.3 מתן טופס 4 מותנה בטיפול ושיקום פיתוח השטח בגבולות המגרש עם השצי"פ וגבול התכנית, אשר נפגע מעבודות הבניה והפיתוח באותו מגרש כולל החזרת צמחיה והפיתוח בהתאם לנספח בינוי-נופי.

6.7.4 תנאי למתן היתר בניה למבנים מכוח תכנית זו יהיה השלמת הביצוע בפועל של קו הביוב המאסף המוצע לשפכי התכנית, מנקודת חיבור המתחם ועד לתחנת השאיבה ציפורי.

6.8 פיתוח תשתיות

6.8.1 לא יוצאו היתרי בניה (מלבד לסלילת דרכים וביצוע תשתיות) ללא ביצוע התשתיות.

6.9 הריסות מבנים, גדרות, מדרגות

א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

6.10 נגישות (לבעלי צרכים מיוחדים)

כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998 כתנאי להיתר בניה.

6.11 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 ניקוז

התכנית כוללת נספח ניקוז כחלק בלתי נפרד ממסמכיה. תנאי לקבלת היתר הינו אישור תכנית ניקוז מפורטת הכוללת מוצא ניקוז מסודר מתחום שטח התכנית עד לנחל אמה ע"י רשות ניקוז קישון.

6.13 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתר בניה למבנים מכוח תכנית זו יהיה השלמת הביצוע בפועל של קו הביוב המאסף המוצע לשפכי התכנית, מנקודת חיבור המתחם ועד לתחנת השאיבה ציפורי.

6.14 כיבוי אש

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

6.15 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.16 עתיקות

1. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו להלן) 39747/0 "עין רני (צפון)" י"פ : 5756 עמ' 1185 מיום : 26/12/2007, 30793/0 "עינות אמיתי" י"פ : 5410 עמ' 3171 מיום : - 28/06/2005 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות העתיקות, התשל"ח - 1978.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------------------|--------------|
| | הפקעת דרכים | ל"ר |
| | ביצוע תשתיות | ל"ר |
| | היתרי בניה לתעסוקה ומסחר | ביצוע תשתיות |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|--|--|---------|
| מגיש התוכנית | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" | | 9/06/15 |
| עורך התוכנית | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | סמיר סעד תאגיד: | סמיר סעד - אדריכל מתכנן צינור תשתית מ.ר. 35141 | 9/06/15 |
| זים בפועל | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: ועדה מקומית "מבוא העמקים" | | 9/06/15 |
| בעל עניין בקרקע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: בעלים שונים | | 9/06/15 |

אדר' יוסף רביב
מהנדס הונגריה
שייך מס' 6603

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ סמיר סעד _____ (שם), מספר זהות _____ 05575245 _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18628 _____ ששמה _____ מתחם לתעסוקה ומסחר- צפון ריינה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ אדריכלות ובינוי ערים _____ מספר רשיון 35141 _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

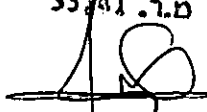
- א. _____ אברהים אבו תאייה-מהנדס אזרחי _____ נספח ניקוז-נספח ביוב _____
- ב. _____ מיכאל שמיס- מהנדס אזרחי _____ נספח תחבורה _____

- 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

ידעתי המקצועי. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

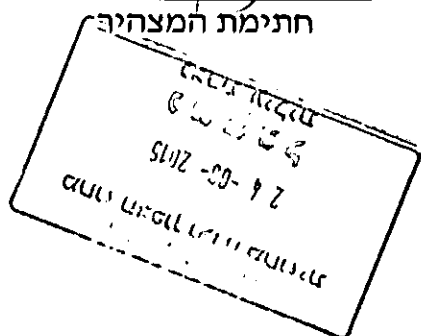
סמיר סעד-אדריכל
מתכנן ערים ויועץ נגישות
מ.ג. 35141



חתימת המצהיר

14.6.2015

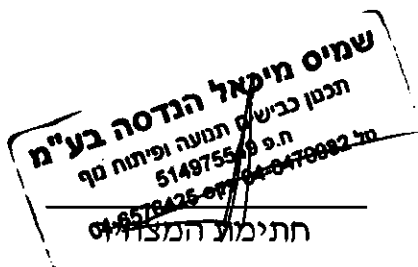
תאריך



| |
|---|
| תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית |
|---|

אני החתום מטה מיכאל שמיס (שם), מספר זהות 307747089,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18628 ששמה מתחם לתעסוקה ומסחר-צפון ריינה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 69177 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



_____ תאריך

| |
|---|
| תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית |
|---|

אני החתום מטה אברהם אבו תאיה (שם), מספר זהות -

05254039

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18628 ששמה מתחם לתעסוקה ומסחר-צפון ריינה (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז-ביוב 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.

אבו תאיה אברהם
מהנדס מים, ביוב, ניקוז
מס' רישיון 25051
ע.מ. 052540390

חתימת המצהיר

18/6/17

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: 18628/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: 22/6/11 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).

_____ סוהיל זידאן _____
 שם המודד מספר רשיון 508

 חתימה תאריך 22/6/11

 מודד מוסמך סוהיל זידאן
 מספר רשיון 508

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.

_____ סוהיל זידאן _____
 שם המודד מספר רשיון 508

 חתימה תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: _____ אדריכל סמיר סעד _____ תאריך: 9/06/15 _____ חתימה: _____
 מתכנן צ'רלס ויועץ נגיעות מ.ר. 35141

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.

| 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: _____ תנועה+ניקוז+ביוב+בינוי | | |
| הוראות התוכנית | | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | ✓ | |
| תשריט התוכנית ⁽¹⁾ | 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 וחותמת ⁽²⁾ | ✓ | |
| | 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 | ✓ | |
| | | מספר התוכנית | ✓ | |
| | התאמה בין התשריט להוראות 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) | ✓ | |

⁽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 יטיפול בחומרי חפירה ומילוי? | | |
| | ✓ | האם נבדקה התוכנית בבדיקה 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 התוכנית 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 התוכנית 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 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(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"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

אדרכל - אדרכל
 סניף - סניף
 מנהל - מנהל
 9/06/15
 חתימה: _____

עורך התוכנית: _____ אדרכל סמיר סעד _____ תאריך: _____ 9/06/15 _____ חתימה: _____

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |

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 לא 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) | | |