

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19763

שם תוכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותעשייה, איזור תעשייה
מגידל שמס

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="191 945 702 1164"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19763 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ביום 16-9-13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אד"ר מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="232 1478 666 1653"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19763 פורסמו בליוון המרסומים מס' 6755 מיום 73/2114</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי לתכנית ג/6192 המאושרת.
שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותעשייה, איזור תעשייה מגידל שמס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותעשיה, איזור תעשיה מגידל שמס
1.1	מספר התוכנית	19763/ג
1.2	שטח התוכנית	4.646 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף מהדורה 1 בשלב מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	19/12/2013 תכנית מפורטת
	סוג התוכנית	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ועדה מחוזית תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
		קואורדינטה X	271,925
		קואורדינטה Y	796,175
1.5.2	תיאור מקום	איזור תעשיה מגידל שמס	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	מועצה מקומית מגידל שמס חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	מגידל שמס איזור תעשיה

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

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	הנחיות סביבתיות – רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטחי שימור משאבי מים.	כפופה	תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	תשריט מרקמים - מרקם שמור משולב	כפופה	תמ"א 35 - תשריט מרקמים
16.08.2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה א' 1.	כפופה	תמ"א 34 שינוי ב' 4 -
26.03.1989	3640	תוספת רמת הגולן – קרקע חקלאי	כפופה	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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אדריכל בריק מחמוד	12.01.2011		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אדריכל בריק מחמוד	12.01.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אלשופי סלים	80939374				ת.ד. 1231, מגידל שמס, רמה"ג		050-5315525			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלשופי סלים	80939374				ת.ד. 1231, מגידל שמס, רמה"ג		050-5315525		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	אלשופי סלים	80939374			ת.ד. 1231, מגידל שמס, רמה"ג		050-5315525		
	ואחרים								

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.4**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל בריק מחמוד	080913965	35373			ת.ד. 341 קריית שמונה, מ. 10200	04-6941095	050-5546116	04-6941095	brickm@012.net.il
מודד	מהנדס ומודד מוסמך אבו גיבל פארס		1029			מגידל שמס רמה"ג	04-6985535	052-5500900	04-6985535	fareseng@gmail.com

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**

הרחבת איזור תעשיה מאושר עפ"י תכנית ג/6192.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותעשיה ושצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.646

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1118.96		+1118.96	0	מ"ר	מסחר
	1118.96		+1118.96	0	מ"ר	תעסוקה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1		שטח מסחר ותעשייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2		שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
80.27	3729.87	שטח מסחר ותעשייה		100	4646.54	שטח חקלאי
19.73	916.67	שטח ציבורי פתוח				
100	4646.54	סה"כ		100	4646.54	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>על החלקה המיועדת לבניה: תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה (לא מזהמת), מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה, בתי מלאכה, נגריות, מסגריות, משרדים, מזנונים, מסעדות ובתי קפה. מבנה אחד למגרש.</p> <p>יותרו שימושים שונים באותו מבנה, מתוך רשימת השימושים שבסעיף הזה.</p> <p>בחלקה המיועדת לבניה: תותר גם הקמת מתקנים ימתקני תשתית לשירות האיזור לרבות דרכי גישה, מגרשי חניה, גדרות וקירות, סככות, תחנות השנאה.</p> <p>בכל שטח המגרש יותרו פיתוח השטח וגינן.</p>
4.1.2	הוראות
	<p>הוראות התכנית באיזור זה תהינה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>באיזור יותר עיבוד חקלאי ללא בניה למעט שימוש הדרוש במישרין לייצור חקלאי, ועיבוד חקלאי של אדמה, מתקני השקיה ואגירת מים החפורים בקרקע ו/או בנויים מאבן, בטון ופלדה, דרכים חקלאיות, שבילים, מעבר תשתיות וגינן.</p> <p>לאחר אישור תשריט חלוקה ותכנית בינוי למגרש ע"י הועדה המקומית, תותר בנייה על מגרשים בהתאם לגודל המגרש כמפורט בטבלה שבסעיף 3.2 להלן.</p> <p>כל מגרש יחולק בתכנית בינוי לשתי חלקות, חלקה לעיבוד חקלאי וחלקה לבניה. גודל חלקה המיועדת לעיבוד חקלאי יהיה לפחות 30% משטח המגרש.</p> <p style="text-align: right;">אדריכלות:</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. לתא שטח בעיבוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p> <p><u>תנאי למתן היתר בנייה:</u> אישור תכנית בינוי ליעוד הקרקע בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p style="text-align: right;">סידורים לבעלי מוגבלות:</p> <p>קבלת היתר בנייה - רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבנייה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>השטחים המיועדים לגינן, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבורית. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר.</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינמלי	שטחי בניה ב-%				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא משטח (השטח %)	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ***			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר ותעשייה	1	1000	30%	10%	40%	80%	-	-	50%	14.0	2	1	4.0	3.0	3.0	3.0	
			30%	10%	40%	80%	-	-	50%	8.0	2	1	4.0	3.0	3.0	3.0	

- * - בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
 ** - גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 *** - אפשר קו בניין 0 (אפס) מ' רק מתחת לפני הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות והנחיות נוספות

6.1.1. רשימת תנאים לקבלת היתר בניה

א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אלא ואחר אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות והשלמת ביצוע מערכת ביוב באזור תעשייה של מגידל שמש עפ"י תכנית מאושרת וחיבור שפכי אזור תעשייה למערכת ביוב אזורית ולמתקני קצה לטיפול בשפכים וגורמי זיהום. ביצוע ההסדרים לעיל יהווה תנאי לאיכלוס ואו למתן תופס (4).

ב. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית: אישור תכנית בינוי וחניה על"י הועדה מקומית.

ג. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית, תוגש תכנית ניקוז בדבר חידור מי נגר עליים והוראות למניעת זיהום מי תיהום באישור מנהלת הכנרת ורשות הניקוז.

ד. תנאי מתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכוני סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.2. תשתיות

6.2.1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, אישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ע"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת, על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האיזורית - רשות ניקוז כנרת.

6.2.3. ביוב

תנאי למתן היתר בניה השלמת ביצוע מערכת הביוב באזור התעשייה של מגידל שמש עפ"י תכנית מאושרת וחיבור שפכי אזור התעשייה למערכת הביוב האזורית ולמתקני קצה לטיפול בשפכים.

יש להתנות את קצב הקליטה ופיתוח של התכנית בהתאם ליכולת המגוב, תחנות השאיבה המקומיות והאזוריות והמטי"ש לקלוט את כמויות השפכים.

6.2.4. הוראות בנושא טיפול במי נגר עילי

יש לבצע איטום המשטחים והסדרת שיפועים מתאימים כך שמי נגר ממשטחים עם פוטנציאל זיהום במפעלים, בתי המלאכה וחצרותיהם, יופנו למתקן טיפול. רצוי לתחום את המגרש באמצעות תעלות ניקוז אשר ימנעו מעבר מי נגר אל השטח הפתוח. יש להוציא את הנגר העילי הנקי אל מחוץ לגבולות אזור התעשייה.

6.2.5. חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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 למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור 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:

מחיר 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 בנייה 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. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.3.2. 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.

6.3.3. היטל השבחה

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

6.3.4. 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.

6.3.5. הוראות הג"א

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

6.3.6. כיבוי אש

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

6.3.7. שיפוי

יוזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה.

6.3.8. נספח הנחיות סביבתיות

1. מפעל/עסק המבקש להיקלט באיזור התעסוקה, יגיש למשרד הגנת הסביבה ולמהנדס הרשות המקומית מסמך "השלכות סביבתיות" שיכלול:

- (1) תיאור של המפעל ותוצריו.
- (2) כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל או עסק ואופן הטיפול בהם.
- (3) כמויות, סוג והרכב הפסלת המצוקה הצפויה מתהליכי היצור ואופן פינויה.
- (4) סוג הפליטות לאויר הנוצרות במפעל או עסק ואמצעים למניעת זיהום אויר כתוצאה מהן.
- (5) כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה וסקר סיכונים אם נדרש.
- (6) אופי הבינוי והפיתוח בשטח, לרבות חצר השירות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, מתקנים הנדסיים ומחסנים.
- (7) תכנון מערכות אוורור לחניונים ובתי אוכל, מתקני מיזוג אויר, מערכות הסקה, מערכות חירום, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, מתקני אצירת פסולת וכדומה.

על פי מידע זה יקבע המשרד להגנת הסביבה או גורם מוסמך מטעמו אילו נושאים ייכללו בממך סביבתי או בתנאי היתר הבניה. לועדה המקומית, בהמלצת המשרד להגנת הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעסוקה במידה ואינם עומדים בדרישות איכות הסביבה או שהצטרפותם למקום תרגום לכך שכל הפעילות באזור התעסוקה / מבנה בתוכו, תחרוג מדרישות איכות הסביבה. מסקנות דרישות המשרד לאיכות הסביבה תהיה מתנאי היתר בניה.

2. כל מפעל או עסק יידרוש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת (Best B.A.T. = Available Technology) למניעת מפגעים סביבתיים.

3. זיהום אוויר:

(1) היתר לפעילויות הדרושות שימוש בארובה לצורך פינוי מזהמי אויר יותנה לקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

- (2) השימוש בדיזל גנרטורים בתעשייה יוגבל לשעות חירום בלבד.
 (3) לא תותר שריפת פחם ומזוט. שימוש בדלקים אחרים כפוף לעמידה בחוק אויר נקי התשס"ח - 2008.

4. רעש:

- (1) בכל מקרה שפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר - התש"ן, התשנ"ג והתשע"א) יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.
 (2) מפלסי הרעש במבנים סמוכים לאיזור התעסוקה, במבני מסחר או קאונטרי קלאב, לא יעלה על המפלס המירבי ובהחמרה של db5 כפי שנקבע בתוספת הראשונה לחוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר - התשע"ן).
 (3) בקשה להיתר בניה למתקן / מבנה העלול לכלול מקורות רעש לא סביר תחויב בהכנת מסמך אקוסטי, בו יפורטו ויאופינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש, משכו וזמן היווצרותו (יום / לילה).
 (4) אולמות שמחה יהיו במבנה סגור.

5. ריח:

- על כל המפעלים באיזור ההרחבה לעמוד בתקני המשרד להגנת הסביבה לגבי איסור גרימת מטריד ריח במידת הצורך ידרש סקר ריחות.

6. חומ"ס:

- (1) יאסור שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המגרש.
 (2) בתי קירור לא ישתמשו בגז אמוניה אלא בטכנולוגיות חלופיות, כגון שימוש בגז פריאון.
 (3) שימוש בחומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, מחייב הכנת סקר סיכונים וצירופו לבקשה להיתר בניה. כמו כן תכלול בקשה להיתר פירוט של אמצעי המיגון הטובים ביותר לפי עקרון B.A.C.T. = Best Available Control Technology והיתר רעלים מענף חומרים מסוכנים במשרד להגנת הסביבה.

7. ניקוז ומניעת זיהום מי תהום ונגר עילי:

- (1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.
 (2) כל מי הנגר שייווצרו כתוצאה מיישום התכנית יטופלו בכל מגרש בנפרד, על פי תכנית הניקוז של אזור התעסוקה.
 (3) חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי (מהפעילות התעשייתית והחקלאית) יאוחסנו במיכלים בתוך מאצרות, המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות תהינה אטומות לחלוטין ומקורות, כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.
 (4) ניקוז הדרכים יעשו על פי תכנית הניקוז של אזור התעסוקה ויפנה אל השטח הפתוח, מחוץ לאזור התעסוקה. ניקוז מרזבי גגות יופנו ככל הניתן לשטח הפתוח בכל מגרש.
 (5) בכל מפעל / בית המלאכה ו/או בחצרות יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז ממשטחים בנויים שעשויים להיות מזוהמים (פסולת ייצור, כימיקלים, דלקים וכד') למתקן טיפול בתשטיפים או למערכת קדם טיפול במפעל ומשם למערכת הביוב של אזור התעסוקה. בכל מוצא ניקוז יבנה, במידה הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.
 (6) תנאי לקבלת היתר בניה תהיה הצגת תכנון ניקוז וקבלת אישור רשות ניקוז כנרת.
 (7) בתנאי למתן היתר בניה ירשם כי עם סיום הבניה וטרם איכלוס ותפעול, יוזמן פקח מנהלת הכנרת לאישור התאמה בין תכנון לביצוע.

8. שפכים:

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת איסוף השפכים באזור התעסוקה, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להוראות חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב - תשמ"ב 1981). באם השפכים אינם מתאימים לאיכות הנדרשת, הם יעברו קדם טיפול, בתחום המפעל, לרמה הנדרשת.

- (1) תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלוח, שמנים, הכל בכפוף ובאישור המשרדים להגנת הסביבה והבריאות.
 (2) שפכי מטבחים ומסעדות יופרדו מהשפכים הסניטריים, כך שחיבורם למערכת הביוב יהיה לאחר טיפול במפריד שומן.

- (3) לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ושטחים שהפעלות בהם יוצרת שפכים אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 (4) כל עבודה תשתית בקרבה או חצית צינור ביוב אזורי תעשנה בתיאום, אישור ופיקוח מהנדס הרשות.

9. פסולת:

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולט מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה באופן שמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, וחזותיים, כפי שיאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
 (2) תכניות חמיקום מכולות אצירת אשפה (תעשייתית, ביתית, גושית ובנין) וכן פסולת המיועדת למיחזור (קרטון, זכוכית ופלסטיק), יוגשו כחלק מהבקשה להיתר.
 (3) מתן היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום הוראות בדבר סילוק פסולת מוצקה בהתאם להנחיות הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
 (4) פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.
 (5) עודפי עפר ופסולת בנין:
- עודפי העפר ישמשו למילוי במקומות הנחוצים. במידה ויוותרו עודפים - לא תותר שפיכת עודפי עפר כתוצאה מעבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים או לכל מקום אחר המהווה הפרעה או מפגע חזותי. אין לערום עודפי עפר מחוץ לתחומי המגרשים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים לאתרים המאושרים ע"י הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
 - בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות עודפי עפר ופסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על התקשרות היזם עם אתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר. מתן רשיון / איכלוס יותנו בהצגת אישורי פינוי לאתר המוסדר התאומים את הכמות שהוערכה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אלשופי סלים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: אדריכל בריק מחמוד	עורך התוכנית
19/12/2013	<p>אדריכל - בריק מחמוד מדל שמש / רמה רסיון 35223 050-5540126</p>	תאגיד:	
מספר תאגיד:			
תאריך:	חתימה:	שם: אלשופי סלים	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אלשופי סלים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
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/19763 ששמה שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותעשיה, 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:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ
 - _____
 - ב. _____
 - ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל - בריק מחמוד
מגידל שמס
רשיון מס' 35373

חתימת המצהיר

19/12/2013

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
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.

_____ חתימת המצהיר

_____ 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 : 19763/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: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"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 גיבל פארס _____ 1029 _____
 שם המודד מספר רשיון תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20.12.13 שבתוקף.

_____ אבו גיבל פארס _____ 1029 _____
 שם המודד מספר רשיון תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אדריכל - אריק מחמוד
מגשר - עמית
ד"ר - רחל
35327
450 / 5546316

עורך התוכנית: אדריכל בריק מחמוד תאריך: 19/12/2013 חתימה: _____

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 וכ"ו?		
		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
	✓	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.	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	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		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
	✓	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
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן
✓		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 ליעודו 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 - בריק מחמוד
 מחיר שטח רח"ג
 רסיון
 050-5546116

עורך התוכנית: **אדריכל בריק מחמוד** תאריך: **19/12/2013** 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	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		