

1-267952000

תכנית מס' ג/19132

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

08-09-2014

נתקבל
גברת עילית

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/19132

תכנית שינוי יעוד קרקע משטח ללא תכנון מפורט
לשטח מסחר ותעשייה.

תכנית הגובלת לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 6192 ותכנית מס' ג/14855
מאושרות.

הצפון

מחוז

ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

הפקדה מתן תוקף

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/19132
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 08/09/14 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/19132
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש הגובל באיזור תעשייה מאושר עפ"י תכנית מס' ג/6192, ג/14855, ג/10671 וסמוך לכביש ראשי שני המגרשים מימינו ושמאלו מאושרים לתעשייה אך המגרש נשאר בצורת אי של שטח ללא תכנון מכורט הכלוא בין איזורי תעשייה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תכנית מס' ג/19132

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	ג/19132	תכנית שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לשטח מסחר ותעשייה
1.2	שטח התכנית	7.0	דונם
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה	7
		תאריך עדכון	02-09-2014
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים אוהרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלה חרמון
		קואורדינטה X	271675
		קואורדינטה Y	795550
1.5.2	תאור מקום	רשות מקומית	דרומית לכפר מגדל שמש איזור התעשייה
1.5.3	רשות מקומית בתכנית	התייחסות לתחום הרשות	מועצה מקומית מגדל שמש
1.5.4	כתובת שבחן חלה התכנית	ישוב	מגדל שמש
		שכונה	איזור תעשייה
		רחוב	--
		מספר בית	--
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית	ל"ר	ל"ר

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 ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/2005	5474	מרקם שמור משולב	כפופה	תמ"א 35 מרקמים
		רגישות נופית, סביבתית גבוהה +שטח לשימור משאבי מים. אגן היקוות הכינרת		הנחיות סביבתיות
16.8.07	5704	איזור א'1 רגישות מי תיהום גבוהה	כפופה	תמ"א 4/ב/34
26.3.1989	3640	שטח חקלאי	כפופה	תמ"מ 2 שינוי 3
21-08-07	5735	שינוי קו בנין	שינוי	9813/ג

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוידאת מען - אדריכל	10/12/2010	24	24	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עוידאת מען - אדריכל	10/12/2010	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	החברה הלאומית לדרכים	חץ פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	19/12/2011	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050752860	046981593	מגדל שמש מיקוד 12438 ת.ד. 621			08099642	אבסאלת דניל		מגיש התכנית

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	יום בפועל
		050752860	046981593	מגדל שמס 12438 מיקוד 621 ת.ד.				08099642	אבוסאלחמדניל		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
		050752860	046981593	מגדל שמס ת.ד. 621 מיקוד 12438				08099642 080966849 08099643 080996440	אבוסאלחמדניל אבוסאלחמועין אבוסאלחדידאן אבוסאלחנביה חאטר חאלד	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מחנדים / מודד / מוסמך
Maan6@gmail.com	6904110	0527243476	046904110	קריית שמונה 481 ת.ד.		.101002	80931587		עדיאאת מען	אדריכל	אדריכל
alimakt@gmail.com		0505654228	6984323-04	מגדל שמס רמות הגולן		1249	080999873		אלמקת עלי	מחנדים / מודד / מוסמך	מודד
fahoum@fahoum.co.il	04-8513054		04-8513050	ת.ד. 33717 הבנקים 14 חיפה 31336		38775	059418228		איהאב פאהום	מחנדים / תחבורה	מחנדים / תחבורה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבה נקודתית לשטח אזור התעשייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע משטח ללא תכנון מפורט לשטח משולב מסחר ותעשייה
 2.2.2 קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.
 2.2.3 קביעת זכויות בנייה וקוי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 7.00 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שנת (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג פתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1792	+1792	0.00	מ"ר	תעסוקה
-	-	1792	+1792	0.00	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים				תאי שטח	יעוד
				1	מסחר ותעשייה
				100	דרך קיימת ומאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
85.3%	5973	מסחר ותעשייה		0.00%	0.00	מסחר ותעשייה
14.6%	1027	דרך קיימת ומאושרת		14.6%	1027	דרך קיימת ומאושרת
0.00%	0.00	שטח ללא תכנון מפורט		85.3%	5973	שטח ללא תכנון מפורט
100%	7000	סה"כ		100%	7000	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה תא שטח 1
4.1.1	שימושים
	<p>על החלקה המיועדת לבנייה תותר הקמת מבנים לתעשייה, מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה, בתי מלאכה, נגריות, מסגריות, משרדים, מזנונים, מסעדות ובתי קפה, מבנה אחד למגרש.</p> <p>יותר שימושים שונים באותו מבנה, מתוך רשימת רשימת השימושים בסעיף זה.</p> <p>בחלקה המיועדת לבניה תותר גם הקמת מתקנים ומתקני תשתית לשירות האזור לרבות דרכי גישה, מגרשי חניה, גדרות וקירות, סככות, תחנות השנאה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>יש לקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה לתכליות המותרות, כתנאי למתן היתר בנייה</p>

4.2	דרכים תאי שטח 100
4.2.1	שימושים
	<p>שטח הדרך ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, וחניה.</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולשימושים הרלוונטיים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) ***				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מטחח לכוניסה הקובעת *	מטחח לכוניסה הקובעת	סח"כ שטחי בניה	אחוזי כוללים בניה (%)		תכסית (%) משטח תא (השטח)	מטחח לכוניסה הקובעת	מטחח לכוניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי	
														עיקרי שרות
מסחר ותעשייה	1	500	1792	597.3	2385.3	80%	50%	14.0 ...	2	1	על פי המסומן בתשריט	3	3	3
			1792	597.3	2385.3	80%	50%	14.0 ...	2	1	על פי המסומן בתשריט	3	3	3

* מפלס הכניסה למבנה יותאם למפלס הכביש הקיים או המתוכנן .
 **בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.
 ***גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה , הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה

הערות:

-שטח י הבנייה המצוינים בטבלה הם עבור כלל שטח הייעוד.

-גובה המבנה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה , וכל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים .

-במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית , יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי 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 ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או הניועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקס את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני החשמל:
- לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום 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 ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה 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 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 מתח 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים

– קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף נאמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2	תשתיות
------------	---------------

6.2.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת.

6.2.3 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, למבנים בתחום התכנית יהיה חיבור בפועל למערכת ביוב פעילה ומאושרת.

באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י, משרד הבריאות, מינהלת הכינרת, והגורמים המוסמכים לכך. לא ינתן אישור איכלוס למבנים שיוקמו עפ"י תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע צינור ביוב שיאפשר חיבור שפכים למאסף ביוב ראשי של הביוב.

6.2.4 אשפה, עודפי חפירה ופסולת בנין: 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3	נגר עילי
------------	-----------------

- א. מי נגר עילי מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל לזיהום, יעברו טיפול קדם, במידת הצורך. בטרם הפנייתם למערכת הניקוז.
 - ב. מי הנגר העילי מתכליות אשר אין בהן פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי ומי תהום, יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 - ג. במידה ויזם התכנית מעונין להקים מתקני החדרה ו/או שטחי חלחול ישירים, יש לקבל אישור רשות המים על פי דין, כתנאי למתן היתר בנייה.
- במידה וייקבעו הנחיות אחרות ע"י היחידה הסביבתית / המשרד להגנת הסביבה לגבי נגר עילי בשל חשש לפגיעה במי התיהום – הנחיות אלו יגברו על הכתוב בסעיף זה.

6.4	פיקוד העורף
------------	--------------------

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

6.5	רישום וחלוקה
------------	---------------------

תנאי להוצאת היתר בניה- אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק התו"ב 1965.

6.6	היטל השבחה
------------	-------------------

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7 דרכים וחניות

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 ד. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מסי 989, אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.
 ה. שינוי בנספח התנועה, גם אם שינוי מהותי בהסדרי התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית ובלבד שיאושר ע"י החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה.

6.8 תנאים למתן היתרי בנייה

1. כתנאי למתן היתר בנייה יקבע תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

2. תנאי לקבלת היתר בנייה בתחום התכנית הוא אישור החברה הלאומית לדרכים לתכנית הסדרי תנועה וביצוע של חיבור המגרש לדרך מסי 989, ע"פי עקרונות נספח התנועה של התכנית.

6.9 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.10 איכות הסביבה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

- כל המבקש להשתמש במבנה למטרת שימוש תעשייתי כלשהוא, ימלא שאלון תעשייה טרם איכלוס המקום ויגיש לוועדה המקומית ו/או לרשות הסביבתית המוסמכת (משרד לאיכות הסביבה), ואלה יחליטו על סמך השאלון אם לדרוש בדיקות / מסמכים נוספים ואם ניתן להיענות לבקשת השימוש במבנה ובאילו תנאים.
 - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ב. עד לחיבור אזור התעשייה למערכת ביוב מרכזית מאושרת לא יהיה שימוש אחר בשטח התכנית מאשר השימוש הנוכחי אלא באישור משרד הבריאות.
 בכל מקרה יש להתחבר למערכת ביוב ולא לאשר בור סופג.
- ג. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

ה. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ז. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ח. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.11 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

6.13 הנחיות משרד הבטחון

- א. מבנה זה אינו דורש סימון יום ולילה.
- ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.

6.14 מבנים/קירות להריסה

תנאי למתן היתר בנייה מכוח תוכנית זו הינו הריסתם בפועל של המבנים ו/או הקירות המסומנים להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-	ביצוע התכנית יתרחש בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך הבניה המוצעת	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8 חתימות					
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21-01-2011	כנואל אבוסאלח		08099642	אבוסאלח דניל	מגישי התכנית
21-01-2011			08099642	אבוסאלח דניל	יזמי התכנית
21-01-2011				אבוסאלח דניל אבוסאלחמועין אבוסאלח רידאן אבוסאלח נביה חאטר חאלד	בעלי עניין בקרקע
21-01-2011	עוידאת אדרכל 101002	מען - מ.ר	80931587	עוידאת מען- אדרכל	עורך התכנית

13 רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן/במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
*		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		
	*	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
*		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	*	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
*		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	*	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
----	----	------	---------------	----------------

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייחוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	*	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	*	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	*	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?		
		אם כן, פרט: נספח תנוחה וחתכים לאורך ורוחב		
	*	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (5)
	*	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	*	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y,כרשת 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 וחתימת ⁽⁴⁾ .	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		
	ל"ר	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	ל"ר	קיום טבלת הקצאה ואיזון-ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 מחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14 תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ עוידאת מען _____ (שם), מספר זהות _____ 080931587, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19132 ששמה שינוי יעוד לתעשייה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון _____ 101002.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועצתחום מומחיותו והכשרתוהנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. _____ ל"ר
 - ב. _____ ל"ר
 - ג. _____ ל"ר
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.

מען עוידאת
אדריכל
מ.ר.
101002
חתימת המצהיר

4/9/2011
21-01-2011
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית - ל"ר

אני החתום מטה א.פ.ל.א. (שם), מספר זהות 059418228
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19232 ששמה תכנית שינוי יעוד
קרקע משטח ללא תכנון מפורט לשטח מעורב תעשייה ומסחר
(להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום מבנה ויש בידי תעודת מטעם ל.ל.ל.
-- (חגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 38775
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי 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 וששתתפתי בעריכתם.

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

אינג' א. פאחום
שרותים הנדסאים
חתימה
דוא"ר: 052-9513333

חתימת המצהיר

19/1/14
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 19132/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21-01-2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלמקת עלי
מהנדס ומודד היכנון
ר.נ. 1249

חתימה עלי

1249
מספר רשיון

אלמקת עלי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 05-01-2014 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלמקת עלי
מהנדס ומודד היכנון
ר.נ. 1249

חתימה עלי

1249
מספר רשיון

אלמקת עלי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלמקת עלי
מהנדס ומודד היכנון
ר.נ. 1249

חתימה עלי

1249
מספר רשיון

אלמקת עלי
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד 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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.