

2000220711-7

אזור תעסוקה מעורב - מגידל שמס - מביאית 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/19849

אזור תעסוקה מעורב מגידל שמס

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
02-03-2017
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 19849/ג

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.5.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה תעודת אישור שר
 התכנית נקבעה תעודת אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון
 נפה גולן
 רשות מוניציפאלית מ.מ. מגידל שמס
 מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון
 סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית
 אישורים

מתן תוקף	הפקדה

הודעה על אישור תכנית מס' 19849/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

דברי הסבר לתכנית

התכנית להרחבת אזור התעסוקה מגידל שמש מאפשרת לפתח את הנושאים הבאים:

תעסוקה, תעשיה, מסחר ותיירות.

התכנית הינה להרחבת והסדרת אזור תעשיה מגידל שמש. במסגרת התכנון המוצע הוסדרה מערכת הדרכים, הוסדרה תכנית התנועה והתחבורה כך שתעמוד בתקנים ותאפשר פיתוח של אזורים חדשים עם מערכת תחבורתית מתאימה. כמו כן נקבעו זכויות והוראות בניה חדשות אשר מתאימות לאזורי תעשיה חדשים ומודרניים.

לאורך הכבישים הראשיים נשמרו רצועות ירוקות שיאפשרו לשמר את המופע הירוק שחלקו טבעי וחלקו מטעי פרי, כך שלא יבנו מבנים צמודים לכבישים שעולים ממסעדה למגידל שמש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזור תעסוקה מעורב מגידל שמש	שם התכנית	שם התכנית ומספר התוכנית	1:1
ג/ 19849	מספר התכנית		
723.1 דונם.		שטח התכנית	1.2
אישור	שלב	מהדורות	1.3
2	מספר מהדורה		
28/02/17	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ל.ר.	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
		קואורדינטה מערב	272250
		מזרח - X	
		קואורדינטה דרום	796000
		צפון - Y	
1.5.2	תאור מקום	מדורים לישוב מגידל שמס	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מ.מ. מגידל שמס
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	נפה	גולן
		ישוב	מגידל שמס
		שכונה/רחוב	ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית ל.ר.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - ל.ר.

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100,2,1	גנ/16301
101,100,1	גנ/16306
161,1	גנ/16071
5,4,3,2,1	גנ/16824
3,2,1	גנ/18546
1,100	גנ/19132
1,2,3,100,101,102,103	גנ/19426
2,1	גנ/19763
1,100,200	גנ/21220

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.2005	י.פ. 5474	מרקמים : מרקם שמור משולב ושטח בנוי רגישות : רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים, אגן היקוות הכינרת	כפיפות	תמ"א/ 35
26.3.1989	י.פ. 3640	אזור חקלאי, קו הספקות מים, מפעל ביוב	כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 3
16.08.2007	י.פ. 5704	הנחיות בדבר נגר עילי, א"1 – פגיעות מי תהום גבוהה.	כפיפות	תמ"א/ 34/ב/ 4
14.9.2009	י.פ. 5998	קו מים קיים/מאושר באיכות מי שתייה	כפיפות	תמ"א/ 34/ב/ 5
18.12.1994	י.פ. 4268	התכנית איננה פוגעת בזכויות בניה קיימות. התכנית משנה הוראות ושימושים על פי תכנית זו.	שינוי	ג/ 6192
5.10.1995	י.פ. 4337		שינוי	ג/ 8468
8.11.1997	י.פ. 5585		שינוי	ג/ 9813
7.7.2005	י.פ. 5414		שינוי	ג/ 9858
13.9.2001	י.פ. 5018		שינוי	ג/ 10486
30.4.2006	י.פ. 5523		שינוי	ג/ 10671
19.6.2006	י.פ. 5542		שינוי	ג/ 11687
8.6.2006	י.פ. 5538		שינוי	ג/ 13583
26.2.2007	י.פ. 5633		שינוי	ג/ 13627
26.2.2007	י.פ. 5633		שינוי	ג/ 13722
24.7.2005	י.פ. 5419		שינוי	ג/ 14855
1.6.2010	י.פ. 6093		שינוי	גנ/ 16301
5.6.2008	י.פ. 5815		שינוי	גנ/ 16306
11.11.2008	י.פ. 5865		שינוי	גנ/ 16307
10.3.2008	י.פ. 5784		שינוי	גנ/ 16308
24.12.2009	י.פ. 6036		שינוי	גנ/ 16824
5.6.2008	י.פ. 5815		שינוי	ג/ 16071
6.7.2014	י.פ. 6830		שינוי	ג/ 18546
20.10.2014	י.פ. 6896		שינוי	ג/ 19132
16.7.2012	י.פ. 6446		שינוי	ג/ 19426
13.2.2014	י.פ. 6755	שינוי	ג/ 19763	
01.02.2016	י.פ. 7197		שינוי	ג/ 21220

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גדי רובינשטיין	גדי רובינשטיין	2.2014	ל.ר.	29	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	גדי רובינשטיין	גדי רובינשטיין	2.2014	1	ל.ר.	1:2,500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	סבאג מועדו	סבאג מועדו	9.2010	4	ל.ר.	1:1,250	מנחה	נספח תנועה, תחבורה
	ועדה מחוזית	גדי רובינשטיין	גדי רובינשטיין	2-4-09	1	ל.ר.	1:1,250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מוטי שיפמן	מוטי שיפמן	פרשה טכנית: 12.2010 1.2011: תשריט	1	9	1:1,250	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	מוטי שיפמן	מוטי שיפמן	פרשה טכנית: 12.2010 1.2011: תשריט	1	17	1:1,250	מנחה	נספח ביוב
	המשרד להגנת סביבה, רשות המים	רפפורט-רוטמן	עליזה	4.2011	ל.ר.	69	ל.ר.	מנחה	נספח נופי סביבתי והידרולוגי
	רשות הניקוז	אירינה פולקמק	אירינה פולקמק	2-4-09	1		1:2,500	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.מ. מגידל שמש		ד.ג.גולן	04-9551116		04-6905503	

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
				מ.מ. מגידל שמש		ד.ג.גולן	04-9551116		04-6905503	

אזור תעסוקה מעורב - מגידל שמש - מבאי"ת 2006

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
	04-6905503		04-9551116	ד.נגולן		מ.מ. מגידל שמש			

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	תכנון
gali@abt.co.il	04-6951170	050-5203597	04-6950858	א.ב. מותכנים קריית שמונה 10200		א.ב. מותכנים	36991	051783140	גדי רובינשטיין	אדריכל	תכנון
sabag@sabageng.co.il	04-6902818	052-3211576	04-6959844	בית מרגנית, קריית שמונה		סבאג מותכנים	772	08091286	סבאג ראובן	מרדד	מדידה
sabag@sabageng.co.il	04-6902818		04-6959844	בית מרגנית, קריית שמונה		סבאג מותכנים	111128	025912486	סבאג מועז	מתכנן תנועה	תחבורה ותנועה
balasha@bj-is.com	04-8603601		04-8603600	דרך העמאות 31 חיפה	512736612	בלשה-ילון	37791	051945269	מוטי שיפמן	מהנדס	מים/ביוב
			04-9909889	יעד, ד.ג.משגב		נופש		30318968	עליזה רופורט	מתכנתת	נוף וסביבה
Aliza@alizarr.co.il	04-6827848		04-6923336	דרך אלעזר 215 צפת		אירינה פרימק	00062458	306968991	אירינה פרימק	מהנדס	ניקוז

28/02/2017

עמוד 7 מתוך 29

1.9 הגדרות בתכנית

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.1.1 הרחבה והסדרה של אזור תעשייה, מסחר ותיירות מגידל שמש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח ציבורי פתוח, דרכים, אזור מעורב תעשייה ומסחר, אזור מעורב למסחר תעסוקה ותיירות ושטח למתקן הנדסי.
- 2.2.2 קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות וזכויות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.
- 2.2.7 הסדרת מערכת הדרכים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	723.1 דונם		שטח התוכנית – דונם			
	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		159,068 מ"ר	+ 50,333 מ"ר	108,735 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
		177,890 מ"ר	+ 152,541 מ"ר	25,349 מ"ר	מ"ר	מסחר
		10,000 מ"ר	+ 10,000 מ"ר	-	מ"ר	תיירות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו איסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו. לפיכך, בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- "זכויות והוראות בניה – מצב מתצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	בתחום קו מים בתכנית ארצית	20-22,31,32	מסחר
	21	16,25,84,90-93,95-98 112,124,125,126,162,163,	ציבורי פתוח
	25,90,92,95	47-49,52,60,116-118	דרך מאושרת
	47,117	51,55-57,59,61,62,72,80,85 ,87,89,102-104,106,107,114 115,120,121,166	דרך מוצעת
	55,59,61,62,80,85 87,106,113	58,86,88	דרך משולבת
		160	תחנת תדלוק
		130	מבני משק
	,128,143,147,148 149,159	1-10,31,128,129,142- 154,158,159,161,164	מסחר ותעסוקה
	140,141	111,140,141	מסחר תעסוקה ותיירות
	110	110	מתקנים הנדסיים
		26	ספורט ונופש

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	דונם	אחוזים	יעוד	דונם	אחוזים
מסחר	31.37	4.34%	מסחר	31.37	4.34%
תחנת תדלוק	2.31	0.32%	תעשייה	158.76	21.96%
מתקנים הנדסיים	0.96	0.13%	תחנת תדלוק	2.31	0.32%
מבני משק	7.87	1.09%	מתקן הנדסי	0.56	0.08%
דרך מאושרת	72	9.96%	מתקנים חקלאיים	8.55	1.18%
ציבורי פתוח	27.19	3.76%	דרך קיימת / מאושרת	86.3	11.93%
דרך משולבת	3.15	0.44%	ציבורי-פתוח	4.6	0.64%
דרך מוצעת	66.84	9.24%	שטח חקלאי	80.32	11.11%
מסחר ותעסוקה	442.16	61.15%	ללא תכנון מפורט	303.48	41.97%
ספורט ונופש	12.73	1.76%	מסחר ותעשייה	17.52	2.42%
מסחר תעסוקה ותיירות	56.52	7.82%	ספורט ונופש	12.73	1.76%
			תעשייה קלה ומלאכה	16.6	2.30%
ס"ה	723.1	100.00%	ס"ה	723.1	100.00%

4. יעודי קרקע ושימושים

	מסחר	4.1
	(על פי תכניות אושרות)	
	שימושים	4.1.1
<p>ישמש כשטח להקמת מבנים מסחריים, חנויות, משרדים, קניונים, אולמות אירועים, בתי עסק - נגריה, מסגריה, מתפרה, וכו' מזנונים, בתי קפה ומסעדות. וכן העברת קוי תשתית.</p>		
	הוראות	4.1.2
<p>אדריכלות: תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנובאתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת, כך שישתלבו בנוף המקומי. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ויצופו באבן, קרמיקה, גרנוליט או כל חומר איכותי אחר. הסדר ותכנון החניות ישולבו בבקשה להיתר בניה. תכנית בינוי: לבקשה להיתר תצורף תכנית בינוי ותכנית פיתוח בקניימ 1:250, 1:100 שתכלול את כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, סימון מקומות חניה, פתרונות ניקוז, שטחי גינון, מתקני אשפה, מתקני מים, חשמל וביוב</p>		

4.2 מסחר ותעסוקה (עם הוראות מיוחדות)

4.2.1 שימושים

על החלקה המיועדת לבניה תותר הקמת מבנים לתעשייה, מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה, בתי מלאכה, נגריות, מסגרות, משרדים, מזנונים, מסעדות ובתי קפה ואולמות אירועים. ותרו שימושים שונים באותו מבנה, מתוך רשימת השימושים שבסעיף זה.
 בחלקה המיועדת לבניה תותר גם הקמת מתקנים ומתקני תשתית לשירות האזור לרבות דרכי גישה, מגרשי חניה, גדרות וקירות, סככות, תחנות השנאה.
 בכל שטח המגרש יותרו פיתוח השטח וגינון.

4.2.2 הוראות

תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

תותר העברת קווי תשתית כגון מים וניקוז

4.3 מסחר ותעסוקה

4.3.1 שימושים

על החלקה המיועדת לבניה תותר הקמת מבנים לתעשייה, מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה, בתי מלאכה, נגריות, מסגריות, משרדים, מזנונים, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים. יותרו שימושים שונים באותו מבנה, מתוך רשימת השימושים שבסעיף זה.

בחלקה המיועדת לבניה תותר גם הקמת מתקנים ומתקני תשתית לשירות האזור לרבות דרכי גישה, מגרשי חניה, גדרות וקירות, סככות, תחנות השנאה.

בכל שטח המגרש יותר פיתוח השטח וגינון.

4.3.2 הוראות

תותר בניה על המגרשים בהתאם לגודל המגרש כמפורט בטבלה של זכויות הבניה.

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

תותר העברת קווי תשתית כגון מים וניקוז

אין בתוכנית זו לפגוע בזכויות שניתנו מתוכניות קודמות המייעדות לפיתוח תעשייה ומסחר. זכויות הבנייה ייקבעו לפי התוכנית המטיבה בין התוכניות.

4.4 שטח ציבורי פתוח

4.4.1 שימושים

השטחים מיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, מבנה שירותים, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר.

4.4.1 הוראות

תותר נגישות למגרשים הסמוכים לשצ"פ באישור מהנדס הועדה

4.5 מסחר תעסוקה ותיירות

4.5.1 שימושים

על החלקה המיועדת לבניה תותר הקמת מבנים לתיירות, אטרקציה תיירותית ואיכסון על פי התקנים של משרד התיירות, לרבות מבנים ודוכנים לשירות ומכירה לתיירים, מסחר, חנויות, אולמות אירועים, מזנונים, מסעדות ובתי קפה. יותרו שימושים שונים באותו מבנה, לרבות משרדים, מחסנים פרגולות ומבני עזר לשירות שימושי התיירות והמסחר וכן דרכי גישה, מגרשי חניה, גדרות וקירות. תותרנה עבודות לפיתוח השטח וגינון. וכן השימושים הבאים:

עבור הקמת אתר ובו אכסון, או פתוח תיירותי, ידרש אישור משרד התיירות כתנאי לקבלת היתר בניה.
סדנאות, עסקים קטנים, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חנויות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה- עפ"י תקני החניה.
על החלק במגרש שאינו משמש לבניה יותר עיבוד חקלאי ללא בניה למעט שימוש הדרוש במישרין לייצור חקלאי ועיבוד חקלאי של האדמה, מתקני השקיה ואגירת מים החפורים בקרקע ו/או בנויים מאבן ובטון, דרכים חקלאיות, שבילים, גינון.
כמו כן יותרו בכל שטח היעוד מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית.
שימוש של איכסון תיירותי יתאפשר רק במגרש ששטחו מעל 2 דונם.

4.5.2 הוראות

תנאי למתן היתר בניה לשימוש תיירותי יהיה עמידה בתקנים פיזיים של משרד התיירות ואישור משרד התיירות.

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

תותר העברת קווי תשתית כגון מים וניקוז

תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית.

4.6 מבני משק

4.6.1 שימושים: (על פי תכנית מאושרת ג/6192)

תותר בנית מפטמות בשטח מינימלי של 2 דונם + מכלאות

4.6.2 הוראות

ע"פ תכנית מאושרת ג/6192 תנאי למתן היתר בניה אישור משרד החקלאות, הגנת הסביבה ובריאות.

4.7 דרכים - דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת

4.7.1 שימושים

* השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
* דרך משולבת – דרך להולכי רגל לתנועה מועטת ולרכב שירות לאתר. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים משולבות.

תנאי למתן היתר בניה עבור דרך מוצעת: (בתחום השטח החדש בלבד המסומן לאיחוד וחלוקה, הוראות מיוחדות), אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

4.7.2 הוראות

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך, פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, ביוב, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.8 תחנת תדלוק

4.8.1 הוראות (על פי תכנית מאושרת ג/9813).

ישמש כשטח להקמת תחנת דלק, סיווג דרגה (ב) עפ"י תמ"א/18 על כל תיקוניה, מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד ושירותי רכב, למעט מכונאות וכלי רכב, ופחחות. תחנת הדלק תהיה בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י המלצות הדוח ההידרולוגי שבמסמך (2). על התחנה לעמוד בכל התנאים וההוראות הטועים למיגון ומקום מכלי הדלק התת קרקעיים בהתאם לחוק משק הדלק 1998 (תיקון) ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת דלק 1997) ושתעמוד בדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד האיכות הסביבה לאזור רגישות א', הדרישות אלו נמצאות באתר האינטרנט של המשרד (www.sviva.gov.il) ב"נוהל מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה" תוך דגש על סעיף 5.11 המתייחס לתחנות הממוקמות לאזורים רגישים במיוחד. יש למנוע זרימת נגר עילי מהתחנה לעבר נחל סער. תנאי לקבלת היתר בניה לתחנת דלק טעון באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ורשות הניקוז (טרם הוצאת ההיתר).

4.9 מתקנים הנדסיים

4.9.1 שימושים

השטח ישמש להקמת מתקני תשתית הנדסיים על פי תכנית ג/13583 (תחנת שאיבה לביוב ומגוב), תחנת השנאה (טרנספורמציה), מרכזיית תקשורת, וכיו"ב. מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת), שטח למיון ומחזור פסולת ומתקנים הנדסיים אחרים - הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והועדה המקומית. תותר העברת קווי תשתית כגון מים וניקוז.

4.10 ספורט ונופש (על פי תכנית ג/18546)

4.10.1 שימושים

תא שטח מספר אחד: ישמש להקמת מרכז ספורט ונופש, בריאות וספא, חניה ודרכים. לרבות בריכות שחיה, משחקי מים, חדר כושר, ביליארד, סאונה, ג'קוזי, מלתחות, שירותים, חדרי מכוונות, חדרי הנהלה, מזנון וקפטריה ומגרשי ספורט משולבים.
תא שטח מספר שניים: ישמש כחניה לרכב.

4.10.2 הוראות

הוצאת היתר בניה באזור ספורט ונופש מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לכל המגרש שתכלול העמדת המבנים, חניה, שטחי גינון, שטחי ספורט, דרכי גישה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, רשות הניקוז ומנהלת הכנרת.

תכנית בינוי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		(2)	הכסית (%)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' יח"א	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי (ד')	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-י	מתחת לקובעת	מתחת לבניסה						מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי			
3	3	5	3	2	12	630	ל.ר.	ל.ר.		(1)	300	2.3	160	תנתת תדלוק
3	3	3	2	2	12	50%	ל.ר.	ל.ר.	100%	(1)	40%	1.0	20-22,32	מסור
3	3	3	2	2	8.5	65%	ל.ר.	ל.ר.	65%	(1)	15%	564	110	מתנן הנדסי
3	3	3	2	2	14	50%	ל.ר.	ל.ר.	(6)	(1)	3.8%	0.7	1,10,128,129	מסור
3	3	3	2	2	14	50%	ל.ר.	ל.ר.	75%	(1)	3.8%		142-154,158	יתעסוקה (7)
3	3	3	2	2	(3)	50%	ל.ר.	ל.ר.	75%	(1)	7.2%	2.0	111,140,141	מסור, תעסוקה
3	3	3	2	2	4	(5)	ל.ר.	ל.ר.	(6)	(1)	7.2%	0.7	111,140,141	ותעסוקה
3	3	3	2	2	9	40%	ל.ר.	ל.ר.	80%	(1)	40%	2.0	130	שטח צבורי
5	5	5	2	2	9	40%	ל.ר.	ל.ר.		(1)	40%	2.0	130	מבני משק
3	3	3	2	2	12	50%	ל.ר.	ל.ר.		(1)	4,200	1.2	26	ספורט ונופש

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסח"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) גובה המבנים יחושב מפני הקרקע הטבעית, או החפורה, תמך מבין השניים. מהתקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 (3) גובה מבנה באזור מעורב, מסור תעסוקה ותמורת יזכר להיות עד 10 מ' עם גג שטוח ו 12 מ' עם גג רעפים.
 (4) מספר יחידות האירוח בצורה יחידה יאושר ע"י משרד התמורות והיה על פי התקנים בתוקף.
 (5) בשטח הצבוע ניתן להקים מבנים ומתקנים על פי התכליות המאושרות ולא יותר מ-50 מ"ר לכל מגרש ובמיל התכנית.
 (6) אין בתכנית זו לפעול בזכויות שניתנו מתוכנית קודמת המיועדת פתוח של מסור ותעסוקה. זכויות הבניה יקבעו על פי התכנית המטריבה בין התכניות.
 (7) במגרש שיעודו מעורב יתאפשר ניגול הזכויות הכולל של כל השימושים באחד מהשימושים בלבד. תתאפשר גמישות והעברת זכויות בין השימושים באישור מתנאים ועדה מקומית.
 (8) תותר בנייה בקו אפס עבור בניה מתחת למפלס הכביש. בניה מעל הכביש תחויב בקו בנין על פי הוראות התכנית.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
- השלמת מערכת תשתית הניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.
- קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.
- קיומן של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנה על הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

6.2 פיתוח תשתיות

- א. תנאי למתן היתר בניה למבנים, יהיה קבלת היתר בניה לביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית; חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב - תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. מים

- תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ו. נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34

- מי הנגר העילי בתחומי השטחים הבנויים בתכנית יועברו למערכת הניקוז הקימת של אזור התעשייה.
- תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול לשורשים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. למניעת זיהום של מי תהום ע"י נגר עילי.

ז. **ביוב :**

- הרשות המקומית יחד עם הועדה המקומית יתנו את קצב הקליטה והפיתוח של אזור התעסוקה בהתאם ליכולת המגוב, תחנות השאיבה, וחיבור למט"ש.
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, והשלמת שדרוג פתרון הקצה (שדרוג המאגר ומתקן לטיפול בשפכים) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- במידה וקרבת המתחם למאגר ביוב אזורי ומתקניו תחייב העתקתם, הביצוע יהיה במימון פריוקט המתחם. לא יינתן טופס - 4 - עד הפעלת הביוב האזורי לשביעות רצונה של מנהלת הכינרת.
- תנאי להיתר בניה למפעלים בהם נוצרות תמלחות יהיה פתרון מאושר ע"י המשרד להג"ס לסילוק התמלחות.

ח. **פסולת :**

- טיפול וסילוק פסולת יעשה על פי הוראות תמ"א 16.

הוראות נוספות למניעת זיהום מי תהום ונגר עילי

ע"פ המלצות הנספח הנופי-סביבתי :

- (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 יעשה על פי תכנית הניקוז של אזור התעסוקה ויפונה אל השטח הפתוח, בתוך או מחוץ לאזור התעסוקה. ניקוז מרזבי גגות יופנו ככל הניתן לשטח הפתוח בכל מגרש.
- (5) בכל מפעל / בית המלאכה ו/או בחצרות יתוכנן מערך ניקוז, ובמידת הצורך יוסדרו שיפועים מתאימים על מנת לאפשר הזרמת מי הניקוז ממשטחים בנויים שעשויים להיות מזוהמים (פסולת ייצור, כימיקלים, זלקים וכד') למתקן טיפול בתשטפים או למערכת קדם טיפול במפעל ומשם למערכת הביוב של אזור התעסוקה. במשטחים בעלי פוטנציאל זיהום יבוצע איטום. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה. יש לתחום את המגרשים באמצעות תעלות ניקוז אשר ימנעו מעבר מי נגר אל השטח הפתוח.
- (6) תנאי לקבלת היתר בניה תהיה הצגת תכנון ניקוז למגרש 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.

- תנאי למתן היתר לפעילות בעלת פוטנציאל זיהום, קבלת התייחסות של מינהלת הכינרת.

הוראות-נוספות-ע"פ המלצות הנספח הנופי-סביבתי :

- 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, תמלחות, 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 שהפעילות בהם יוצרת שפכים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 - (4) כל עבודת תשתית בקרבה או חצית צינור ביוב אזורי תעשנה בתיאום, אישור ופיקוח מהנדס הרשות.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר 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 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי 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
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת
	שנאי על עמוד

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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודת בניה 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 הזמנות לחוות דעה על ההצטרף המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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 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)

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 אשפה ופסולת

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

הוראות נוספות ע"פ המלצות הנספח הנופי-סביבתי :

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת 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 למיקום 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 הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
- (4) פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.

6.6 הנחיות סביבתיות :

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

- (1) תיאור של המפעל ותוצריו.
 - (2) כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל / עסק ואופן הטיפול בהם.
 - (3) כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור ואופן פינויה.
 - (4) סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל / עסק והאמצעים למניעת זיהום אוויר 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 אוויר, מערכות הסקה, מערכות חירום, חדר משאבות, חדר גרטרור, חדר טרנספורמציה, מתקני אצירת פסולת וכדומה.
- על פי מידע זה יקבע המשרד להגנת הסביבה או גורם מוסמך מטעמו אילו נושאים ייכללו במסמך סביבתי או בתנאי היתר הבניה. לוועדה המקומית, בהמלצת המשרד להגנת הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעסוקה במידה ואינם עומדים בדרישות איכות הסביבה או שהצטרפותם למקום תגרום לכך שכל הפעילות באזור התעסוקה/ מבנה בתוכו, תחרוג מדרישות איכות הסביבה. מסקנות ודרישות המשרד להגנת הסביבה תהיינה חלק מתנאי היתר הבניה.

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

3. זיהום אוויר

- (1) היתר לפעילויות הדורשות שימוש בארובה לצורך פינוי מזהמי אוויר יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.
- (2) השימוש בדיזל גרטרורים בתעשייה יוגבל לשעות חירום בלבד.
- (3) לא תותר שריפת פחם ומוזט. שימוש בדלקים אחרים כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים בחוק אוויר נקי התשס"ח - 2008.

4. רעש

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

5. ריח

על כל המפעלים באזור ההרחבה לעמוד בתקני המשרד להגנת הסביבה לגבי איסור גרימת מטרדי ריח. במידת הצורך יערך סקר ריחות.

6. חומרים מסוכנים

- (1) יאסר 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. עודפי עפר ופסולת בנין

- (1) עודפי העפר ישמשו למילוי במקומות הנחוצים. במידה ויוותרו עודפים - לא תותר שפיכת עודפי עפר כתוצאה מעבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים או לכל מקום אתר המהווה הפרעה או מפגע חזותי. אין לערום עודפי עפר מחוץ לתחומי המגרשים. בתום הבניה יסולק כל תומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים לאתרים המאושרים ע"י הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
- (2) בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות עודפי עפר ופסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על התקשרות היזם עם אתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר. מתן רשיון עסק / איכלוס יותנו בהצגת אישורי פינוי לאתר המוסדר התואמים את הכמות שהוערכה.

8. הוראות למתחם גידול בע"ח

כל בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תכלול:

- (1) תכנית בינוי המפרטת מבנים, חצרות, מקורות ופתוחות, שבילים, מחסנים וסככות, מבנים להפקת תוצרת ואיחסונה, מתקנים הנדסיים, משטחי טעינה ופריקה, משרדים, מבני שירות, שירותים סניטריים וכד'.
- (2) פתרון לשימור, טיפול וסילוק פסדים ופגרים באישור המשרד להגנת הסביבה.
- (3) פתרון ניקוז הכולל פתרון למניעת זיהום נגר עילי, באישור רשות הניקוז כנרת.
- (4) פתרון טיפול בשפכים, כולל טיפול קדם בתחומי המגרש אם צריך, באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- (5) על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מהפעילות במבני משק.
- (6) חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי, גדרות, שילוט וכד'.
- (7) אחסון וסילוק חומרים מסוכנים לרבות חומרי דלק ושמן, תכשירים רפואיים, חומרי הדברה חיטוי וניקוי וכד'.

6.7 עיצוב אדריכלי והנחיות מיוחדות לפיתוח

עיצוב

- הבקשה להיתר תכלול תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול מידע והוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות מבנים, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, גידור, שילוט ותאורה, הכל בהתאם להוראות העיצוב האדריכלי בתקנון.
- הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הבניין כולל גימור מלא של גג הבניין. יש להתייחס לגג כאל חזית חמישית, כל המתקנים יתוכננו כך שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. מתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בעל עיצוב דומה לחזית הבנין שיהווה המשך עיצובי לחזית המבנה ובמקרה הצורך יותקן מעליהן קירווי שישתלב אף הוא בעיצוב הכולל. תותר חניה על הגג ובתנאי שתהיה מקורה. הקירווי והמעקות ישתלבו בעיצוב הכולל.

מתקנים הנדסיים ותשתיות

- חזיתות המבנים, כולל החזית שפונה אל השטח הפתוח וחזית הגג, תהיינה נקיות ממתקנים שונים, מתקנים הנדסיים ומתקני שירות, למעט אלו החיוניים לתהליכי הייצור והעבודה במפעל.
- מתקנים הנדסיים ימוקמו, במידת האפשר, בחזיתות צד של המגרשים. המתקנים יוסתרו ויוצנעו על ידי נטיעות מתאימות או במידת הצורך על ידי קירות בנויים עליהם יחולו אותן הנחיות עיצוב החלות על כל הבינוי בתכנית.
- לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, מים, ביוב ומיזוג אוויר. כל הצנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות.
- קווי התשתיות יוטמנו, ככל הניתן, בקרקע.
- בקשה להיתר תכלול פתרונות מוסדרים ומוצנעים למערכות תשתית כגון – מיזוג אוויר, קולטי שמש ומתקנים סולריים, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ומיכלי אשפה.

עבודות הפיתוח

- כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור רשות רישוי בועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בקני"מ 1: 250) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות - הכל לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
- מפלסי המבנים יקבעו ככל הניתן בהתאמה לפני השטח הטבעיים במגרש ובהתייחס למגרשים הגובלים באופן שיקטין למינימום את הצורך בעבודות עפר.
- במדרונות ששיפועם מעל 20%, יש לבצע פעולות לייצוב המדרון על מנת לאפשר נטיעה או שתילה במדרון באמצעות סלעים מסלעים מקומיים או אמצעים אחרים על פי הוראות יועץ קרקע ובתיאום עם אדריכל נוף.
- אדמת חישוב וסלעים מקומיים נבחרים ישמרו באתר אחסון מוגדר לצורך שימוש לחיפוי/שיקום מדרונות מילוי ובניית מסלעות.
- הכבישים והמדרכות יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, שילוט הכוונה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.

עבודות עפר והנחיות לתקופת פיתוח

- בקשה להיתר בניה תכלול פירוט של היקף עבודות העפר - החפירה / מילוי ואופן הטיפול בעודפי החפירה.
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית שיקום עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי ושפכי קרקע הצפויים בעת הבניה.
- שיקום עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי ושפכי קרקע יעשו תוך כדי או לכל המאוחר מיד עם תום עבודות הפיתוח הכלליות על פי תכנית שיקום שאושרה על ידי הועדה המקומית. לא תאושר סיום עבודה ואיכלוס בטרם בוצע שיקום נופי מלא לעבודות העפר.
- קווי הדיקור של עבודות העפר יסומנו בצבע בולט. לא תותר חריגה מקווי דיקור.
- היה וגרם הקבלן לשפיכה או דרדור חומר מעבר לקווי הדיקור, יהיה הקבלן מחויב לסלק את החומר על ידי איסוף או ריסוק וקבירה על מנת להחזיר את השטח לקדמותו.
- בזמן פעולות פיתוח ובניה יש למקם באתר מתקן גריסה נייד ומכולה לפינוי פסולת גושית על פי אישור הרשות המקומית או לחילופין פינוי פסולת הבנין לאתר מוסדר.

נטיעות וגינן

- לפני תחילת ביצוע עבודות העפר תהיה חובת איתור, סימון ומדידה של עצים בוגרים, עצים המיועדים לעקירה/להעתקה, בתאום עם אדריכל נוף.
- ככל הניתן, יישמרו עצים קיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- **גינן ציבורי**: תנטע צמחיה מקומית - צמחים עמידים, מתאימים לאקלים וקרקע במקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף.
- **עיבוד חקלאי וגינן בשטח המגרש**:
 - השטח הפתוח בכל מגרש יהיה מעובד עיבוד חקלאי (מטעים, ירקות וכד') או מגונן.
 - הגישה לשטח החקלאי תאפשר גישה לכלים לעיבוד חקלאי (טרקטור, משאיות, מחפרון וכד').
 - באם השטח הפתוח במגרש לא יהיה מעובד או נטוע לצורך חקלאי, הוא יהיה מגונן ונטוע בעצים ושיחים מצמחיה מקומית - בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים וקרקע במקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף. הגינן יכלול רצועת נטיעות ברוחב מינימלי של 1 מ' בחזית המגרש.

שילוט

שילוט יוקם בתחומי המגרש בלבד; לא יותר שילוט פרסומי מעל לגובה המבנה.

6.8. שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא השטח.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.9 הקצאות לצרכי ציבור:

הקצאות לצורכי ציבור יעשו במסגרת איחוד וחלוקה.

6.10 חלוקה ורישום

תנאי לקבלת היתר בנייה ופיתוח השטח המסומן "בהנחיות מיוחדות" הינו חלוקת הקרקע מחדש תוך שמירת שיויוניות בהקצעות לצורכי ציבור ו/או תשריט חלוקה מוסכם ע"י כל הבעלים בהתאם להוראות סעיף 122,121 לחוק

6.11 היטל השבחה:

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

6.12 איחוד וחלוקה

התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. איחוד וחלוקה יכול להיות מאושר במקטעים ובלבד שיינתן מענה להקצאות לצרכי ציבור, כך שהיקף ההקצאה לא תפחת בהקבוע בתכנית זו וישמר רצף תוואי הדרכים. כמו כן כל מקטע כאמור לעיל יכלול את מלוא ההקצאות הנדרשות לו ואת הדרכים הגובלות במלא רוחבן.

6.13 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ד. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ה. תותר גישה אל המגרשים מהדרך הסמוכה דרך השצ"פ החוצץ ביניהם.

6.14 פיקוד העורף

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

6.15 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים שהיו קיימים לפני אישור של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

6.17 חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה:

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).

6.18 סידורים לבעלי מוגבלויות:

קבלת היתר בניה למבנים הכפופים לחוק הגנת בעלי מוגבלויות, רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.19 תנאים לביצוע התכנית

תנאי לביצוע התכנית, השלמת ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

6.20 הוראות על פי נספח הדרולוגי

א. יש להתנות את קצב הקליטה ופיתוח של אזור התעסוקה בהתאם ליכולת המוגב, תחנות השאיבה המקומיות והאזוריות והמט"ש לקלוט את כמויות השפכים.

ב. יש להתייחס לאזור התעסוקה כבעל רגישות גבוהה ולבצע איטום המשטחים והסדרת שיפועים מתאימים כך שמי נגר ממשטחים עם פוטנציאל זיהום במפעלים, בתי המלאכה וחצרתיים, יופנו למתקן טיפול. רצוי לתחום את המגרשים באמצעות תעלות ניקוז אשר ימנעו מעבר מי נגר אל השטח הפתוח.

ג. ראוי לבצע בדיקות ניטור תקופתיות בנחל סער, סמוך לאזור התעסוקה ובמי המעינות באזור עין קיניה וזאת במגמה לאתר חדירת מזהמים ונקיטת פעולות מתאימות.

6.21 חומרי חפירה ומילוי:

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 כמפורט להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון שם פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות

חציבה ומילוי

- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- ב. בהעדר איזון:
 - * יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים, בכפוף לאישור מינהל מקרקעי ישראל.
 - * מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
 - * מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.22 הוראות משרד הביטחון

לא תהיה חריגה לתחום מקרקעין צבאי ללא אישור משהב"ט
נדרש לשמור על רוחב נתיב של 3.40 מטר לכל כיוון.

לא תהיה פגיעה בדרכי הגישה למתקנים הביטחוניים באזור במהלך כל זמן העבודות. כמו כן נדרש
לאפשר תנועה בכל זמן העבודות על בצירים.

הגובה המאושר בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל 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.

שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה אשר יש לוודא את קבלתה.

נספח א'

1. בסעיף זה "שטח בטחוני" – מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק), שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מתקן בטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945/.
2. התשריט של תכנית זו, אינו מסמן את כל השטחים הביטחוניים או את גבולותיהם המדויקים. הוראות סעיף זה יחולו על כל שטחים ביטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת.
3. על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים ביטחוניים, שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:
 - א. מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון או של שלוחותיה וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח.
 - ב. למען חסר ספק, אין בהוראות ס"ק (1) כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה).
 - ג. כל שימוש, לרבות מתן היתר בנייה על פי תכנית זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.
 - ד. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים ביטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הביטחון ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל מלהיות שטח בטחוני.
 - ה. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים ואת ההוראות החלות בהם ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש, שהוטלו, בכל שטח עליו חלה התכנית, על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו- 177 לחוק וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.
- ו. סמכויות הוועדה למתקנים ביטחוניים תישמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.
- ז. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית ו/או להקים שטחי ייעור חדשים ו/או לעשות כל דבר בשטחי ייעור קיימים, בשטחים ביטחוניים קיימים או עתידיים והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כלשהו

עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן הכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.

ח. שימוש בשטחים הביטחוניים שסעיף ג(1) אינו חל עליו, ייעשה לפי הוראות תכנית זו, לאחר שניתנה הסכמת נציג ושר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.

ט. למען הסר ספק, מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הביטחון לשימוש בשטח בטחוני או לפעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל/לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למתקן בטחוני, אין בהיתר או באישור ו/או בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמדם המשפטי של השטחים הביטחוניים הללו והם יישארו שטחים ביטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הביטחון המוסמכות, אחרת.

י. חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.

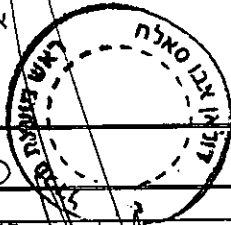
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

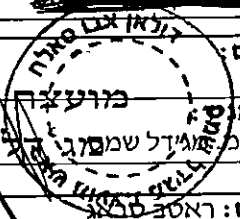
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מ.מ. מגידל שמש תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: מגידל שמש	תאריך: 01/02/17 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדרי גדי רובינשטיין תאגיד: א.ב. מתכננים	חתימה: מתכננים בע"מ	תאריך: 1/03/17 מספר תאגיד: 511536575
בעל עניין בקרקע	שם: [Redacted] תאגיד:	חתימה: שתי כוליים	תאריך: f מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ. מגידל שמש תאגיד: מגידל שמש	חתימה: מגידל שמש	תאריך: 01/03/17 מספר תאגיד: 50024201
מודד	שם: ראסב סבאג תאגיד: סבאג מהנדסים בע"מ	חתימה: סבאג דא"ת	תאריך: 28.2.17 מספר תאגיד:



התוכנית תכנון אזורי
מסעדה

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח מים, נספח ביוב, נספח ניקוז נספח בינוי, נספח נופי סביבתי והידרולוגי		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"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.	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		
	V	שם התוכנית		
	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	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
	V	אם כן, פרט: _____		
	V	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: מוא"ז גולן		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• 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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת אינה חלה		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	* התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/ לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית

ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			