

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7477

מתחם 7477

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
07-07-2010
ת.ק.כ.ל
תיק מס' 7477

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
חיפה מורדות הכרמל מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. מכ/747 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13.1.10 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' מכ/747 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6044 מיום 7.1.10</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____</p>	

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960

1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050

2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

דברי הסבר לתוכנית

חברת כלמוביל מקימה מרכז שרות אזורי שיכלול מוסכים, מחסן ראשי, אולמות תצוגה, מגרש טרייד אין, חניון ומשרדי הנהלה, וכן שמושי תעשייה ומשרדים נוספים ביתרת השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
מתחם כלמוביל - נשר	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
	מספר התוכנית			
מכ/747	34,022	שטח התוכנית	1.2	
מ"ר		מהדורות	1.3	
מתן תוקף	שלב			
1	מספר מהדורה בשלב			
05.05.10	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ל"ד	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 26

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
		קואורדינטה X	203500
		קואורדינטה Y	742800
1.5.2	תיאור מקום	מתחם אבן וסיד, רח' בר יהודה, נשר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נשר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	נשר
		שכונה	תל חנן
		רחוב	דרך בר יהודה
		מספר בית	באתר מחצבה 4.5 ק"מ
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11218	מוסדר	חלק	1	42 (חלק)
11210		מהגוש		50 (חלק), 29 (חלק)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		ל"ר	ל"ר

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		ל"ר	ל"ר

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	ל"ר
-------	----------------------------	-----

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.08.09	5704	תוכנית זו אינה משנה וכפופה להוראות תמ"א 4/ב/34, סעיף 24.2. ראה החלטת ו. מחוזית מ-2.9.09 בנושא פטור משימור מי נגר.	ללא שינוי	תמ"א 4/ב/34
19.7.73	1934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/580 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/580
13.9.01	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/285/חפ/2056/580 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/285/חפ/2056
4.7.91	3898	תוכנית זו היא תוכנית שכנה ואינה משנה את החוראות בתוכנית מכ/295.	ללא שינוי	מכ/295

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אהוד רזיאל	05.05.2010	לי"ר	26	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אהוד רזיאל	05.05.2010	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אהוד רזיאל	05.05.2010	1	לי"ר	1:500	מחייב לגבי: קווי בנין, גובה מבנים, קווי נסיגה ושבר יגור ומנחה בכל יתר הנשאים.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	יהודה אשד	10.05.2010	2	לי"ר	1:500	מחייב לגבי: הסדרי התנועה בכבישים ההיקפיים, הכניסות והיציאות למגרש, ומנחה לגבי כל יתר הסדרי התנועה והחניה בתחום המגרש.	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	לנר אלחנני	04.05.2010	2	לי"ר	1:500	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	עדה ברזמן	06.05.2010	2	לי"ר	1:500	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	יהודה אשד	26.05.2010	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגבלו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	03-9015888	לי"ר	03-9154404	03-9154404	רחש העין 48092	51-0242670	כל מוביל	לי"ר	לי"ר	מר צביקה פולק	מנכ"ל

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר
לי"ר	03-9015888	לי"ר	03-9154404	03-9154404	העמל 20, פארק אפק ראש העין 48092	51-0242670	כל מוביל	לי"ר	לי"ר	מר צביקה פולק	מנכ"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר
	03-9015888		03-9154404	03-9154404	העמל 20, פארק אפק ראש העין 48092	51-0242670	כל מוביל	לי"ר	לי"ר	מר צביקה פולק	מנכ"ל
	04-8299250		04-8299208	04-8299208	דרך השלום 20, נשר		עיריית נשר	לי"ר	לי"ר	עיריית נשר	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר
udi@razielarch.com	03-5101149	054-5550898	03-5101148	03-5101148	נחלת בנימין 17 ת"א	לי"ר	רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	80776	22280549	אהוד רזיאל	אדריכל
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	052-2612252	04-8251149	04-8251149	חולנד 28 חיפה		יחודה אשד	8379	12573853	יחודה אשד	מתמס
laner@netvision.net.il	04-8577441	052-2619195	04-8372290	04-8372290	שרי מוריה 52 חיפה		טכנומל	481		ל. כל	מרדד
					רחי היוזמה 3 פארק העסקים ת.ד. 281 טירת הכרמל 31901		לנר-אלחתי	00080669	054485222	משה לנר	אדריכל
ada-bronfman@ada-bronfman.co.il	04-857744	054-5377888	04-8233484	04-8233484	רחי בר ציון 4 חיפה 32447		ברונפמן מתווסים	29566	011619707	עדה ברונפמן	מתנדסת
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	052-2612252	04-8251149	04-8251149	חולנד 28 חיפה		יחודה אשד	8379	12573853	יחודה אשד	מתמס

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
"התכנית הראשית"	תכנית המתאר ג/580

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**

קביעת הוראות בניה מפורטות לאזור לתעשייה קלה בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת זכויות והוראות לבניה בשטח התכנית.
- קביעת שימושים למפעל תעשייה עתירת ידע, מוסכים, אולמות תצוגה, אחסנה, לוגיסטיקה, משרדים ומסחר.
- קביעת הנחיות לפיתוח בשלבים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	34.022
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40,070	40,070	0	40,070	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
תעשייה קלה ומלאכה	001	לי"ר	לי"ר
שצ"פ	002a	לי"ר	לי"ר
שצ"פ	002b	לי"ר	לי"ר
דרך מאושרת	003a	לי"ר	לי"ר
דרך מאושרת	003b	לי"ר	לי"ר
דרך מוצעת	004	לי"ר	לי"ר

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה קלה ומלאכה	
4.1.1	שימושים
א.	תעשיה עתירת ידע
ב.	מוסכים, מחסנים, אולמות תצוגה ולוגיסטיקה
ג.	משרדים
ד.	מסחר מסעדה וחדרי אוכל
ה.	שימושים לתעשיה קלה למעט תעשיה מזיקה.
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תכסית - עד 50% משטח המגרש. ▪ גובה - שלב א' - עד 3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ולא יותר מ- 20 מ' (מפני קרקע טבעית) כולל מתקנים טכניים ואנטנות על הגג, ושלב ב' - עד 8 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ולא יותר מ- 45 מ' (מפני קרקע טבעית) כולל מתקנים טכניים ואנטנות על הגג. ▪ העתק יגור - לא ניתן לבנות בתחום של 10 מ' מכל צד של העתק יגור, כמסומן בתשריט. ▪ היקף סה"כ שטחי המסחר לא יעלה על 5,000 מ"ר מכלל השטחים העיקריים. כמפורט בטבלה מס' 5 שלהלן וכמסומן בתשריט.
ב.	קוי בנין
ג.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תותר הקמת 4 קומות מרתף ליעוד חניה, חדרים טכניים, שטחי מיגון, ואחסנה. המרתפים יחושבו כחלק משטחי השירות המבוקשים וישמשו למטרות שרות. ▪ תותר העברת שטחים עיקריים עד 50% למרתף 1 -. ▪ ניתן יהיה לבנות מרתפים טיפוסיים בגובה נטו 2.20 מ' (ממפלס רצפת המרתף ועד למפלס קו תחתון של המערכות). במרתף 1 - יותר גובה נטו 3.50 מ' (ממפלס רצפת המרתף ועד למפלס קו תחתון של המערכות). ▪ במידה ויבנה מרתף בשימוש עיקרי - יותר גובה נטו 5.50 מ' (ממפלס רצפת המרתף ועד למפלס קו תחתון של המערכות). ▪ תותר הבלטת קומת המרתף עד ל- 1.00 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בתחום קוי הבניה המותרים. ▪ שטח קומות המרתף יהיה עד 85% משטח המגרש על מנת לאפשר בתי גידול לעצים בוגרים.
ד.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ עיצוב אדריכלי ▪ חומרי גמר לחזיתות - אבן טבעית, שיש, מתכת וזכוכית. ▪ עד 20% משטח מעטפת הבנין טיח או חיפוי קרמי. ▪ גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי. ▪ הנחיות להסתרת מתקנים טכניים - יוקמו קירות הסתרה מחומרים שישתלבו בעיצוב המבנה כולו, לכל המתקנים הטכניים שימוקמו על גגות המבנים - למלוא גובה המתקנים. ▪ חזית חמישית - בשל נראות הפרויקט מכיוון ההר, יושם דגש על גמר גגות שטוחים בחיפוי חצץ/סוף וגגות קלים בגמר חיפוי אלומיניום.

4.2	שצ"פ	
4.2.1	שימושים	
א.	שטחים פתוחים טבעיים, שטחי נוי וגנים ציבוריים, שטחים מגוונים ונטיעות.	
ב.	מעברים להולכי רגל ושטחים מרוצפים	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> פיתוח נופי של השצ"פ יהיה בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית ולנספח הפיתוח שיצורף כתנאי להוצאת היתר בניה.

4.3	דרך	
4.3.1	שימושים	
א.	דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל)	
ב.	תנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים	
ג.	חנייה ציבורית	
ד.	מתקנים ומעברי תשתיות	
ה.	פיתוח גנני כולל ריהוט רחוב ונטיעות	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> שטחי הדרך המשמשים - לתנועה, חנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים - יפותחו בהתאם לנספח התנועה המצורף למסמכי התוכנית, באישור הועדה המקומית. מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני יפותחו בהתאם לנספח פיתוח שיוגש ויאושר על ידי ועדה מקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר														
			שטחי בנייה (1)		מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת		שירות		עיקרי						
			שטחי בנייה (1)	סה"כ	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
תעשייה קלה ומלאכה	001 (שלב א')	26,713	17,364	-	4,007	13,357	26,713	65%	50%	לי"ר	לי"ר	20	3	5	3	3	3
קלה ומלאכה	001 (שלב ב')	26,713	61,440	26,713	8,014	26,713	230%	50%	לי"ר	לי"ר	45	8	5	3	5	3	3
	סה"כ	26,713	78,804	26,713	12,021	40,070	295%	50%	לי"ר	לי"ר	45	3-8	4	5	3	3	3

הערות:
 * ניתן יהיה להעביר עד 50% מחשטח העיקרי של שלב ב', אל מתחת לקרקע – לשמושים עקריים במרתף בקומה 1- בלבד.
 ** היקף סה"כ שטחי המסחר לא יעלה על 5,000 מ"ר מכלל השטחים העיקריים.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

1. למבנים במגרש תינתן אפשרות לקבלת היתר בניה בשני שלבים : שלב א' היתר בניה למבנים של מרכז השרות האזורי של כלמוביל – ראה נספח בינוי, לשימושים כפי שרשום בסעיף 7 להלן ושלב ב' לניצול יתרת זכויות הבניה המותרות אשר לא נוצלו בשלב א'.
2. במימוש של 50% מהיקפי הבניה המוצעים, יחויב ביצוע של הרחבת דרך בר-יהודה לשלושה נתיבים. הוראה זו הינה מחייבת וניתן יהיה לסטות ממנה בתנאי קבלת אישור מפורש של משרד התחבורה ובהסתמך על קצב הפיתוח של הפרויקטים הסמוכים.
3. תנאי למתן היתר – אישור נספח פיתוח ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.
4. תנאי להוצאת היתר בניה הוא חיבור למערכת ניקוז קיימת תוך הבטחת יכולת הספיקה של המערכת הקיימת, באישור מהנדס העיר.

6.2. פינוי פסולת בניין

1. לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול פסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה /או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
 - ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור תשתיות.
2. בתוכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התוכנית. בהעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:
 - א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

הועדה המקומית/רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר להגנת הסביבה.
3. כל היתר להריסה של מבנה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצעו יעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד ללהגנת הסביבה.

6.3. הוראות בנושא איכות סביבה

1. **תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר או מבנים הוא מילוי תנאי המשרד להגנת הסביבה כמפורט להלן:**
- א. הריסת כל המבנים והמתקנים בתחום התוכנית.
 ב. ביצוע סקר מזהמי הקרקע בהתאם לתוכנית שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, יש להודיע למרכז שפכי תעשייה וקרקעות מזהמות במשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה, כ 10 ימים מראש על מועד ביצוע הסקר. הגשת ממצאי הסקר לאישור המשרד להגנת הסביבה.
 ג. יש לבצע את המלצות ממצאי הסקר; יש להודיע למרכז שפכי תעשייה וקרקעות מזהמות במשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה כ 10 ימים מראש על מועד ביצוע המלצות הסקר.
 ד. יש לקבל הודעה בכתב של המשרד להגנת הסביבה על סיום ביצוע דרישותיו בנושא קרקע ומים.
2. **תנאי המשרד להגנת הסביבה בהקמת והפעלת האתר:**
- א. זיהום אוויר: תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטת מזהמים.
 מארובות וממקורות פליטה אחרים (כדוגמת צבעיה במוסך).
 ב. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.
 ג. שפכים: איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא- שפכי תעשייה. השפכים המיוצרים במוסך יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. שמנים ונוזלים משומשים יאספו במיכל יעודי.
 ד. חומרים מסוכנים: ייאסר 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 מתחום העסק.
 ה. ניקוז: תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
- ו. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום זיהום מי תהום ומים עיליים, אלא בתוך מאצרה וכנדרש על פי תקנות המשרד להגנת הסביבה.
3. **הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעסוקה, מלאכה או תעשייה או מתקן נלווה להם**
- א. עמידה בהוראות כל דין
 לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה בתחום אזור התעסוקה ואזור התעסוקה, המלאכה והתעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.
- ב. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 4 או בסעיף 5 להלן, בהתאם לסוג השימוש, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע.
 איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע שלהלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.
4. **הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה תעסוקה**
- הבקשה להיתר בניה למבנה תעסוקה תלווה בפרשה טכנית המפרטת את שימוש המבוקש, תוך ציון אופן העמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות להלן:
- א. איכות אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.
 ב. שפכים: השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטאריים בלבד.
 ג. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.
 ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) משנת 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים).
 ה. מקור אנרגיה: יותר שימוש בחשמל ובאנרגיה סולארית בלבד. שימוש בסולר או בגז יותר להסקה בלבד.
 ו. פסולת: תותר רק פסולת נייר, קרטון ופסולת ביתית.
 ז. חומרים מסוכנים: ייאסר 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 מתחום העסק.
 ח. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.

5. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם

א. מידע כללי

בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים:

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע במתחם, בכלל זה: שטחי מכוונאות ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.
2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
3. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.
4. עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ב. מידע סביבתי

א. **זיהום אוויר**: אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות, בהתאם לסעיף 6.3 תת-סעיף 2, לעיל. כמוכן, אמצעים להפחתת ריחות.

ב. **שפכים**: יפורטו דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל (סניטריים ותשטיפים), לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורים למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל כמו גם מיכלי איסוף תשטיפים.

ג. **חומרים מסוכנים**: פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.

ד. **רעש**: אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.

ה. **פסולת**: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

ו. **ניקוז**: השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל.

הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ולמניעת יציאת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל.

6.4 הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד(תא"מ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה
	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- כבל אווירי מבודד(תא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 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
	בהתאם עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מטח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל 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 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 /או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
5. תנאי למתן היתר בניה – פרוק והעתקת קווי מתח גבוה/נמוך והטמנתם בהתאם למרחקי הבטיחות הנקובים בטבלה בסעיף 6.4.4. לחילופין ניתן יהיה לשמור על הקווים הקיימים ולהרחיק את המבנים כך שישמרו מרחקי הבטיחות על פי המצויין בטבלה זו.
 6. במידה וידרשו שינויים במערכות החשמל הקיימות עקב ביצוע התכנית, יעשה הדבר בתאום מוקדם עם חברת החשמל ע"ח יוזמי /או מבצעי התכנית.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 הוראות בנושא עתיקות

תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר או מבנים:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989 יעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7 תנועה וחניה

1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
2. נספח התנועה מחייב בנושא הסדרי התנועה בכבישים ההיקפיים והכניסות והיציאות למגרש, ומנחה לגבי כל יתר הסדרי התנועה והחניה בתחום המגרש.
3. החניות בתחום המגרש יהיו עיליות, למעט במבנה המשרדים של שלב ב' בו רוב החניה תהיה תת קרקעית.

6.8 מבנים להריסה

1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
3. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.9 מיגון אקוסטי

1. מפלסי הרעש שמקורם בפעילות מתחם כלמוביל המתוכנן לא יגרמו לתריגה מהתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר (1990) בבתי מגורים בשכונת בן דור בנשר.
2. לא תהיה פעילות במוסד המשאיות במתחם בין השעות 06:00-22:00.

6.10 מתקני תקשורת

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

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 פיתוח סביבתי

1. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש.
2. הכנת תכנית בינוי ופיתוח תהווה תנאי למתן היתר בניה ותכלול תכנון גינון ונטיעות, מיקום מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות השקיה, חמרי בניה וכ"ד, וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית.
3. פתרון הניקוז בכללותו יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ומסתמך על גובה הכבישים המתוכננים והקיימים.
 - 3.1 בפרויקט ייושמו הנחיות משמר מים כדלקמן:
 - א. גודל תכסית פנויה בתוכנית יהיה לפחות 10% משטח המגרש. כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון.
 - ב. הסטת מי הנגר מתחום המגרש תבצע על ידי הטיית שיפוע מפלס הפיתוח וכוון המבנים ומרזבי המבנים אל מחוץ למגרש.
 - ג. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. הנגר יועבר למערכת הניקוז המקומית.
 - ד. במקרה של עוצמות גשם חזקות, יש לדאוג לגלישת מים באופן עילי מחוץ למגרש לאזורים ציבוריים. הנקודה הנמוכה של פני הפיתוח תהיה לכיוון הכביש או לשטח ציבורי. לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
 - ה. תעשה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב. מכסי שוחות הביוב ימוקמו במפלסים מתאימים שלא יאפשרו גלישה של מי נגר באזורי החדרה למערכת הביוב.
 - 3.2 בפרויקט ייושמו הנחיות צמחיה כדלקמן:
 - א. במקומות שונים בתחום האתר כגון איי תנועה, צמתים מרכזיים, שטחים ירוקים בשולי דרכים לאורך גבול האתר וכו', ישולבו שטחים לגינון בהם ישתלו ויינטעו צמחים נמוכים לכיסוי קרקע, שיחים בגבהים שונים ועצים. שטחים אלו יושקו באמצעות מערכת השקיה ממוחשבת וקבועה, שקוייה יוטמנו בקרקע.
 - ב. כל 4 חניות יינטעו עץ בוגר ואיי החניה יהיו מגוננים ונטועים.
 - ג. מערכת ההשקיה ומעגלי ההשקיה יתוכננו כך שלאחר תקופת קליטת הצמח ניתן יהיה להקטין למינימום הדרוש את כמויות המים הזורמות לאזורים בהם נשתלה צמחיה.
 - ד. שטחי התוכנית המיועדים לגינון יהיו 10% משטח התוכנית.
 - ה. הגינון יעשה בהתאם לתוכניות והנחיות השתילה וההשקיה של אדריכל נוף האתר.
 1. יש להקפיד על שימוש בצמחיה מקומית ותרבותית חסכונית במים.
 2. יעשה שימוש בדקלי תמר מצוי, להדגשת שדרות וכניסות למבנים ומתחמי מוסכים.
 - 3.3 בפרויקט ייושמו הנחיות חזית חמישית כדלקמן:
 - א. שטח המתחם ניצפה לכיוון העיר נשר. בתכנון הצמחיה יש לשים דגש על נצפות שטחי הגינון ממבט על (חזית חמישית). יעשה שימוש בצמחיה בעלת עלווה במרקמים וצבעים שונים, צבעי פריחה שונים, מקבצי צמחיה גדולים ובלטים באופן שיראה ממבט על.
 - ב. באזורי חניה יינטעו עצים במפרדה שבין שורות החניה במרחק מינימלי של 4 חניות בין העצים (10 מ')
 - ג. טיפול בגגות כחזית חמישית - בשל נראות הפרויקט מכיוון ההר, יושם דגש על גמר גגות שטוחים בחיפוי חצץ/טוף וגגות קלים בגמר חיפוי אלומיניום.

6.13 פיתוח תשתיות

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך אליו כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.
2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.14 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14 שירותי כבאות
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15 מים וביוב
מים - תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית למים וביוב לאישור אגף מים וביוב בעיריית נשר. ביוב - לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי באישור מהנדס העיר.

6.16 שילוט
1. יוגש נספח שילוט לאישור מהנדס העיר. 2. הנספח יכלול הנחיות להסדרת מראה שילוט אסטטי ואחיד המשתלב בעיצוב הפרויקט.

6.17 תאורה
יוגש נספח תאורה באישור מהנדס העיר.

6.18 אשפה
1. ייחתם הסכם לפינוי פסולת עם חברה מקומית לפינוי אשפה. 2. תוכניות לחדרי אשפה ופינוי פסולת יסומנו בהיתר בניה ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי שימונה מטעמו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1-א	תותר בניה עבור מרכזי שרות עד 3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ולא יותר מ- 20 מ' (מפני קרקע טבעית) כולל מתקנים טכניים.	ל"ר
2-א	תותר בניה עבור אולמות תצוגה ומשרדים עד 3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ולא יותר מ- 20 מ' (מפני קרקע טבעית) כולל מתקנים טכניים.	ל"ר
ב	בינוי לשימושים נוספים עד 8 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ולא יותר מ- 45 מ' (מפני קרקע טבעית), כולל מתקנים טכניים לפי המפורט בסעיף 4.1.1 לעיל, לניצול זכויות בניה שלא מומשו בשלב א'.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך כ- 10 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>W^x</i>	כלמוביל	51-0242670	מר צביקה פולק המנכ"ל	מגיש התוכנית
	<i>W^x</i>	כלמוביל	51-0242670	מר צביקה פולק המנכ"ל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>W^x</i>	כלמוביל	51-0242670	מר צביקה פולק המנכ"ל	בעלי עניין בקרקע
<i>05/07/10</i>	<i>[Signature]</i>	עיריית נשר		עיריית נשר	
<i>05/06/10</i>	<i>[Signature]</i>	אחוד רזיאל, אדריכל מ.י. 054760877 טל: 054-5550898 / נייד 054-6343767	22280549	אדרי אהוד רזיאל	עורך התכנית

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	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: חבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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 וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה, ניספח נופי		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אהוד רוזאל (שם), מספר זהות 22280549, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/747 ששמה מתחם כלמוביל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 80776.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. אשד יהודה	יועץ תנועה/ יועץ ניקוז	תכנון תנועה/ ניקוז
ב. לנר אלחנתי	אדריכל נוף	נספח נופי
ג. עדה ברופמן	יועץ ביוב	נספח ביוב
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.

אהוד רוזאל, אדריכל
 מס' ת"ת: 03-6393767 נייד: 054-5550898
 חתימת המצהיר

 תאריך: 13/6/10

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה משה לנר, מספר זהות 054485222, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מכ/747 ששמה מתחם כלמוביל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם הטכניון ורשם האדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00080669.
או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספת נופי 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.

משה לנר אדריכלות נוף
רחוב היחמה 2 טירת הכנרת 39101
Office@lerner-arch.co.il
טל' 04-8577439
חתימת המצהיר

30/6/10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יהודה אשד, מספר זהות 12573853,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מכ/747 ששמה מתחם כלמוביל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון תנועה/ניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון ורשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 8379 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון תנועה/ ניקוז 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.

אינני יהודה אשד בע"מ

יהודה אשד

חתימת המצהיר

29.6.10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עדה ברופמן, מספר זהות 011619707,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מכ/747 ששמה מתחם כלמוביל (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון ביוב ויש בידי תעודה מטעם הטכניון ורשם המהנדסים הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 29566 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום ~~המנוי~~ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עדה ברופמן
ממחתי/עצים בע"ר
51332
החתימה המצהיר

1/7/2010
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מכ/747

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 01.09.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רחמי בלן
מודד מוסמך
מספר רשיון - 481

חתימה	481 מספר רשיון	ר. בלן שם המודד המוסמך
-------	-------------------	---------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 01.09.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רחמי בלן
מודד מוסמך
מספר רשיון - 481

חתימה	481 מספר רשיון	ר. בלן 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.

חתימה	מספר רשיון	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 מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לי"ר		לי"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לי"ר		לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לי"ר		לי"ר

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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