

3075684-1

תכנית מס' מכ/472/ב/1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 29.01.2014
 נתקבל

תיק מס' _____

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/472/ב/1

מרכז תעשייה ועסקים צפוני בנשר

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 10.04.2013
 נתקבל

מחוז מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
 סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

שרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. מכ/472/ב/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.9.13 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 יועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 הכנייה מכ/472/ב/1
 נדונה בישיבה מס' 100/01 בתאריך 23.01.14
 הועברו ליועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה
 מהנדסת הועדה יוסב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. מכ/472/ב/1
 מודטמר בינקוט הפרסומים מס' 6621
 ביום 2.7.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז חיפה
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.7.13
 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית תאריך 2.7.13

הודעה על אישור תכנית מס'
 מודטמה בינקוט הפרסומים מס'
 ביום

דברי הסבר לתוכנית

השטח שעליו חלה התכנית כלול בתכנית מאושרת מכ/472 המיעדת אותו לאזור תעסוקה ומסחר. בחלק הצפוני של השטח אושרה תכנית תת"ל 13/6,2, להרחבת מסילת הברזל הידועה כ"רכבת העמק", ולכן נוצר צורך להקטין את השטח לתעסוקה ומסחר ולתכננו מחדש. התכנית המוגשת מחזירה את זכויות הבניה שהוקטנו עקב הפקעה לצורך "רכבת העמק" וקובעת שני יעודי קרקע: תעסוקה ומסחר. המגרש לתעסוקה הוא בגודל של כ- 23 דונם והבניה בו תהיה עפ"י נספח בינוי המצורף. השטח למסחר מחולק לארבעה מגרשים בני כ- 4 דונם כל אחד שגם הם ייבנו עפ"י נספח הבינוי. הוראות התכנית ונספח הבינוי קובעים הוראות לבינוי כל המתחם לרבות הוראות בדבר עיצוב המבנים ופיתוח סביבתי. בנוסף לנספח הבינוי התכנית מלווה בנספחי נוף, תנועה ותשתיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז תעשייה ועסקים צפוני בנשר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מכ/472 ב/1	מספר התוכנית		
54.784 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
14.1.14	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
התכנית אינה מהווה תכנית 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 לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק		
61 א			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	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 29

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל**

205.100	קואורדינטה X
741.850	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק המזרחי של אזור התעשייה נשר**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נשר**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נשר	יישוב
אזור התעשייה	שכונה
ל"ר	רחוב
ל"ר	מספר בית

1.5.5

מספר גוש	סוג גוש	חלק כל הגוש /	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11227	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	25,26,62,103
11228	מוסדר	חלק מהגוש	73,82,89,91	21,64,67-70,72,74-79,81,83,85,100,101,113,118,132
11229	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	35,38,39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
108,109,110,111,113 - מסחר ומשרדים 103 - פארק עסקים א,ג - שטח ציבורי פתוח	מכ/472

1.5.8 מהחבית 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
29.9.05	5442	תכנון מחדש ועדכון הוראות הבניה של השטח שנוטר לאחר גריעת שטחי תעסוקה ומסחר בצפון התכנית לצורך מסילת ברזל.	שינוי	מכ/472
5.10.06	5587		התאמה	תתי"ל 13/6/2
18.12.06	5606	בתחום התכנית עובר נחל נשר, עורק ניקוז משני.	כפיפות	תמ"א 3/ב/34
16.8.07	5704	התוכנית ממוקמת בתחום שטח במוגדר כאזור רגישות ב' - פגיעות מי תהום בינונית, ובתחום שטח המוגדר כאזור רגיש להחדרת מי נגר עליל.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27.12.05	5474	בתחום: "מרקם עירוני"	כפיפות	תמ"א 35
16.10.12	550	בתחום "אזור פיתוח עירוני" ו"גיא ואדי שמור"	כפיפות	תמ"מ 6
25.5.2000	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 15- תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות עניין גובה, הנובעות מקיומו של שדה התעופה חיפה.	כפיפות	תמ"א 15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		א. וייסברג-ביזנסקי-אדריכלים	14.1.14	ל"ר	34	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		א. וייסברג-ביזנסקי-אדריכלים	21.3.12	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		א. וייסברג-ביזנסקי-אדריכלים	14.3.12	1	---	1:1250	מנחה	נספח בניוי
		גורן ד.א.ל מהנדסים בע"מ	28.3.12	1	ל"ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה
		גיל הר גיל-ד. גרינשטיין בע"מ	27.2.13	1	ל"ר	1:1250	מנחה	נספח נוף
		מצר-שרותי תכנון ועוץ הנדסיים	21.3.12	1	ל"ר	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב
		גורן ד.א.ל מהנדסים בע"מ	28.3.12	1	ל"ר	1:1000	מנחה	נספח ניקוז: תשריט
		גורן ד.א.ל מהנדסים בע"מ	28.3.12	ל"ר	36	ל"ר	מנחה	נספח ניקוז: תקנון
		דוד אלחנתי אדריכלות נוף	21.3.12	1	ל"ר	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
	7-לי"ר	04-8630970	7-לי"ר	04-8630855	פל ים 15 חיפה	7-לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	7-לי"ר	7-לי"ר	7-לי"ר	7-לי"ר
זים בפועל 1.8.2												
	דוא"ל	04-8630970	7-לי"ר	04-8630855	פל ים 15 חיפה	7-לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	7-לי"ר	7-לי"ר	7-לי"ר	7-לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר	מגלים
	04-8630970	7-לי"ר	04-8630855	פל ים 15 חיפה	מנהל מקרקעי ישראל	7-לי"ר	7-לי"ר	7-לי"ר	מקצוע / תואר	7-לי"ר

עורך התוכנית / בעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
arc@actom.co.il	04-8372355	054-4611115	04-8385716	מגידו 6 חיפה		ויסברג-ביונסקי אדריכלים	ויסברג-ביונסקי אדריכלים			אלי ויסברג	אדריכל
arc@actom.co.il	04-8372355	054-4611115	04-8385716	מגידו 6 חיפה		ויסברג-ביונסקי אדריכלים	ויסברג-ביונסקי אדריכלים			אלי ויסברג	אדריכל
MosheI@gdel.co.il	04-8559100	050-5446107	04-8559111	היוזמה 2 טירת כרמל		גרונר ד.א.ל מתנדסים בע"מ	גרונר ד.א.ל מתנדסים בע"מ			משה ליבוביץ	מתנדס אורחי
ghg@landscape.org.il	04-8382536		04-8380407	כלניות 7 חיפה		גרנישטיין	גרנישטיין			גיל הר גיל	אדריכל נוף
mezer@017.net.il	04-8679386		04-8671140	ת.ד. 6544 חיפה		מצר-שרותי הכנון וועץ חנדסיים בע"מ	מצר-שרותי הכנון וועץ חנדסיים בע"מ			אריה מצר	מתנדס אורחי
MosheI@gdel.co.il	04-8559100	050-5446107	04-8559111	היוזמה 2 טירת כרמל		גרונר ד.א.ל מתנדסים בע"מ	גרונר ד.א.ל מתנדסים בע"מ			משה ליבוביץ	מתנדס אורחי
samyh@017.net.il	04-6924915	8837137	04-6924915	נוה אורנים 17 צפת				797		יובל סטרולוביץ	מודד מוסמך

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
מבנה רב תכליתי	מבנה תעשייה רב תכליתי התואם להוראות תכנית זו והוא מיועד להשכרה לשוכרים שונים.

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

- א. הקטנת השטח המיועד לפארק תעשייה ומסחר ומשרדים לעומת המאושר בתכנית מכ/472 בשל גריעה של השטח בחלק הצפוני שלו לתחום רכבת ישראל עפ"י תכנית תת"ל 13/6,2.
- ב. שינוי התכנון ביתרת השטח הנוטר לאחר ההקטנה, כאמור לעיל, ללא שינוי ביעודי הקרקע.
- ג. הוספת זכויות בניה במגרשים הכלולים בתכנית על מנת שיהיו שווים לשטחים טרם הגריעה בשל אישור תכנית תת"ל 13/6,2.
- ד. קביעת הוראות בינוי, תנועה, נוף, עיצוב ושמירה על איכות הסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תכנון מחדש של השטח שנוצר לאחר הגריעה עבור "רכבת העמק" עפ"י תכנית תת"ל 13/6,2.
- ב. חלוקת השטח המסחרי לארבעה מגרשי בניה.
- ג. הוספת זכויות בניה במגרשים הכלולים עפ"י הזכויות שהיו מאושרות טרם אישור תכנית תת"ל 13/6,2.
- ד. קביעת הוראות בדבר עיצוב המבנים, פיתוח סביבתי ומניעת מטרדים.
- ה. קביעת מנגנון להוצאת היתרי בניה הכולל התייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ו. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 54.784 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מחושב משטח נטו של המגרשים עפ"י תכנית זו, לאחר הורדה לשטח הרכבת	39,224 שטח עיקרי		4,476	34,748 שטח עיקרי	מ"ר	תעסוקה
	35,802 שטח עיקרי		8,676	27,126 שטח עיקרי	מ"ר	מסחר

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעסוקה	100	לי"ר
מסחר	200,201,202,203	לי"ר
שטח ציבורי פתוח	300	לי"ר
דרכים	404,400,401,402,403	לי"ר
שביל	500,501	לי"ר

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
42.1	23.073	תעסוקה	48.7	24.82	פארק עסקים	
29.1	15.912	מסחר	32.3	18.084	אחסנה ומסחר	
6.9	3.802	שטח ציבורי פתוח	10.1	5.45	שטח ציבורי פתוח	
11.2	6.127	דרך מאושרת	8.9	6.43	דרך מוצעת	
9.5	5.191	דרך מוצעת				
1.2	0.679	שביל				
100	54.784	סה"כ	100	54.784	סה"כ	

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 שם ייעוד: תעסוקה	
4.1.1	שימושים
א.	<p>ישמש לפארק תעשייה קלה ועסקים אשר יבנה סביב שטחי ירק מרכזיים ויפותח, בהתאם לתכנית בינוי המצורפת לתכנית זו.</p> <p>הפארק מיועד לתעשייות עתירות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות. ייאסר שימוש של בתי מלאכה כגון נגריות, מוסכים וכד'. כמו כן יאסר שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>ניתן יהיה להקים מבנים "רב תכליתיים", כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>השימושים במבנים אלו יהיו עפ"י דיני איכות הסביבה ובמגבלות ובהנחיות בנושאי איכות הסביבה המפורטות בהוראות תכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>תכנית הבינוי ופיתוח השטחים הפרטיים במגרשים</p> <p>כללי: שטח המגרש יחולק למבני בינוי בהתאם לנספח הבינוי המצורף. הבינוי בכל מבנן ותכנון המבנים בו ייעשה על פי עקרונות התכנון המחייבים המפורטים להלן ובהתייחסות לנספח הבינוי המנחה. ואלו עקרונות הבינוי ותכנון לפארק העסקים:</p> <p>המבנים ימוקמו סביב לשטח מרכזי, פנוי מבנייה, מעל פני הקרקע שיקשר בין כל המבנים וישמש לתנועה רגלית, גינון ופעילות נופש וספורט. לשטח זה תהיה גישה ישירה לציבור והוא לא יגודר.</p> <p>שטחי החניה לא יחושבו כחלק מהשטחים הירוקים הללו.</p> <p>לא תותר פעילות בילוי, נופש וספורט בשטח פתוח הכוללת כריזה ולא שימוש ברמקולים.</p> <p>תנועת כלי רכב וחנייה לא תותר במרכז המגרש אלא בהיקפו ותתאפשר תנועה חופשית מרבית להולכי רגל בין המבנים.</p> <p>הגישה למגרשי הבניה תהייה מדרכים פנימיות בלבד (מס' 29, 31).</p> <p>המרחק המזערי בין חזיתות המבנים המקיפים את השטח הפתוח (חזיתות מנוגדות) יהיה 40.0 מ' וישמר מעגל פנימי פתוח ברדיוס של כ- 20.0 מ' במרכז כל גוש מבנים, שיגונן בתאום עם משרד מהנדס העיר נשר. לשטחים אלו תותר גישה ישירה לציבור המשתמשים והמבקרים בבניינים מסביב.</p>
ב.	<p>תכנית הבינוי למגרש</p> <p>- הוצאת היתר בניה במגרש מותנית בהגשת תכנית בינוי כוללת לכל שטח המגרשים התואמת את עקרונות תכנית הבינוי המצורפת כנספח מנחה לתכנית זו. תכנית הבינוי למגרש תהיה טעונה אישורה של הועדה המקומית בטרם אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>- תכנית הבינוי תכלול מיקום הבניינים במגרש, מספר הקומות, חתכים אופיינים, גושים ונפחים של הבניין, גישות וכניסות לבניינים, קומות הכניסה, סידורי חניה, מפלסי הפיתוח, ניקוז, עקרונות עיצוב החזיתות תוך שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות לדרך 75 ולדרך בר יהודה, כולל הוראות לחמרי בניה וגמר המבנים. בחזית לדרך בר יהודה יש לשמור על חזות רצופה כמופיע בנספח הבינוי. בכל מקרה, חזיתות אלו יבנו מבניה קשיחה כדוגמת בטון או אבן ולא מבניה קלה.</p> <p>- עיצוב מחייב לשלטי הפירסום ושלטי החוצות וכן סידורי הרחקת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון, מערכות ביוב ואספקת גז, כיבוי אש וכד'. הכל בהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בתכנית זו ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>- יינתן ביטוי בתכנית הבינוי של כל מגרש לטיפול בגנות.</p> <p>- תכנית הבינוי תהייה נספח מחייב לכל היתר בניה. התכנית תוגש בקנ"מ 250 : 1 על גבי תכנית מדידה עדכנית. התכנית תכלול תכנון נופי ראשוני בקנ"מ 250 : 1.</p>

<p>- תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים, תוך שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות לדרך 75 ולדרך בר יהודה, כולל הוראות לחומרי הבניה וגמר המבנים.</p> <p>- בכל בינוי מוצע בחזית לדרך בר יהודה יש לשמור על חזות רצופה כמופיע בנספח הבינוי. בכל מקרה, חזיתות אלו ייבנו מבניה קשיחה כדוגמת בטון או אבן ולא מבניה קלה.</p>		
<p>- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שתכלול סידורי חניה, ניקוז, נטיעות, גינון, גדרות, מפלסי פיתוח, חומרי פיתוח, פתרון לפינוי אשפה, ביוב, מים, אספקת גז, הידרנטים, שילוט פרסום ואחר על המבנה ובמרווחים, טרנספורמטורים וכד' וכל מסמך נוסף אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית ויהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>- על מבקשי ההיתר לפנות לחח"י לפני תחילת התכנון לעניין מיקום תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>- תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה צילום וניקוי קו 300 מ"מ באורך 1500 מ', אליו יוזרמו שפכי המתחם. דו"ח מצב הקו יועבר למשרד הבריאות.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה למגרשים 100 הסמוכים למסילת הברזל, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי בנושא השפעת רעש הרכבת על המבנה הכלול בהיתר והתחייבות לביצוע ההנחיות שבחוות הדעת על ידי המבקש, תוך תיאום עם הרכבת. הדו"ח האקוסטי יערך כמפורט בסעיף 6.15 להלן.</p> <p>- יש להפריד בין הנגר העילי הנקי, לנגר העילי שמקורו בפעילות המפעלים ועלול להיות מזוהם. את הנגר הנקי ניתן להזרים למערכת הניקוז. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למתקן טיפול שפכים מאושר ע"פ דין.</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>ג.</p>
<p>עמידה בהוראות כל דין.</p> <p>1. לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור התעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובמקום שאין תקנות, עפ"י המלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 6.14 ו-6.15 להלן ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה על אותו המידע.</p> <p>איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיפים 6.14 ו-6.15 להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעתו על הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. הועדה המקומית בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה רשאית, לאחר שבדקה את המידע המפורט, לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית, בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, לדחות בקשה להיתר בניה בתחום התכנית בהתאם למידע הסביבתי או בהתאם לממצאי דו"ח הסיכונים, כאשר היא סבורה כי סך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו תגרום למפגעים סביבתיים בלתי סבירים.</p> <p>תכנית למפעל/מעבדה או בקשה להיתר בניה תעמוד בהוראות ובתנאים הבאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו התש"ל 1970, הוראות תכנית זו וכן נושאים נוספים העלולים להתעורר מעת לעת ובהתאם לשינויים טכנולוגיים שיתרחשו עד לזמן הגשת היתר הבניה):</p> <p><u>א. שפכים</u> - דרך הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל/מעבדה לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המחוברת למכון טיפול בשפכים חיפה. מתקני הקדם ימוקמו בתחום המפעל.</p>	<p>מתן היתרי בניה ואיכלוס במבנה רב תכליתי</p>	<p>ד.</p>

<p>יש לקבוע אפשרות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל. לשטח הכלול בתחום התכנית יוכל להיכנס מפעל/מעבדה שאיכות השפכים שלהם לאחר טיפול הקדם מאפשר את התחברותם למפעל הטיפול בשפכים לחיפה, בהתאם לדרישות איגוד ערים לביוב חיפה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p><u>ב. פסולת</u> - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך ייצור/מחקר או שירותים מלווים לרבות אחסונה וסילוקה.</p> <p><u>ג. טיפול אקוסטי</u> - אמצעים להפחתת רעש ממפעל/מעבדה (כולל מערכות אלקטרומכניות שלהם) עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו, כך שבשום מקרה לא יחרגו מפלסי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר - 1990) במגרש : 100. מפלסי הרעש לא יחרגו מהמתר ל"מבנה ב" בתקנות.</p> <p><u>ד. חומרים מסוכנים</u> - יאסר שימוש לצרכי יצור, עיבוד, אחסנה או מכירה של חומר מסוכן בעל מספר או"ם (מספר בן לאומי לדרגת רעילות החומר) המוגדר כחומר נפיץ (לפי הגדרתו בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים ושירותי הובלה ושירותים גוררים התש"ל"ט 1979) בכל מצב צבירה או שימוש, לרבות יצירת פסולת או פליטה של חומר כנ"ל. הסיכון שייגרם מכל חומר מסוכן אחר שהוא בעל מספר או"ם לא יחרוג מתחומי המפעל, זאת ע"פ סקר הסיכונים שיוכן לכל חומר. ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p><u>ה. זיהום אויר וריח</u> - לאזור פארק העסקים והמסחר ושטחי התעשייה לא יוכנסו פעילויות תעשייה ומחקר הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אויר. במידה ותהיה פניה של יוזמה לה דרושה מערכת פינוי מזהמי אויר על היזם להראות טכנולוגיה מתאימה שתאפשר פינוי המזהמים מבלי לפגוע בשימושים האחרים בשטח התכנית ובמגורים הסמוכים, כל זאת באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p><u>ו. צנרת המערכות</u> : תהייה הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז. צנרת של מערכות אלקטרומכניות, כולל צנרת הביוב, תוסתר בתוך פירים. בבניין תותקן מערכת מרכזית לאיוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.</p> <p><u>ז. פריקה וטעינה</u> : בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה בגודל התואם למספר היחידות המתוכננות בבניין.</p> <p><u>ח. שימושים מעורבים</u> : יותרו שימושים מעורבים בבניין. יש לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת הפרעות בין השימושים השונים של מלאכה, תעשייה ומסחר לרבות :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתן אפשרות להתקנת מערכת מיזוג אויר נפרדת לכל עסק. - רשיון עסק למפעל הגורם רעש יותנה בנקיטת אמצעים להפחתת הרעש לרמה המותרת בחוק. תנאי זה יהיה חלק מהיתר הבניה. <p><u>ט. היתר איכלוס</u> - היתר איכלוס ינתן רק לאחר שהמפעל יעמוד בכל הדרישות המפורטות לעיל.</p> <p><u>י. תכסית מותרת</u> - בשום מקרה לא תעלה תכסית הבניה של כל סוגי המבנים על המפורט בטבלת זכויות והגבלות הבניה.</p>		
---	--	--

	שם ייעוץ : מסחר	4:2
	שימושים	4:2.1
<p>ישמש למבני מסחר, משרדים, אולמות תצוגה, מסעדות, בילוי, נופש ותרבות עפ"י דיני איכות הסביבה ובמגבלות ובהנחיות בנושאי איכות הסביבה המפורטות בהוראות תכנית זו.</p>	א	
	הוראות	4:2.2
<p>כללי : הבינוי בכל מגרש ותכנון המבנים בו ייעשה על פי עקרונות התכנון המחייבים המפורטים להלן ובהתייחסות לנספח הבנוי המנחה.</p> <p>1. בחזית שצ"פ מס' 300 ישמר מעבר מקורה רצוף ברוחב 3.0 מ' לפחות (אכסדרה) אשר מידותיו ועיצובו יהיו חלק מתכנית הבינוי המחייבת של המגרשים המיועדים למסחר.</p>	א	<p>תכנית הבינוי ופיתוח השטחים הפרטיים במגרשים</p>

<p>2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתאושר תכנית בינוי למגרשים רצופים (201+200, 202+203)</p> <p>3. בניה בשלבים תותר בתנאים הבאים: אישור תכנית בינוי כמפורט להלן. בנייה בשלב א של כל קומת הקרקע המתוכננת וכן בניה בשלמות של האכסדרה הפונה לשצ"פ המרכזי.</p> <p>4. ינתן ביטוי בתכנית הבינוי של כל מגרש לטיפול בגגות.</p> <p>5. תכנית הבינוי תהיה נספח מחייב לכל היתר בניה. התכנית תוגש בקני"מ 250 : 1 על גבי תכנית מדידה עדכנית. התכנית תכלול תכנון נופי ראשוני בקני"מ 250 : 1.</p> <p>6. תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים, תוך שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות לדרך 75 ולדרך בר יהודה, כולל הוראות לחומרי הבניה וגמר המבנים.</p> <p>7. בכל בינוי מוצע בחזית לדרך בר יהודה יש לשמור על חזות רצופה כמופיע בנספח הבינוי. בכל מקרה, חזיתות אלו ייבנו מבניה קשיחה כדוגמת בטון או אבן ולא מבניה קלה.</p> <p>8. הגישה למגרשי הבניה תהייה מדרכים פנימיות בלבד (מס' 29, 31, 32).</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה צילום וניקוי קו 300 מ"מ באורך 1,500 מ', אליו יוזרמו שפכי המתחם. דו"ח מצב הקו יועבר למשרד הבריאות.</p>		
<p>- הוצאת היתר בניה במגרש מותנית בהגשת תכנית בינוי כוללת לכל שטח המגרשים התואמת את עקרונות תכנית הבינוי המוצגת למגורש תהיה טעונה אישורה של הועדה המקומית בטרם אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>- תכנית הבינוי תכלול מיקום הבניינים במגרש, מספר הקומות, חתכים אופייניים, גושים ונפחים של הבניין, גישות וכניסות לבניינים, קומות הכניסה, סידורי חניה, מפלסי הפיתוח, ניקוז, עקרונות עיצוב החזיתות תוך שמירה על חזית מגובשת, כולל הוראות לחומרי בניה וגמר המבנים. החזיתות ייבנו מבניה קשיחה כדוגמת בטון או אבן ולא מבניה קלה.</p> <p>- עיצוב מחייב לשלטי הפירסום ושלטי החוצות וכן סידורי הרחקת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון, מערכות ביוב ואספקת גז, כיבוי אש וכד'. הכל בהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בתכנית זו ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>- יינתן ביטוי בתכנית הבינוי של כל מגרש לטיפול בגגות.</p> <p>- תכנית הבינוי תהייה נספח מחייב לכל היתר בניה. התכנית תוגש בקני"מ 250 : 1 על גבי תכנית מדידה עדכנית. התכנית תכלול תכנון נופי ראשוני בקני"מ 250 : 1.</p> <p>- תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים, תוך שמירה על חזית מגובשת, כולל הוראות לחומרי הבניה וגמר המבנים.</p>	<p>תכנית הבינוי למגרש</p>	<p>ב</p>
<p>- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש שתכלול סידורי חניה, ניקוז, נטיעות, גינון, גדרות, מפלסי פיתוח, חומרי פיתוח, פתרון לפינוי אשפה, ביוב, מים, אספקת גז, הידרנטים, שילוט פרסום ואחר על המבנה ובמרווחים, טרנספורמטורים וכד' וכל מסמך נוסף אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית ויהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>- על מבקשי ההיתר לפנות לחח"י לפני תחילת התכנון לעניין מיקום תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>- תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה צילום וניקוי קו</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>ג</p>

<p>300 מ"מ באורך 1500 מ', אליו יוזרמו שפכי המתחם. דו"ח מצב הקו יועבר למשרד הבריאות.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה למגרשים 201, 202 הסמוכים למסילת הברזל, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי בנושא השפעת רעש הרכבת על המבנה הכלול בהיתר והתחייבות לביצוע ההנחיות שבחוות הדעת על ידי המבקש, תוך תיאום עם הרכבת. הדו"ח האקוסטי יערך כמפורט בסעיף 6.14 להלן.</p> <p>- טיפול אקוסטי- אמצעים להפחתת רעש ממפעל/מעבדה (כולל מערכות אלקטרומכניות שלהם) עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו, כך שבשום מקרה לא יחרגו מפלסי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר- 1990) במגרש : 201,202. מפלסי הרעש לא יחרגו מהמותר ל"מבנה ב" בתקנות.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיף 6.16 לעיל.</p>		
---	--	--

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
א	ישמש לצורך גינון, שבילים, כיכרות, מגרשי משחקים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, הכל באישור מהנדס העיר.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית ומהנדס העיר. וביצועה יהיה על חשבון יוזמי התכנית.
ב.	בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים, שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים, תאורה, פיסול סביבתי ושילוט. יותר עיבוד טופוגרפי לשטח והתקנת מערכת גינון, השקיה וניקוז.
ג.	לא תותר בשטח הציבורי הפתוח כל בניה, למעט מתקני משחק שתשולבנה בעיצוב השצ"פ. לא תותר בניית מבני חשמל וטרנספורמציה, ולא תותר בניית מגרשי ומשטחי חניה ודרכים.
ד.	בשטח הציבורי הפתוח כל חומרי הגמר ריצופים וציפוי אלמנטים בנויים יהיו מאבן טבעית, גזית, מנוסרת ומעובדת. שטח זה יתוכנן ככיכר מרכזית עם מקומות ישיבה מוצלים ועצים בכירים.
ה.	כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה בטפטוף. לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בוגרים.
ו.	פיתוח השטחים הציבוריים, כולל ביצוע הצמחיה וההשקיה, יתבצע בשלבים לפי הנחיית מהנדס העיר.

4.4 שם ייעוד: דרכים	
4.4.1	שימושים
א	ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניות ציבוריות, נטיעות, תעלות לניקוז, קווי מים, ביוב חשמל ותקשורת.
4.4.2	הוראות
א.	מניעת חיבור לדרך בר יהודה
	לא תורשה כניסת רכב למגרשים הכלולים בתכנית מדרך 752 (דרך בר יהודה), אלא מדרכים פנימיות, כמסומן בנספח התנועה המצורף.

4.5 שם ייעוד: שביל	
4.4.1	שימושים
א	ישמש לצורך מעבר הולכי רגל, גינון, מעבר קווי תשתית, הכל באישור מהנדס העיר.
4.4.2	הוראות
א	רוחב השביל
	רוחב השבילים יהיה 5.0 מ'.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות לחום (יחיד נטו)	גובה מבנה (מטר) (7)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		צידוי - צמאלי	צידוי - ימני	קדמי	מתחת	מספר קומות מעל לבנייה הקובעת	מפל לבנייה הקובעת	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	שטחי בניה סה"כ
			מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שירות	עיקרי						שירות														
תעסוקה	100	5,000	40% (הערה 1)	---	80% (הערה 1)	290%	45%	לי"ר	לי"ר	פני הים (הערה 2,3)	מפל +50 מ' (הערה 2,3,7)	3	5	5	5	5	5	5	5	8	170%	40%	---	80%	66,912	
מסחר	200,201 202,203,	1,000	40% (הערה 1)	---	150% (הערה 1)	415%	60	לי"ר	לי"ר	פני הים (הערה 6)	מפל +50 מ' (הערה 6)	3	5	5	5	5	5	5	5	14	225%	40%	---	150%	66,035	

- הערות:**
1. בשטח זה נכלל חניון תת קרקעי או עילי ובתנאי שהמבנה לא יחרוג ממגבלת הגובה הרשומה בטבלה.
 2. יותרו מבנים בני 5 קומות שבהם גובה מירבי של 20 מ' ומבנים בני 8 קומות שבהם גובה מירבי של 29 מ'. מותר יהיה לבנות קומות חניה עיליות בבניינים. במידה ויוקמו חניות עיליות, מספר קומות החניה, וגובה המבנה יתוסף למנין הקומות ולגובה המותרים. תותר בניה של עד 2 קומות חניה עיליות (כך שגובה הבנין יגדל ב-6 מ' בלבד).
 3. הגובה ימדד מפני הגג העליון עד פני קרקע טבעית, לא כולל מתקנים הנדסיים. גובה מתקנים הנדסיים לא יעלה על 2.2 מ'.
 4. במגרשים בהם בנו מספר בניינים, מרווח הבניה המינימלי בין הבניינים יהיה 10 מ' לפחות לגבי חזיתות עם חלונות או כל מידוח אחר לגבי חזיתות אטומות. מבנים שהמרחק ביניהם יהיה פחות מ-6 מ' יהיו מבנה אחד ויחבורו באלמנטים דקורטיביים.
 5. בתחומי המירווחים ניתן יהיה לבנות רמפות לגישה לקומת חניה ועליות שיהיה בכך משום סטייה מהמרווחים המותרים (גובה קומת חניה 2.3 מ' נטו).
 6. ב שלוש הקומות הראשונות יותרו שימושים מסחריים (שאר הקומות מיועדות לשמש כמשרדים ושרותים אישיים בלבד).
 7. ובתנאי שהגובה המירבי לא יחרוג מגובה של 50+ מ' מעל פני הים, באישור רשות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיף 6.16 לעיל.

6 הוראות נוספות**6.1 חלוקה והישום**

א. שטח התכנית יחולק למגרשי בניה בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
 יזם התכנית יכין על חשבונו תשריט לצרכי רישום ויטפל ברישומו כחוק בלשכת רשם המקרקעין.
 ב. יותר איחוד מגרשים המוצעים בתכנית זו בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לתכנית ולנספח הבינוי.
 ג. לא תותר חלוקת מגרשים בשטח התכנית למעט מגרש 100. חלוקה במגרש זה מותנת באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, שתותאם לנספח הבינוי הכללי.

6.2 הפקעה

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
 מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

6.3 שמירה על צורת החיצונית של הבניינים

לא יותקנו צינורות גז, חשמל, טלפון וכד' בצורה גלויה על הקירות החיצוניים של הבניינים. במקרים מיוחדים שבהם יהיה צורך בארובות ואשר יאושרו ע"י איגוד ערים לאיכ"ס, הם יעוצבו כחלק מהמבנה או תהינה פנימיות.
 שלטי פרסומת יותקנו עפ"י תכנית אחידה שתחייב את כל המשתמשים בבניין ותאושר ע"י מהנדס העיר. שלטי ההכוונה ימוקמו עפ"י תכנית אחידה ועפ"י עיצוב ארכטקטוני מגובש, שיאושר ע"י מהנדס העיר ויהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. ביצוע השלט יהיה לפני קבלת אישור למצב סופי.
 השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס העיר. מיקום השילוט, מידותיו וסוג החומר ממנו יבוצע, יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
 חיבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת קרקעי בלבד.
 אספקת הגז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית, שתאושר לכל מגרש בנפרד, ע"י מהנדס העיר.
 לא תאושר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני.
 לא תותר בניית מבני עזר במירווחים.
 החזיתות יצופו בחומר קשיח לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.4 תנועה ותפילה

כניסת כלי רכב מדרכים 31, 32 יהיו מהכניסות המסומנות בנספח התנועה בלבד.
 החניה, הפריקה והטעינה יהיו בתחומי המגרש. שיעור החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 ניתן יהיה לבנות עד 2 קומות חניה עליונות. קומות אלה לא ימנו במניין הקומות המותר והגישה אליהן תהיה באמצעות רמפה. הקמת הרמפה תהייה שימוש המותר במירווח ולא תהיה בכך משום סטייה מהוראות התכנית לעניין המרווחים. תאסר בנייה מתחת הרמפות, סגירתן או כיסויין. סגירה כזו תהיה "סטייה ניכרת" כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).
 החניות לאורך הדרכים הציבוריות לא תחשבנה כחלק מהחניה הנדרשת עפ"י התקן בכל מגרש ומגרש. בכל מקרה של הגשת בקשה להיתר על חלק מהזכויות יצרף המבקש פתרון למלוא החניות הנדרשות עבור ניצול כל זכויות בבניין ויפרט את שלבי הביצוע.

6.5 פיתוח המגרש

על בעל הזכויות בקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל: קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכד', הכל לפני מתן אישור לאיכלוס המבנים ולשביעות רצון מהנדס העיר.

6.6 הנחיות נופיות**נוף ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה אם לבקשה להיתר בניה לא תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש כולו בקני"מ 1:250 ושל חזית המגרש בקני"מ 1:100. התכנית תכלול את עיצוב הכניסה אל המגרש וכן ערוגת גינון בין הגדר לדרך וכן מבטים/חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל ה"כבישים" ואל כל שטחי הציבור. בתכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, מעקות וגדרות, שבילים, קווי חשמל, טלפון, מים, פתרון ניקוז וינתן מפרט חומרי גמר.

בין המבנים בתוך המגרש תותר הקמת גדר אטומה בגובה של 50 ס"מ לכל היותר מקרקע סופית. התכנית תכלול תכנון נטיעות במגרש. בחזית הקדמית של כל מגרש ובמיוחד במגרש הגובל בדרך ראשית יש לטעת שדירת עצים במקביל לדרך ולכל אורכה, לפי הנחיות מהנדס העיר. התחייבות בעל הזכויות במגרש לטעת עצים לפי הרשימה שבתכנית הנופית תהיה תנאי להוצאת היתר הבניה. תכנית זו תאושר ע"י מהנדס העיר ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות מדגות ופתרונות ניקוז, קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו חדרי טרנספורמציה, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים. ינתן מפרט עם חמרה גמר ותצורף תכנית השקייה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו תשתיות וינתן מפרט בנושא זה. בחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, לפי דרישת הועדה ו/או מהנדס העיר. תכנית פיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית, עם הגשת הבקשה להיתרי בניה, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

עיצוב נופי

תנאי למתן היתר בניה לא יהיה ללא הצגת תכנית פיתוח המגרשים וטיפול הסובב אשר יהיו בהתייחס לנספח הנופי (המנחה) ועל פי ההוראות הבאות:
לכל מגרש תצורף לבקשת היתר הבניה תכנית נטיעות או תכנית שימור עצים קיימים, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. דרישות לנטיעות ו/או שימור בהתאם להנחיות מהנדס העיר. בחזית הקדמית בתחומו של כל מגרש ובמיוחד במגרשים הממוקמים על דרך ראשית יש לטעת שדרת עצים במקביל לדרך ולכל אורכה לפי הנחיות מהנדס העיר. ההתחייבות לנטיעת העצים לפי רשימה שתאושר ע"י מהנדס העיר, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. לכל מגרש תצורף תכנית גדרות כחלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר בניה. השטחים הפנויים בהתאם לנספח הבינוי ישתלו, ינטעו ויטופלו גננית כחלק מהפיתוח של כלל אזור התעשייה המאושר.

6.7 גינון ונטיעות**א. גינון ונטיעות**

- עצים במגרשים לבניה - בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בכיר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש. העצים ינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ. העץ יהיה עץ בוגר (מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות).
- עצים במדרכות - לאורך מדרכות ינטעו עצי רחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה, הממוצע, בין כל שני עצים, לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. סביב גזע העץ, בגובה פני המדרכה, יקבע סורג אופקי מעל לגומת ההשקיה. בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא פחות מ-1.3 מ'.
- עצים בנתיבי ומשטחי החניה - בנתיבי ומשטחי החניה (פרטיים וציבוריים) יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון, להפרדה. בכל ערוגת גינון ינטע לפחות עץ אחד.

ב. העשרת מי תהום בתכנית המפורטת (בהתאם לסעיפים 24 ו-26 בתמ"א 4/ב/34)

- התכנית ממוקמת בתחום שטח המוגדר כאזור רגישות ב' - פגיעות מי תהום בינונית ובתחום שטח המוגדר כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הניקוז.
- בתחום השטח המסומן אזור רגיש להחדרה לא תבוצע החדרה של נגר עילי.
- ניקוז מגרשים אלה (200 ו-201) יופנה למגרשים ציבוריים בהם קיימת אפשרות לביצוע חידור (מגרש 300 בקצהו הצפוני). במידה ולא יתאפשר ביצוע חידור יופנה הנגר למערכת הניקוז בכבישים סמוכים.

4. הניקוז במגרש 100 יופנה לרחבות הפנימיות הפתוחות שבתוך המבנים אשר יושארו חדירים לחלחול הנגר העילי לקרקע. השטחים החדירים יהיו מדושאים או החומרים מאפשרי חלחול כגון חצץ, חלוקים וכו'. במידה וחלק מהשטח לא יאפשר חלחול יוסדרו במקומות האפשריים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכו'.
5. במגרש 202 בקצהו הצפוני יוסדרו מתקני חלחול כנ"ל.
6. במגרש 203 בקצהו המזרחי יוסדרו מתקני חלחול כנ"ל.
7. מגרש 300 (שצ"פ) יתוכנן באופן שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר בקצהו הצפוני באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה כאמור לעיל. השצ"פ יהיה נמוך מסביבתו כאשר הקצה הצפוני יותאם במפלסים לקליטת הנגר העילי כאמור לעיל.
8. התכנית ונספח הניקוז שלה יוגשו לאישור נציב המים אשר יגיש תוך 30 יום ממועד הגשת המסמכים הנדרשים למתן אישורו, או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד התכנון, את אישורו. לא ניתנה תשובה במועד, יראה זאת מוסד התכנון את ההנחיות כמואשרות.

6.8: איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

- א. כל קווי החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
 - ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט וזאו הקרוב ביותר של המבנה.
 - ג. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
 - 2.0 מ'
1.5 מ'
5.0 מ'
11.0 מ'
21.0 מ'
- הערה:**
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון \ מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
 - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 - ה. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
 - ו. כל מתקני הטרנספורמציה בתכנית יהיו פנימיים ובתחום המגרשים המיועדים לבניה. על היזמים להקצות לפי דרישת חברת החשמל מקום מתאים עבור תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חפשית לרכב אל תחנת הטרנספורמציה בכל זמן.

6.9: שרונתים הנדסאיים עליהן נייעם

קווי חשמל ותקשורת: כל קווי החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

ניקוז: לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר. ניתן יהיה להעביר קווי ניקוז ציבוריים תת קרקעיים במגרשי בניה, בין גבול המגרש לקו הבניין בלבד, עפ"י הצורך. על בעלי הזכויות במגרשים לאפשר ביצוע הקווים ותחזוקתם בכל עת.

אספקת מים: אספקת המים תהייה מרשת המים העירונית של נשר ובאישור מהנדס העיר.

ביוב: לא יותר שימוש בבניין לפני חיבורו לרשת הביוב המרכזית ובאישור מהנדס העיר. ניתן יהיה להעביר קווי ביוב ציבוריים במגרשי בניה, בין גבול המגרש לקו הבניין בלבד, עפ"י הצורך. על בעלי הזכויות במגרשים לאפשר ביצוע הקווים ותחזוקתם בכל עת.

כיבוי אש (הידרנטים): על מגישי הבקשות להיתרי בניה להתקין במגרשם ברזים לכיבוי אש (הידרנטים), לפי דרישות רשות כיבוי אש ותנאיהם.

תאורת רחובות : מערכת תאורת הרחובות תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.

6:10 תכנית פיתוח החזות למגרשים לבניה

א. לא ינתן היתר בניה אם לבקשה להיתר בניה לא תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש כולו בקני"מ 1 : 250 ושל חזית המגרש בקני"מ 1 : 100. התכנית תכלול את עיצוב הכניסה אל המגרש וכן ערוגת גינון בין הגדר לדרך וכן מבטים/חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל ה"כבישים" ואל כל שטחי הציבור. תכנית זו תהייה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות מדרגות ופתרונות ניקוז, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו חדרי טרנספורמציה. מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים. ינתן מפרט עם חומרי גמר ותצורף תכנית השקיה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו תשתיות וינתן מפרט בנושא זה. בחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו התכנים אופייניים של המגרשים, לפי דרישת הועדה ו/או מהנדס העיר.

ג. תכנית פיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית, עם הגשת הבקשה להיתרי הבניה ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ד. בין המבנים בתוך המגרש תותר הקמת גדר אטומה בגובה של 50 ס"מ לכל היותר מקרקע סופית. התכנית תכלול תכנון נטיעות במגרש. בחזית הקדמית של כל מגרש ובמיוחד במגרש הגובל בדרך ראשית יש לטעת שדירת עצים במקביל לדרך ולכל אורכה, לפי הנחיות מהנדס העיר. התחייבות בעל הזכויות במגרש לטעת עצים לפי הרשימה שבתכנית הנופית תהיה תנאי להוצאת היתר הבניה. תכנית זו תאושר ע"י מהנדס העיר ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

6:11 תשתיות המבנה לעיר

מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח.

גז: מיכלי גז ייקברו באדמה, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בהתאם לאופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה לפי תקן תקף ובאישור חברת הגז.

מבני אשפה: מבני האשפה ימוקמו בתחום המגרש ויהיו מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה במבנה נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעית.

חשמל ותקשורת: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ותקשורת כאלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית.

ביוב: בריכות הביוב לא תבלוטנה מעל פני קרקע סופיים יותר מ- 10 ס"מ. באזורים מרוצפים, מדרכות ושבילי הולכי רגל תותאם הבריכה לגובה פני הריצוף.

6:12 ניקוז

6.12.1 העשרת מי תהום בתוכנית המפורטת (בהתאם לסעיפים 24 ו-26 בתמ"א 4/ב/34)

א. התוכנית ממוקמת בתחום שטח המוגדר כאזור רגישות ב' – פגיעות מי תהום בינונית ובתחום שטח המוגדר כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי כמסומן בתשריט התוכנית ובנספח הניקוז.

ב. בתחום השטח המסומן אזור רגיש להחדרה לא תבוצע החדרה של נגר עילי.

ג. ניקוז מגרשים אלה (200 ו-201) יופנה למגרשים ציבוריים בהם קיימת אפשרות לביצוע חידור (מגרש 300 בקצהו הצפוני). במידה ולא יתאפשר ביצוע החידור יופנה הנגר למערכת הניקוז בכבישים הסמוכים.

ד. הניקוז במגרש 100 יופנה לרחבות הפנימיות הפתוחות שבתוך המבנים אשר יושארו חדירים לחלחול הנגר העילי לקרקע. השטחים החדירים יהיו מדושאים או בחומרים מאפשרי חלחול כגון חצץ, חלוקים וכו'. במידה וחלק מהשטח לא יאפשר חלחול יוסדרו במקומות האפשריים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה.

ה. במגרש 202 בקצהו הצפוני יוסדרו מתקני חלחול כנ"ל.

ו. במגרש 203 בקצהו הדרום-מערבי יוסדרו מתקני חלחול כנ"ל.

ז. מגרש 300 (שצ"פ) יתוכנן באופן שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר בקצהו הצפוני באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה כאמור לעיל. השצ"פ יהיה נמוך מסביבתו כאשר הקצה הצפוני יהיה יותאם במפלסים לקליטת הנגר העילי כאמור לעיל.

6.12.2 הגבלות לשימוש בקרקע באזור רגישות ב' (לפי סעיפים 29 ו-30 בתמ"א 4/ב/34)

א. לא ינתן אישור או היתר להקמת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי ייצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות). מטמנות לפסולת מעורבת, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

הנספח הנ"ל ופירוט האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום יהיו תנאי למתן היתר בנייה.

6.13 שמירה והעתקת עצים

א. בתכנית הבינוי יסומנו מיקומם של העצים הקיימים ואופן שילובם במערך התכנון.
 ב. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע העבודות.
 ג. העתקת עצים בתחום התכנית תעשה ע"פ הנחיות פקיד היערות ועל פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות להעתקת עצים בתחום התכנית.
 ד. בהתאם לחו"ד פקיד היערות מיום 01.02.2012 סעיף 7, כי "ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בנייה ורישיונות כריתה כדין".

6.14 שמירה על עצים בוגרים

"על תאי השטח בהם מסומנים בנספח העצים עצים בוגרים לשימור או להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
 ב. היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 ג. היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים להעתקה מותנה בקבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עצים חלופיים.
 ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
 ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככול שתוגשנה בתחומו.
3. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ו. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ז. בתכנון המפורט יש להקפיד על שמירת העצים בהתאם לנספח עצים בוגרים.

ח. העצים שיעודם העתקה, יועתקו בין החודשים ינואר-מרץ למקומות הקבועים מראש. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

ט. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה חלה חובה בנטיעת עצים חלופיים בתחום עיריית נשר.

6.15 חובת ביצוע ותעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר הוא סיום עבודות פיתוח המגרש, כולל שתילה ונטיעת עצים, ביצוע מערכת השקיה, ביצוע חניית כולל "אוזני" גינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות, בגבולות המגרשים ובצידי הדרכים.

6.16 בטיחות טיסה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה, הנובעות מקיומו של שדה התעופה חיפה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה הוא 50 + מ' מעל פני הים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה למבנים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. היתרי בניה למבנים ינתנו רק לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להתקנת סימונים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

6.17 אקוסטיקה - הכפת

תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 100, 200, 201, הגובלים בדרך מסי 29, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי, בתיאום עם הרכבת, בנוגע להשפעת הרעש הצפוי מהרכבת על הבניינים המוצעים במגרשים. ממצאי הסקר והאמצעים להפחתת הרעש יעוגנו בהיתרי הבניה שיוגשו. הבדיקות האקוסטיות יעשו בהתאם לנפחים החזויים ובהתחשב בכך שתזואי מסילה כפולה מתוכננת לעבור במקום. במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי - הוא יעשה ע"י מבקש ההיתר.

6.18 מניעת זיהום מלידתהום

תנאי למתן היתר בניה הצגת תכנון מפורט להיתר בניה אשר יוצג בו פתרון מלא לניקוז השטח תוך מניעת זיהום מי התהום כמפורט בסעיף 6.10 בהוראות התכנון. תכנית הניקוז שתוגש תאושר ע"י מהנדס העיר, רשות הניקוז האזורית והמשרד להגנת הסביבה. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור פתרון הניקוז, כאמור לעיל.

6.19 הריסת מבנים

מתן היתרי בניה בתחום התכנית מותנת בהריסת כל המבנים או חלקיהם, שבתחום המגרש, המסומנים בתשריט התכנית להריסה.

6.20 עתידיות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.21 הוראות תכנון בנושא העיבודות אדמה

- א. תכנון המבנה יעשה ע"י מהנדס קונסטרוקציה בעל נסיון של 5 שנים לפחות.
- ב. יוכן דו"ח יעוץ לביסוס ע"י יועץ קרקע המוכר והידוע ככזה, בעל תואר מהנדס אזרחי במוסד מוכר.
- ג. התכנון יהיה לפי תקנים רלוונטיים עדכניים למועד בפועל של התכנון וביניהם ת"י לביסוס (940, מ-1978)

או ת"י שיחליף אותו), ת"י 413.
 ד. בכל מגרש יבוצעו קידוחים לבדיקת הקרקע לפני התכנון. כמינימום למגרש נדרשים 4 קידוחי נסיון לעומק מינימלי של 25 מ', מלווים בבדיקות וחוזק באתר מסוג P.T.S או V.T (החדרה תקנית או מכנף גזירה). צורך בקידוחים עמוקים יותר מותנה בממצאים ובעומק היסודות. על מדגמים מופרים ובלתי מופרים מהקידוחים, יבוצעו בדיקות לצורך אפיון תכונות הקרקע, כולל ערכי החוזק שלה, הכל לשיקול דעתו של יועץ הקרקע.
 ה. כדרישת מינימום לחישוב למצב רעידת אדמה, מוצע שימוש ב- $Z = 0.3$ (על אף הגדרה נוכחית נמוכה יותר) ו- $S 4 - 2.0$ כפי שמצויינים בת"י 413.
 ו. קידוחי הנסיון הנ"ל, בדיקת החוזק באתר ובדיקות המעבדה, מהווים השלמת מידע למגרש מסוים, עבור מתן המלצות הביסוס על ידי יועץ הקרקע.

6:22 גגות המבנים
 א. יינתן פתרון להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כלהלן:
 גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית ותנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ואקוסטי.
 ב. גובה הבניינים המרבי המותר מדוד מפני מהגג העליון עד פני קרקע טבעית, לא כולל מתקנים הנדסיים. גובה מבנים למתקנים הנדסיים לא יעלה על - 2.2 מ'.

6:23 כבישים ומדרכות
 א. סלילת הרחובות תבוצע באישור מהנדס העיר, כולל המדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, שתילה, העתקת או ביטול עמודי חשמל, התקנת תאורת רחובות, קווי מים, ביוב וכד', במפורש, האמור פה אינו כולל את דרכים 752, 7521, 8, 5 עפ"י תכנית מכ/472 המאושרת.
 בדרכים 752 ו- 8 יש להוסיף נתיבים לפי נספח התנועה ולהתאים את המדרכות, איי התנועה ומערכות התשתית שם לפי הצורך באישור מהנדס העיר.
 ב. מיסעות, כבישים ונתיבי חניה יבוצעו באספלט.
 ג. ריצוף המדרכות יהיה באיכות גבוהה, ייקבע על פי התכנון הנופי ובאישור מהנדס העיר, ויכלול פתרונות לקליטת מי נגר עיליים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
 ד. בשטחי חניה לכל 7 מקומות חניה תהיה ערוגת "אזון" גינן להפרדה. בכל ערוגת גינן יתוכננו ויבוצעו גינן, השקיה קבועה ויינטע עץ בוגר אחד (קוטר גזע 5 ס"מ).
 ה. בנוסף לנטיעה ב "אזני גינן", בנתיבי החניה, ינטעו בכל המדרכות עצים - עץ בוגר כל 7.0 מ"א בממוצע (קוטר גזע 5 ס"מ).

6:24 מקלופט
 לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י אישור פיקוד העורף.

6:25 היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6:26 תנאים להוצאת היתר בניה
 א. ביוב - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה צילום וניקוי קו 300 מ"מ באורך 1500 מ' אליו יוזרמו שפכי המתחם. דו"ח מצב הקו יועבר למשרד הבריאות.
 ב. פסולת יבשה - לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר פסולת מוסדר.
 3. 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 לתשתיות.
 ג. מיחזור - כל היתר להריסה של מבנה בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבניה אחרת של בניה שכמות

פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה 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 שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.
 ד. מי תהום- תכנון המבנה יעשה ע"י מהנדס קונסטרוקציה בעל נסיון של 5 שנים לפחות.
 - במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין.

6:27 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. תכנון עבודות התשתית יעשה לגבי כל הפרוייקט טרם הוגשו בקשות לאשור הועדה המקומית ומהנדס העיר. כל קטע דרך שיבוצע יפותח במלוא חתך רחבו, כולל: מיסעות הכביש, החניה, אבני השפה, המדרכות, ריהוט הרחוב, עצים במדרכות, השטח המגונן ומערכות התשתית שבתחום הדרך, ע"ח היזמים ו/או בעלי הזכות בנכס.
- ב. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה רק בשטחים בהם יש צורך בחומר לביצוע לתוכנית פיתוח מאושרת או לאתר מוסדר ומאושר כחוק, ובאישור מהנדס העיר. בכל מקרה, בעל הזכות בנכס ו/או היום יהיו אחראים לשקם שיקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.
- ג. חפירה, חציבה ומילוי:
1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף, יצוא עודפי החציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 3. חובת סילוק פסולת הבניה לאתר מוסדר.
 4. מתן היתר איכלוס מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
 5. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים.

6:28 גידור מגרשי תעשייה

- א. חזית המגרשים הפונים לכל הכבישים והרחובות - לכבישים הפנימיים וכן חזית המגרשים הפונים לדרך 752 - יגודרו בגדר בגובה מינימלי של 2 מ'.
- ב. הגידור יהיה שילוב של קירות ועמודי בטון עם ציפוי אבן טבעית, גזית, נסורה ומעובדת. עמודי הבטון עם ציפוי אבן יהיו במרחק של עד 7.0 מ' אחד מהשני וגדר מפרופילי ברזל ביניהם. גדר המתכת תוצב על קיר בטון נמוך בגובה 20 ס"מ מינימום שיהיה עם ציפוי אבן כנ"ל. הגידור יהיה עפ"י פרט שיפורט בתכנית הבינוי טרם הגשת בקשות הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. גידור החזיתות האתוריות והצדדיות, במידה וידרש, יהיה גידור אטום וקשיח או גידור אוורירי מפרופילי ברזל, באישור מהנדס העיר.

6:29 חובת ביצוע התעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר הוא סיום עבודות פיתוח המגרש, כולל שתילה ונטיעת עצים, ביצוע מערכת השקיה, ביצוע חניות כולל "אוזניים" גינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות, בגבולות המגרשים ובצידי הדרכים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ספרור	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות עירוניות משותפות	גמר שיווק המגרשים
2	בשלב א תותנה השלמת איכלוס 50% מהיקף הבניה בתכנית בביצוע הרחבת דרך בר יהודה לשלושה נתיבים כולל הסדרת הצמתים ורימזורם בתחום התכנית.	הוצאת היתרי בניה לשאר היקף הבניה בתכנית מותנת בהגשת תסקיר השפעה תחבורתי, בדיקתו ואישורו על ידי משרד התחבורה.
3	ביצוע שלבים נוספים של התכנית, מעבר לשלב א' הנ"ל, מותנה באישור משרד התחבורה בהקשר להמלצות התסקיר הנ"ל.	ניתן יהיה לבנות המבנים בשלבים עפ"י קצב הגשת בקשות להיתרי בניה

7.2 מימוש התוכנית

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מנהל מקרקעי ישראל		
בעלו עניין בקרקע		מנהל מקרקעי ישראל		4473
עיריית נשר				04/04/13
עורך התכנית	008996910	א. ויסברג-מ. ביונסקי		21.11.12

אינני לאון גורודצקי
מחנך העיר
פירוש - נשר

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 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה 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: בינוי, תנועה, נוף, מים וביוב, ניקוז		
	√	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 וחותמת ⁽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: 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 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלי וייסברג (שם), מספר זהות 008996910, מצהיר בזאת כדלקמן:

- 1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/472/ב/ 1 ששמה מרכז תעשיה ועסקים צפוני, נשר (להלן – "התוכנית").
- 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 20755.
- 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

- א. גרינשטיין- הר גיל- אדריכלות נוף- נספח נופי
 - ב. גרונר דאל מהנדסים- ניקוז, תנועה
 - ג. דוד אלחנתי- אדר' נוף- נספח עצים
 - ד. מצר שרותי תכנון- מיס וביוב
- 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.

א. וייסברג, ת. ביזנס
 אדריכלים
 רח' תלמה 8, חיפה
 טל. 04-8385716

חתימת המצהיר

1.9.13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה גיל הר-גיל (שם), מספר זהות 051959013 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מכ/472/ב/1 ששמה מרכז תעשייה ועסקים צפוני בנשר (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35779.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אדריכלות נוף 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.

ברישטין חרניל
אדריכלות נוף
ותכנון סביבתי בע"מ
חתימת המצהיר

6.1.2013
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה משה ליבוביץ, מספר זהות 055903975,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מכ/472/ב/1 ששמה מרכז תעשייה ועסקים צפוני בנשר (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום דרכים תנועה וניקוז ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים של משרד התמ"ת שמספרה הוא 036680.
3. אני ערכתי את נספחי התנועה הניקוז 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.


גרון ד. א.ל מהנדסים בע"מ
חתימת המצהיר

01/01/2013
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דוד אלחנתי, מספר זהות 015718224
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מכ/1472 ששמה "מרכז תעשייה ועסקים צפוני בנשר" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81003.
3. אני ערכתי את הנושאים נספח עצים בוגרים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

08.01.13

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אריה מצר, מספר זהות 6202287,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מכ/472/ב/1 ששמה מרכז תעשייה ועסקים צפוני בנשר (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים של משרד התמ"ת שמספרה הוא 344.
3. אני ערכתי את נספחי המים והביוב 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.

א. א. א.

מצר שרותי תכנון וייעוץ הנדסיים
חתימת המצהיר

06/01/2013

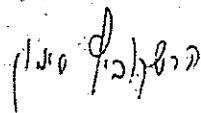
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : מכ/472/ב1

(בעת המדידה המקורית)

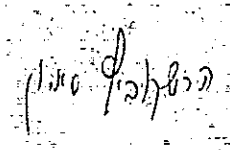
1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.04.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



	<u>797</u>	<u>הרשקוביץ סימון</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

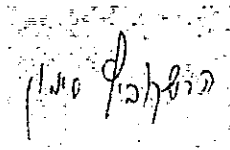
2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8.12.2013 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



	<u>797</u>	<u>הרשקוביץ סימון</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 31.03.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



	<u>797</u>	<u>הרשקוביץ סימון</u>
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 מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

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

ערה 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.