

12-10-2010

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16671

מנשיה-זבדה אזור מסחר ותעסוקה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16671/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.10.10 לאשר את התכנית יוסף ברוך יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 16671/ג מורסמה בלוקוס הפרסומים מס' מיום</p>	

דברי הסבר לתכנית

השימושים המותרים במתחם התעסוקה ביישוב מנשיה זבדה עפ"י תכנית המתאר החלה במקום ג/7242 הגדירה אזור מצומצם בלבד ביעוד קרקע "מסחרי-שירותי דרך" ואזור נרחב יותר "אזור תעשייה זעירה ומלאכה ומסחר מעורב". התכליות של היעוד "מסחרי-שירותי דרך" התירו שימושים של מסעדה, קיוסק, מוסך ורחיצת מכוניות, מחסן ומשרד. בפועל, לאור ניסיון פעילות של 10 שנים במקום, העסקים שמתקיימים ומשגשגים, בנוסף לשני מוסכים ולמסעדה, הם עסקים בתחום שימושים החורגים מהמותר עפ"י תכנית המתאר: חנויות מסחריות לממכר חפצי נוי, רהיטים, סופרמרקט, חנות נעליים ועוד. עם החריגה בשימושים, מתקיים גם מחסור בחניות ובפתרונות תחבורתיים הולמים אזור מסחרי. בתכנית זו נעסוק, תוך התחשבות בשיקולים תכנוניים-מקצועיים בהסדרת המצב בשטח: הרחבת השימושים המותרים, הגדלת אחוזי הבניה וגובה הבנינים. כל זאת מתוך מחשבה שהשינוי שקרה בשטח הוא תהליך נכון, ועל כן הקצאת שטחים למסחר, תעסוקה ואחסנה יאפשרו פיתוח יזמויות עסקיות לפרנסת תושבי הישוב וסביבתו.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מסחר ותעסוקה במנשיה זבדה

1.1 שם התכנית

כ-40.80 דונם (מדוד גרפית)

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

- מתן תוקף

16

מספר מהדורה

5-10-10

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

- תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

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 התכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

ל.ר.

- תכנית 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.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

734,250 קואורדינטה מערב
 מזרח - Y
 218,225 קואורדינטה דרום
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום
 המתחם המסחרי ממוקם בכניסה לשוב מנשיה
 זבדה וגובל מדרום בכביש 75 (רמת ישי-צומת
 נהלל)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
 רשות מקומית מוא"ז עמק יזרעאל
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבהן חלה התכנית
 ישוב מנשיה זבדה
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17479	• מוסדר	• חלק מהגוש	52,53,55-58	45,49,50,54
17500	• מוסדר	• חלק מהגוש		42,51,82,84,85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ג.	ל.ג.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל.ג.	ל.ג.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ג.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.11.05	י.פ. 5474	התכנית נמצאת בתחום מרקם שמור משולב	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
21.11.91	י.פ. 2069	תכנית זו אושרה ע"י הולנת"ע ביום 15.1.08	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3 תיקון 7
30.7.07	י.פ. 5696	התכנית תואמת תמ"מ 2 תיקון 9	• אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 2 תיקון 9
29.7.93	י.פ. 4128	תכנית זו משנה תכנית זו	• שינוי	ג/7242
29.12.2005	י.פ. 5475	תכנית זו משנה תכנית זו	• שינוי	ג/7653
24.5.88	י.פ. 3510	תכנית זו משנה תכנית זו	• שינוי	משי"צ 17
5.8.2004	י.פ. 5266	תכנית זו משנה תכנית זו	• שינוי	משי"צ 102

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6520050		04-6520047	ת.ד. 901000 עפולה 18120	מועצה אזורית עמק יזרעאל					

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	04-6520050		04-6520047	ת.ד. 901000 עפולה 18120	מועצה אזורית עמק יזרעאל					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומסמך תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				מנשיה זבדה			2082666	יוסף אחמד עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה			2082664	סלים אחמד עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה			5374096	עמאר פאלח עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה ת.ד 22			2082673	אברהים פאלח עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה ת.ד 16			2082674	מוחמד פאלח עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה			3515006	חסן פאלח עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה ת.ד 24			2082677	עלי פאלח עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה ת.ד 62			5374093	עומר פאלח עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה ת.ד 21			5695013	עמר'אן פאלח עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה ת.ד 18			2052006	חוריה מוחמד עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה			2082667	סאלח אחמד עבדאלחלים		• בעלים
				מנשיה זבדה			2082661	עבדאלחלים אחמד עבדאלחלים		• בעלים
								מלינת ישראל		• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
Mebel@mebelarch.co.il	04-9835146	0505268746	04-9835146	קק"ל 4 קרית טבעון 36082		30444	052196821	ערן מובל	אזרחי	• אזרחי
modeday@netvision.net.il	049831277	0543049042	049835292	ת.ד. 792 רמת ישי מיקוד 30095	מודדי טבעון	640	051761757	משה מדין	מודד	• מהנדס
mshamis@bezeqint.net	04-6576425	0522475797	04-6470982	חרוד 54/7 נצרת עילית		148084	307747089	מיכאל שמיס	יועץ תעוה	• מהנדס
P_maim@palgey-maim.co.il	04-9893502		04-9893231	יקועם המושבה	פלגי מים	81398	058742214	אריה מלניסקי	יועץ בניב	• מהנדס

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ד.	ל.ד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- עריכת שינויים ופירוט לתכנית המפורטת במתחם התעסוקה במנשיה זבדה
1. שינוי יעודי הקרקע במתחם למסחריים.
 2. הסדרת מערכת הדרכים כולל חניות עפ"י תקן.
 3. שינוי טבלת זכויות והוראות הבניה.
 4. מתן הקלה בקו בנין מכביש מס' 75.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית ומסחרי-שירותי דרך למסחר, תעשיה קלה ומלאכה.
2. קביעת התכליות המותרות ליעודי הקרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בניה ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה עפ"י סעיף 145 ז' לחוק: שינוי גובה בנינים, הגדלת הצפיפות, הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
4. התוויית דרכים
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. לאשר קו בנין של 25 מטר מציר דרך ראשית מס' 75 (קו בנין 0) עבור מתקן הנדסי ומבנה לשימור.
8. לאשר קו בנין של 30 מטר מציר דרך ראשית מס' 75 (51 מטר מקצה זכות הדרך) עבור שטח פרטי פתוח עם הנחיות מיוחדות- פרגולה למסעדה וחניון ציבורי, וכן דרך מוצעת.
9. לאשר קו בנין של 45 מטר מציר דרך ראשית מס' 75 (20 מטר מקצה זכות הדרך) עבור מבני מסחר ותעשיה קלה ומלאכה, וכן דרך מוצעת.
10. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר שיובטחו חסימה פיזית וטיפול נופי (כגון נטיעת שדרת עצים) בשטח הציבורי הפתוח הסמוך לדרך ראשית מס' 75.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית = דונם 40.80

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עפ"י	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אחוזי הבניה מתכנית ג/7242 כוללים שטח עיקרי+שירות	25,850		+9,455	16,395	מ"ר שטח עיקרי	מסחר ותעשיה קלה ומלאכה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
תחום עתיקות	שפ"פ עם הנחיות מיוחדות לחניון	מתחם זיקת הנאה למעבר ברכב	מתחם זיקת הנאה למעבר ברגל	תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית	מתחם לשימור		
400 500 600				100,101,200 ,300,400 500,600		100,101,200,300 400,500,600	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
						40,41,42,43,140,440 ,540,640	דרך מאושרת
				130,131,132 330,331,230 530,630		130,131,132,230 330,331,530,630	דרך מוצעת
520 460 620	110 310 210 *460	110 210 310	222,321	110,210,221 ,222,310321 ,520,620	,221	,110,210,221,222 ,310 321,460,520,620	פרטי פתוח
				120,220,320		120,220 320,	שטח ציבורי פתוח
				50,550,650		50,550,650	מתקנים הנדסיים
						70	קרקע חקלאית

*תא שטח 460 – יעוד קרקע "פרטי פתוח" - חניון פרטי לטובת מתחם 400

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר, תעשייה קלה ומלאכה

100,101,200,300,400,500,600

4.1.1 שימושים

מיועד להקמת מבנים, עסקים ופעילויות הקשורות במסחר קמעונאי, חנויות כלבו, "חנויות מפעל", שרותים מסחריים, הסעדה, משרדי עסקים אישיים, בתי מלאכה, תעשייה קלה שאינה מזהמת ואחסנה וכן דרכים ושטחי חניה.

א. על מנת לא להפריע למגורים שכנים וכדי למנוע מפגעי רעש בשל עומסי תנועה עתידיים בנגישות למתחם מסחרי מומלץ להקים בצפונם של תאי השטח 500, 600 מבני אחסנה ולא מבנים מסחריים. ומבנים מסחריים בדרום של תאי השטח בסמיכות לכביש 1 במרכזו של המתחם.

ב. באזור המוגדר עפ"י התשריט כתחום שטח חלחול וניקוז למוביל הארצי יהיה על מגיש ההיתר לקבל אישור מקורות חבל הירדן.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בניה בקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה, תכנית הפיתוח ועוד. חומרי הפיתוח יהיו מאיכות מעולה ובעלי עמידות גבוהה.

ב. עיצוב אדריכלי ג. בקשה להיתר בניה תכלול הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים; חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים ושלבי ביצוע-לאישור הועדה במקומית.
 ב. חומרי הגמר: גימור חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.

ג. מגרש 300: באזור הלא בנוי תתאפשר בנית קומה שלישית מעל מפלס הקרקע בנסיגה של 5 מטרים מקו הבנין הקדמי.

ג. קוי בנין עבור תאי שטח 100, 101, 200, 300 קוי הבנין יהיו 45 מטר מציר דרך ראשית מס' 75.

- ד. איכות סביבה
- ד. **התניית קבלת היתר בניה ואו רישוי עסק**: כל עסק שהפעלתו עשויה, לפי שיקול הועדה המקומית, לגרום למפגעים סביבתיים, יידרש להגיש נספח סביבתי וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית ואו המשרד לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.
- ה. **ביצוע פתרונות מתאימים לפני איכלוס**: קבלת טופס 4 / היתר לאכלוס בפועל לעסקים, תהיה מותנית באישור הגורם הסביבתי במועצה, כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.
- ו. **רעש** - בכל מקרה בו צפויה חריגה מההספק המרבי המותר, על העסק יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מבניין המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.
- ז. **שפכים** - כל עסק המייצר שפכים תהליכיים או תעשייתיים אחרים, יקצה שטח מתאים שיסומן בתכניות המוגשות בבקשה להיתר בניה, המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים.
- ח. **פסולת מוצקה** - על בעלי העסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה.
- ט. **חומרים מסוכנים** - עסק המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור תאושר, יחויב להכין ולהגיש לגורם הסביבתי המוסמך במועצה, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול באירועי חומרים מסוכנים.
- י. **זיהום אוויר** - פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות העסק, מעבר לריכוז המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב - 1992.
- ה. תנאי למתן היתר בניה
- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כפוף לנקיטת הליך איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- הגשת תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף הוראות בניה ועיצוב אדריכלי.
- תאי שטח 300, 200, 101, 100: מילוי תנאי שירותי הכבאות, השלמת עבודות בניה, פיתוח שטח חניה והסדרת שילוט מסחרי על-פי הוראות תקנון זה.
- תא שטח 400: השלמת עבודות בניה, פיתוח שטח חניה והסדרת שילוט מסחרי על-פי הוראות תקנון זה.
1. מגבלות בנושא- ייתחום חלחול וניקוז אל המוביל הארצי
2. איסור הקמת תחנות דלק.
3. איסור אחסון דלק ומוצריו.
4. איסור גידול בעלי חיים.
5. איסור אחסון חומרים מסוכנים.

4.2 דרך מאושרת/מוצעת

130,131,132,230,330,331,530,630,40,41,42,43,140,440,540,640

4.2.1 שימושים

שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת כרזל) ובתוספת מתקני תשתית לכיבוי אש וחשמל, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.

4.2.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה
- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כפוף לנקיטת הליך איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה-הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/מפקח התעבורה המחוזי.

- ב. הוראות פיתוח בפיתוח הרחוב הראשי ישולבו עצי שדרה בקצב של עץ אחד לכל 10 מ' לפחות משני צידי הדרך. סוגי העצים בנספח.
כל הרחובות יפותחו במלוא רוחבם לרבות מדרכות מרוצפות עד קו החזית של המבנים הקיימים.
ג. קוי בנין עבור תא שטח 331 קו הבנין יהיה 30 מטר מציר דרך ראשית מס' 75.

4.3 פרטי פתוח
110,210,221,222,310,321,460,520,620
4.3.1 שימושים

ישמש כשטח פרטי פתוח עם חניה משולבת בגיטון ודרכים להולכי רגל, בו מוגדרת זיקת הנאה למעבר ברגל וברכב והנחיות מיוחדות. לא תותר כל בניה בשטח זה, למעט העברת תשתיות תת-קרקעיות, ולמעט הפרגולה הקיימת של המסעדה.

4.3.2 הוראות

- א. הוראות פיתוח
- שטח המיועד לחניה משולבת בגיטון, כמשמעותו בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. בשטח זה תשמר זכות מעבר ברגל וברכב כולל חניה לציבור לכל אורכו. לא תותר הקמת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא. פיתוח השטח יבוצע ע"י הבעלים על-פי הנחיות הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, מערכת השקיה, מצללות, ריצוף, ריהוט, חומרי הבניה והגמר של שטחי הפיתוח.
 - ברצועות השפ"פ המפרידות בין אזורי התעסוקה למגורים 520, 620 - ינטעו 2 שורות של עצי פרי במרחק של 4 מ' בין עץ לעץ.
 - במתחם השפ"פ 321, 222 לא יותר כל גידור ותאפסר זכות מעבר ברגל לחניה, ולגישה למבנים הסמוכים ולמבנה לשימור.
 - במתחם השפ"פ 460 - תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פירוט מערך החניה לרכב פרטי ותפעולי, סידורי כניסה ויציאה בחניה תת-קרקעית. התכנית תפרט את הנטיעות והגיטון המשולב בחניות, חומרי הבניה והגמר של שטחי החניון.
- ב. דרכים
- ג. תנאי למתן היתר בניה
- ד. זיקת הנאה
- ה. הנחיות מיוחדות
- ו. קוי בנין
- ז. בנין לשימור
- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה-הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהם, להנחת דעת מהנדס הועדה/מפקח התעבורה המחוזי וביצוע בפועל של תכנית פיתוח השפ"פ.
 - תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כפוף לנקיטת הליך איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
 - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 או 1:500 אשר תפרט את כל מרחבי הפיתוח, גידור, ניקוז, סלילה, מתקני אשפה, גומחות מונים וכדומה.
 - מוגדרת זיקת הנאה למעבר ברכב וברגל לציבור ואפשרות גישה הן לחניות, והן למבנים הסמוכים-כולל למבנה לשימור ולא יותר כל גידור.
 - מוגדר שטח פרטי פתוח עם הנחיות מיוחדות עבור פרגולה (קיימת) למסעדה ועבור חניון ציבורי.
 - עבור תאי שטח 310, 210, 110 קו הבנין יהיה 30 מטר מציר דרך ראשית מס' 75.
 - עבור תא שטח 221 קו הבנין יהיה 25 מטר מציר דרך ראשית מס' 75. מתחם 221:
- לא תותר הריסת בנין לשימור.
 - לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
 - שיפוץ ושימור המבנה תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובתיאום עם המועצה לשימור אתרים.

4.4 שטח ציבורי פתוח
120,220,320
4.4.1 שימושים

ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, מתקני תשתית לכיבוי אש וחשמל, דרכים להולכי רגל ומתקני משחק. מבנה אבן קטן המצוי בתחום הציבורי הפתוח יוגדר לשימור.
תאי שטח 120,220.320 הסמוכים לכביש 75 נועדו להפרדה של המתחם מהכביש הראשי ולכן אסורה כל בניה ומעבר כלי רכב בהם.

4.4.2 הוראות

- א. הוראות פיתוח
1. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, מערכת השקיה, ריצוף, ריהוט, מצללת, חומרי הבניה והגמר של שטחי הפיתוח-הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
 2. ברצועת השצ"פ המקבילה לכביש 75 : 120, 220, 320- ינטעו "עצי שדרה" בקצב של עץ אחד כל 6 מ'. בין העצים תנטע גדר חיה. סוגי העצים והשיחים בנספח. גינון ונטיעות ברצועת השצ"פ יצרו הפרדה פיזית בנוסף לתעלה המאספת מי נגר עילי הקיימת בשטח ומונעת מעבר הולכי רגל בין החניון לכביש 75. כן יגודר השצ"פ בשל סמיכותו לכביש הראשי.
- ב. תנאי למתן היתר בניה
- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כפוף לנקיטת הליך איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר שיובטחו חסימה פיזית וטיפול נופי (כגון נטיעת שדרת עצים) בשטח הציבורי הפתוח הסמוך לדרך ראשית מס' 75.

4.5 מתקנים הנדסיים
50,350,550,650
4.5.1 שימושים

אזור זה מיועד למתקנים הנדסיים לשימוש הנדרש להסדרת חשמל, מים, ביוב ותקשורת למתחם.

4.5.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה
- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כפוף לנקיטת הליך איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- ב. קוי בנין
- עבור תא שטח 50 קו הבנין יהיה 25 מטר מציר דרך ראשית מס' 75.

4.6 קרקע חקלאית
70
4.6.1 שימושים

השטח מיועד להרחבת כביש 75 בהתאם לתכנית מופקדת ג/12016.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מ"ר	סמלי בניה (מ"ר) (10)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (%)	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לחגום נטו)	גובה מבנה (מטר) (2,4)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (1)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	קומי צידו- ימני	קומי צידו- שמאלי
			עיקרי	שרות											
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	100	410	750	-	250	1000	81%	-	-	9	2	1	5	0	0
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	101	400	864	-	288	1152	72%	-	-	12.5	3	1	5	0	0
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	200	1,838	3800	-	1500	5300	288%	-	-	12.5	3	0	5	0	3
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	300	1,735	3350	-	1500	4850	280%	-	-	12.5	(6)3	1	3	0	0
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	400	2,652	3180	400	1970	5550	209%	55%	-	12.5	3	1	עפ"י נספח בנינו		
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	500	4,370	4820	370	1780	6970	160%	55%	-	12.5	3	2	עפ"י נספח בנינו (5)		
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	600	7,850	9100	620	1580	11300	144%	55%	-	12.5	3	2	עפ"י נספח בנינו (5)		
מתקנים הנוסעים	550	100	50	-	-	50	50%	-	-	3	1	0	3	0	0
הנוסעים	650	100	50	-	-	50	50%	-	-	3	1	0	3	0	0
שפ"פ	110	596	-	-	(12) 80	80	-	-	-	3	1	-	עפ"י הקיים בפועל		
שפ"פ-מתחם לשימור	221	161	-	-	-	22	14%	14%	-	3.5	1	-	עפ"י הקיים בפועל		

1 תותר קומת מרתף/מסד מתחת למפלס הכניסה לחניה בלבד בכל שטח המגרש (קו בנין 0).

2 גובה בניין יימדד מפני קרקע טבעית. גובה קומת מרתף/מסד לא יעלה על 2.40 מ', ויתווסף לגובה המותר מפני קרקע טבעית.

3 וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבנייה יישמרו.

4 תותר קומת גלריה בסך הגובה המותר.

5 בתאי שטח 500, 600 המבנים הסמוכים לכביש 111 (חזרומיים): קו בנין קדמי 3 מ', בקומת הקרקע 0- מעבר מקורה (סטוין) בעומק 3 מ' מאבול המגרש.

6 במתחם 300 בשטח הלא בנוי ותאפשר בנית קומה שלישית מעל מפלס הקרקע בנסיגה של 5 מטרים מקו הבנין הקדמי.

10 בחלוקה פרופרציונית בין הבעלים הרשומים בהתאם ליחס הבעלות.

11 שטח השירות מתחת למפלס הקרקע כולל את החניון.

12 לא תותר כל בניה מעבר לפרגולה הקיימת של המסעדה.

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

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של כל מערך הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בתכנית, להנחת דעת מהנדס הועדה. מתן היתרי בניה מכוח תכנית זו כפוף לנקיטת הליך איחוד וחלוקה כנדרש בחוק. באזור המוגדר עפ"י התשריט כתחום שטח חלחול וניקוז למוביל הארצי יהיה על מגיש ההיתר לקבל אישור מקורות חבל הירדן.

6.2 איכות סביבה

כמפורט למעלה בסעיף ג.4.1.2

6.3 תשתיות

א. ביוב:

1. רישוי תכניות – תכנית מערכת הביוב למבני התעשייה תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לתעשייה לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.
 2. טיב השפכים – איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ואו הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).
 3. מתקני קדם – המפעלים יקימו במידת הצורך, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, כך שאיכות הקולחים תעמוד בדרישות התקנות. הטיפול יעשה לפני החיבור למערכת הביוב המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמיים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 4. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ניקוז:**
- א. תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- מים:**
- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- סילוק אשפה:**
- א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. במידה ורשות העתיקות תדרוש ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978, וחור רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5 שילוט פרסומי

- א. שילוט פרסומי אחיד ברצועות שרוחבן 1.0 מ' לכל היותר יותקן על-גבי חזיתות המבנים ברציפות. לא תותר התקנת שילוט על גגות המבנים. תכנון מיקום וסוג השילוט יכלל בבקשה להיתר.
- ב. תותר הקמת עמוד שילוט מרכזי ושילוט הכוונה במסגרת עבודת הפיתוח הציבורי.

6.6 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של כל מערך הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בתכנית, להנחת דעת מהנדס הועדה.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש או בחניות ציבוריות.
- ג. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.7 הריסת מבנים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.8 הוראות שימור

- א. לא תותר הריסת הבנין, קיר הגדר ו/או החצר שבמתחם המיועדים לשימור.
- ב. לא יותרו שינויים ותוספות בבנין לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, סתיות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. שיפוץ ושימור המבנה תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובתיאום עם המועצה לשימור אתרים.

6.9 הוראות בנושא חשמל

אספקת חשמל: על-ידי חברת חשמל.
אספקת חשמל תהיה ברשת מתח נמוך תת-קרקעי. החיבורים חמבנים יהיו תת-קרקעיים בתיאום עם חברת חשמל.

איסור בניה מתחת או בקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים – 3.0 מטר.
2.0 בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים – 2.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5.0 מטר.
20.0 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) – 20.0 מטר מציר הקו.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) – 35.0 מטר מציר הקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת – 1.0 מטר.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד – 3.0 מטר.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה, ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.12 איחוד וחלוקה

התכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה. הנושא יוסדר במסגרת תכנית/תשריט איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית.

6.13 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. זאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.

6.14 מעליות

תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל-1970.

6.15 מתקני תקשורת

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

6.16 סטיה ניכרת

כל שינוי בקו בנין, תוספת גובה או תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.17 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתארזה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.18 פיתוח השטח

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס המועצה/ הועדה המקומית.
 ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בניה וכ', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.19 פיקוד העורף

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

6.20 פיתוח תשתיות

בתנאים למתן היתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ניקוז ו/או קו ביוב ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס המוא"ז.

6.21 שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה-תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.22 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המוא"ז.

6.23 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבנים מסחריים לאחר הבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל-פי תקנות חוק התכנון והבניה.

6.24 חומרי חפירה/מילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
 המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.25 תחום חלחול וניקוז אל המוביל הארצי

במגבלות:

5. איסור הקמת תחנות דלק.
6. איסור אחסון דלק ומוצריו.
7. איסור גידול בעלי חיים.
8. איסור אחסון חומרים מסוכנים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח דרך וחניות ציבוריות בכביש מספר 1.	
2	בניה ופיתוח שטח וחניות בשאר תאי השטח.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית-15 שנה.

8. אישורים וחתומות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11/10/10	אדר' ויגרטוב מנהל מועצה אזורית עמק יזרעאל	מועצה אזורית עמק יזרעאל		מועצה אזורית עמק יזרעאל	מגיש התכנית
	אדר' ויגרטוב מנהל מועצה אזורית עמק יזרעאל	מועצה אזורית עמק יזרעאל			יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
5-10-10	ערן מבל מנהל מועצה אזורית עמק יזרעאל ת.פ. 30444 רח' מק"ל 4 ק.ט. טבעון טל. 04-9835146	30444	052196821	ערן מבל	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
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי 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
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: __נספח תנועה, נספח בינוי, נספח הפרשות לצרכי ציבור, נספח מים וביוב.		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	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	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	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 ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16671 ששמה מנשיה-זבדה מתחם מסחר ותעסוקה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. מהנדס מיכאל שמיס יועץ תנועה נספח תנועה
 - ב. משה מרין מודד תכנית מדידה
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.

ערן מבל
 ארכיטקטורה ובנוי/ערים בניינים
 ת.פ. 0-216190-51
 רח' סקוויל 4 ק. טבעון
 טל: 04-9835146

חתימת המצהיר

5/10/2010
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה מהנדס מיכאל שמיס (שם), מספר זהות 304444089 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 16671/ג ששמה מנשיה-זבדה אזור מסחר ותעסוקה (להלן – הי"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שמיס מיכאל שירותי הנדסה
תכנון כלכליים, ניקוז, חשמל
ת"ת נוף
טל: 0470982 / פלא: 052-475797

חתימת המצהיר אני

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16671/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15/9/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



8/9
מספר רשיון

משה מריין
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

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
12016/ג	מופקדת	י.פ. 5588	16.10.06
14398/ג	מופקדת	י.פ. 5728	24.10.07

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

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

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

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

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