

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18274

שם תוכנית: הגדלת שטחים מסחריים באזור תעשייה ומסחר

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="242 1068 721 1283" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' ג/18274            הועדה המתוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום 17.11.09 לאשר את התוכנית            סמנכ"ל לתכנון יוסף בן יציר הוועדה המסחרית</p> </div>	<div data-bbox="917 1056 1244 1365" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הוועדה המקומית לתו"ב            נצרת  <b>הומלץ להפקדה</b>            ג/18274 הפקדת תוכנית מס'            2009006 בישיבה הוועדה            מיום 17.11.09            מהנדס הוועדה            יציר הוועדה</p> </div>
<div data-bbox="220 1642 647 1809" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חודעה על אישור תכנית מס' ג/18274            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....            מיום .....</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מגדילה את השטחים המסחריים המאושרים באזור תעשייה ומסחר מאושר, וזאת ללא פגיעה בשטח המאושר לתעשייה. מטרת התוספת לתת ניצול יעיל למקרקעין שאושרו לפיתוח בשטח עירוני.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית****הגדלת שטחים מסחריים באזור  
תעשייה ומסחר**יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

18274/ג

מספר התוכנית

94.924 ד"י

**1.2 שטח התוכנית**

- השלמת תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

02.02.2011

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

- כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

- ל"ר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

- כן

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדייפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נצרת

קואורדינטה X 226500  
קואורדינטה Y 737000

**1.5.2 תיאור מקום** צפון מערב נצרת

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית נצרת

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב נצרת

שכונה יישוב  
רחוב על כביש 79 בצומת הכניסה לנצרת  
מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17610	מוסדר	• חלק מהגוש	-	1,6,7,11,12
17507	מוסדר	• חלק מהגוש	-	24,32

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
11,12,31,32,33,34,35,36,37,38,41,42,43	נצ/מק/1101

**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
06.08.03	5213	תכנית זו משנה את התכנית ג/9914 המאושרת עפ"י המפורט בתכנית, וכל היתר הוראות של תכנית ג/9914 המאושרת ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/9914
30.10.08	5861	תכנית זו משנה את התכנית נצ/מק/1101 המאושרת עפ"י המפורט בתכנית, וכל היתר הוראות של תכנית נצ/מק/1101 המאושרת ממשיכות לחול.	• שינוי	נצ/מק/1101
		תוכנית זו אושרה במועצה ארצית בתאריך 16/3/10 בהתאם להוראות סעי' 9.1.5 להוראות התמ"א	• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
		תכנית זו קיבלה הקלה בקווי בנין מדרך ראשית מס' 79 מ-50 מטר ל-25 מטר.	• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 3
		תכנית זו קיבלה הקלה ברוחב הרצועה לתכנון מסילת הברזל שפרעם-נצרת מ-240 מטר ל-135 מטר.	• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 23

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבנר שר	16.09.2010	ל"ר	25	ל"ר	מחייבים	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבנר שר	16.09.2010	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דני שרבן	20.07.09	1	19	1:500	מחייב	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	יוסי נומברג	21.04.10	1	ל"ר	1:1250	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	מיכאל שמיס	27.12.09	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1													
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9286983		08-9286419	מושב ציפורי	513875609	תאגיד	רשות מקומית					

זים בפועל 1.8.2												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9286983		08-9286419	מושב ציפורי	513875609	תאגיד	רשות מקומית					

בעלי עניין בקרקע 1.8.3													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לייך
	08-9286983	052-3263400	08-9286419	נצרת עלית			מ.מ.י.						
					9	51387560	א.ר.ג.ר. ציפורי בע"מ						

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לייך
Arc-j-s@bezeqint.net	04-6261466	054-4294702	04-6261466	נרח' טופו 22, קיסריה	51361335	תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	6	שר אדריכלי בע"מ	05076892	אבנר שר	אדריכל	
rmt_eng@yahoo.com	050-5583714	050-5583714	04-6462839	נצרת רח' 500/4			ר.מ.ת.	843	תאומיק בקלה	02763911		מודד מוסמך	
d.sherban@yodfiatengineers.com	--04-9800569	052-4417666	04-9800566	יודפת					דני שרבו			מהנדס	
	04-8603601		04-8603600	דרך העצמאות 31, ת.ד. 33600			בלשה ילון		יוסי נומברג	0577700331		מהנדס סביבה	
mshamis@bezeqint.net	--04-6576425	052-2475797	04-6470982	לולב 9/8 ת.ד. 15140, נצרת עלית				69177	מיכאל שמיס	307741089		מהנדס תנועה	

**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
לי"ר	לי"ר

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**

שינוי יעוד מתעשייה לאיזור משולב מסחר ותעשייה. מטרת השינוי לתת ניצול יעיל למקרקעין שאושרו לפיתוח בשטח עירוני.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת שטחים למסחר בתא שטח מס' 22.  
 -הגדרת היחס בין תעשייה למסחר במגרש מיועד למסחר ותעשייה.  
 -שינוי במערכת הדרכים.  
 -שינוי צורתו של המגרש לתעשייה (תא שטח 12) ללא שינוי שטחו.  
 -הקלה בקו בניין של דרך 79 ל-25 מ' לדרך בלבד (לשאר היעודים קו הבניין יהיה כבמצב הקיים).  
 -חידוש הקלה בקו בניין של מסילת רכבת כפולה מתוכננת.  
 - שינוי בגובה המותר ומס' הקומות המותרים לבנייה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 94.924 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מתארי	מפורט				יעוד	תעשייה
	55,679.4 עיקרי	92,799 שירות		55,679.4 עיקרי 92,799 שירות	מ"ר		
	18,000 עיקרי	11695.68 שירות	+18,000 +11695.68		מ"ר	מסחר	
	73679.4 עיקרי	104494.68 שירות	+18,000 +11695.68	55679.4 עיקרי 92799 שירות	מ"ר	סה"כ בכל השימושים וכל היעודים	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות מוכרז לשימור	אתר עתיקות מוכרז		
12	12	12	תעשייה
	22	22	מסחר ותעשייה
	31	31	חניון לרכב כבד
42,43	41,42,43	41,42,43	שטח ציבורי פתוח
35	35,36,32,33	35,36,32,33	דרך קיימת
	39,37,38	39,37,38	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
5.24	4,971	55.86	53,028	תעשייה
50.63	48,057			תעשייה ומסחר
12.20	1,158	16.53	15,696	שטח ציבורי פתוח
20.81	19,761	21.04	19,974	דרך מאושרת
4.56	4,329			דרך מוצעת
6.57	6,226	6.57	6,226	חניון לרכב כבד
<b>94,924</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>94,924</b>	<b>סה"כ</b>



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: תעשייה</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
כל השימושים לפי ג/9914 יעוד תעשייה	.א
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
לפי ג/9914 יעוד תעשייה ובהתאם לסי' 6.7 להלן.	.א

<b>שם ייעוד: מסחר ותעשייה</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
לפי ג/9914 יעוד תעשייה.	.א
שטחים מסחרים.	.ב
מבנים, מתקנים, הסעדה, דוכנים, ושרותים נלווים הנדרשים לרכבת הקלה וזאת בשטח שלא יעלה על 1000 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים.	.ג
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
לפי ג/9914 יעוד תעשייה ובהתאם לסי' 6.7 להלן.	.א
לפי ג/9914 יעוד מרכז מסחרי ושירותים. המסחר בכל מבנה שטח התוכנית יהיה משלים/נלווה לפעילות התעשייה וימוקם רק בגובה פני הקרקע, למעט שטחי תצוגה אשר ניתן יהיה למקם בקומה שנייה.	.ב

<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
לפי ג/9914 יעוד שטח ציבורי פתוח.	.א
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
לפי ג/9914 יעוד שטח ציבורי פתוח.	.א

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
לפי ג/9914 יעוד דרך מאושרת.	.א
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
לפי ג/9914 יעוד דרך מאושרת.	.א

<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
לפי ג/9914 יעוד דרך מאושרת.	.א
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
לפי ג/9914 יעוד דרך מאושרת.	.א

שם ייעוד: חניון לרכב כבד	4.6
שימושים	4.6.1
לפי ג/9914 יעוד חניון לרכב כבד.	א.
הוראות	4.6.2
לפי ג/9914 יעוד דרך מאושרת.	א.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידוי- צידוי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמיגות (יחיד) לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	5 או כמסומן בתשריט	11	56	80%	לי"ר	לי"ר	341.79%	164255.28 מ"ר	•	•	199.33% עבר מסחר מ"ר 11695.68	84099.75 מ"ר	48,057	22	מסחר ותעשייה
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	5 או כמסומן בתשריט	3	22	80%	לי"ר	לי"ר	280%	13,918.8 מ"ר	•	•	175% מ"ר 8,699.25	5,219.55 מ"ר	4,971	12	תעשייה

**ניתן יהיה לנייד זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת ומעל כניסה הקובעת ולהפך.**  
**\*\*גבול המזרחי של תא שטח 22 אפשר יהיה לבנות בקו בנין 0 או פרויקט משותף עם מגרש מס' 21.**

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

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המותרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, שרותי כבאות ואישור פיקוד העורף אישור רשות העתיקות וכל תנאי אחר מפורט בסעיפים הבאים. ביצוע התכנית יעשה בשלבים כאשר, כל פיתוח מסחרי מותנה בפיתוח לטובת התעשייה בשטחים דומים וזאת בהתאם לשיקול הדעת של הועדה המקומית. בכל מקרה לא ינתנו היתרי בניה לטובת מסחר ללא הבטחה לניצול מלא של שטחים לטובת התעשייה גם מבחינה קונסטרוקטיבית וגם מבחינת הקצאת מקומות חניה. לא ינתנו היתרי בניה ע"פי תוכנית זו אלא לאחר מתן פתרון בפועל לסילוק שפכי פארק התעשייה בהתאם לאמור בתוכנית ביוב מאושרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. לא ינתנו היתרי בניה ע"פי תוכנית זו החל מ-01.01.2012, אלא לאחר שידרוג של המתקן לטיפול בשפכים (מט"ש "הסוללים") ומערכת ההולכה הראשית מהשכונה ועד למט"ש הנ"ל. תנאי למתן היתרי בניה הבטחת עמידותו של המבנה בסיכונים הסיסמיים בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 שאושר בשנת 1975 תוכן עמידות מבנים ברעידות אדמה והמתעדכן מעת לעת.

**6.2. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.3. דרכים וחניות**

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנידרש בחוק ובאישור הועדה מקומית. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב והולכי רגל מדרך מספר 79 לתחום התוכנית, אך יותר מעבר הולכי רגל תת-קרקעי או על-קרקעי, מעל או מתחת לכביש 79, משטח התוכנית אל תחנת הרכבת הקלה בתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.

**6.4. מים וביוב**

**מים** - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד מהנדס הועדה מקומית.  
**ביוב** - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.5. ניקוז**

תנאים למתן היתר בניה בתוכנית זו (ג/18274) הינם: הבטחת ניקוז כל שטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה. השלמת והסדרת תוואי התעלה לאחר תיאום תכנונה עם תכנון דרך הגישה לאזור התעשייה, וכן הסדרת תחילת התעלה ומוצא התעלה. הכל בתיאום עם רשות הניקוז והחברה הלאומית לדרכים. כמו-כן, תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור מוצא הניקוז המסומן בנספח הניקוז אל תעלת ההטיה באמצעות כניסה מסודרת וייצוב דפנות כולל תרשים פרט כניסה לתעלה, באישור רשות הניקוז האיזורית.

**6.6. עבודות תשתית**

כל עבודות התשתית לרבות דרכים, חניות, מים וביוב יבוצעו לאחר קבלת אישור רשות העתיקות

**6.7. הנחיות סביבתיות**

על תכנית זו יחולו כל ההוראות של תכנית ג/9914, ההנחיות המפורטות בסעיף זה באות להוסיף על ההנחיות לשמירת איכות סביבה כפי שמופיעות בפרק ד' בתוכנית ג/9914 ובנספחיה.

**6.7.1.1****זיהום קרקע:**

1) מיכלי סולר או חומרים מסוכנים באזור העבודה, יצוידו במאצרה ויעמדו בהנחיות כדלקמן:

- נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.
- המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול.
- שפך במאצרה יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות מרגע גילוי; בעל ההיתר יפעל מיידית לספיגת החומר וניקוי המאצרה, כך שבכל מקרה לא תהייה דליפה אל מחוץ למאצרה.

- (2) אין להחנות במגרש המיועד לחניון רכב כבד משאיות או נגררי משאיות עמוסים בחומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, 1993), למעט חניית מכליות דלק המובילות נפט מסוג ג' בלבד (כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים - אחסנת נפט), אשר יחנו רק בשטח שייועד לכך ויתוכנן לכך במיוחד בהיתר בנייה.
- (3) חניית מכליות דלק, תתאפשר רק על גבי משטח בטון אטום המנוקז למפריד שמן תקני. נפח מפריד השמן יחושב בהתאמה לספיקת הנגר העילי המתקבלת משעה של סופת גשם בהסתברות של 1:5 שנים על פני שטח המשטח המיועד לחניית מכליות. הקולחים ממוצא המפריד יופנו למערכת הניקוז הציבורית.
- (4) תשטיפים ממשטחי תפעול, וממתקן שטיפת רכבים, יטופלו במתקני קדם טיפול והפרדת שמנים בשטח המגרש. הקולחים ממתקני קדם-טיפול אלו יופנו למערכת הביוב הציבורית לאחר שטופלו והובטחה עמידתם בדרישות תקנות ההזרמה לביוב.
- (5) השפכים הסניטריים בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב הציבורית.

#### 6.7.1.2 סילוק שפכים:

- (1) יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המקומית.
- (2) חיבור לרשת הביוב העירונית יהיה רק לאחר עמידה בתנאי משרד הבריאות והמשרד לאיכות סביבה ועל פי חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א 1981, או חוקים ותקנות שיקבעו מעת לעת.
- (3) בכל מפעל תעשייה או עסק תעשה הפרדת זרמים לזרם סניטרי, זרם תעשייתי. הזרם התעשייתי יטופל עד לאיכות המוגדרת בחוק העזר, זרם התמלחות ייאסף, יטופל ויסולק בנפרד לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- (4) מפעלים ועסקים שאיכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחויבו בהקמת מתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור אל המערכת המרכזית.
- (5) כמות השפכים ואופן הזרמתם יתאימו למערכת האיסוף וההובלה באזור, ולקיבולת המתקנים מבחינת ספיקות ממוצעות וספיקות שיא, שנתיות, יומיות ושעתיות.
- (6) על מפעל או עסק שיכיל שפכים, נוספים לשפכי הסניטריים והנקלט באזור התעסוקה, להכין סקר שפכים ולהגיש את תוצאותיו למשרד להגנת הסביבה או למי המורשה מטעמו ולמשרד הבריאות. במידת הצורך להכין על פיו תכנית לקדם-טיפול, אשר תהיה טעונה אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. התכנית תכלול אמצעי ניטור, מדידה ותיעוד התוצאות.
- (7) סילוק תימלחות לרבות ממתקני ריכוך וטיפול במים יעשה בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.
- (8) תבוצע הפרדה של שמנים ושומנים ואלו יסולקו לאתר מורשה, בתי אוכל ומטבחים יחויבו בהתקנת

<p>מפרידי שומן לפני החיבור למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>9) כל האמור לעיל ייעשה תוך הפרדה ממערכות ניקוז ותיעול ותוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ו/או נוזלים אל הקרקע, אל מערכות ניקוז טבעיות, או אל מי התהום.</p> <p>10) תנאי להיתר בניה של מבנה רב תכליתי הינו תכנון מערכת הביוב עם הכנה המאפשרת הוספת מתקן קדם טיפול בשפכים, או מפריד שומן, לכל מודול במבנה בנפרד על פי דרישת הרשויות.</p>
<p><b>6.7.1.3 חלחול:</b></p> <p>במסגרת תוכנית הבינוי תוגש תוכנית לניהול מי נגר לאישור הגורמים המקצועיים בעיריה.</p>
<p><b>6.7.1.4 מניעת זיהום אוויר:</b></p> <p>1) מקור האנרגיה לתפעול המערכות השונות, למעט גנראטור חרום תקני, יהיה באמצעות חשמל ו/או גז ו/או אנרגיה בלתי מתכלה.</p> <p>2) יותר שימוש באנרגיה מתחדשת. השטחים שידרשו לשם כיסוי והתקנת תאים פוטוולטאים (PV) לא ייחשבו במניין השטחים העיקריים. תותר הקמת מתקנים פוטוולטאים על גבי גגות בלבד.</p> <p>3) בהיתר הבניה יוצג פתרון לנקודת הפליטה של גנרטור החירום.</p> <p>4) לא תותר כניסת מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח.</p> <p>5) כל המפעלים והעסקים יחויבו לעמוד בתקני הפליטה ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי פליטת מזהמי אוויר ואבק.</p> <p>6) עסקי מזון ומטבחים יחויבו בהתקנת מערכות לשאיבה ולסילוק עשן וריחות. למניעת פליטת מזהמים וחומרים מדיפי ריח מחדרי בישול במסעדות או אולמות שמחה, יותקנו פילטרים בפתחי האוורור אשר מיקומם ייקבע בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית נצרת.</p> <p>7) במרתפי חניה תובטח החלפה של 6 החלפות נפח החניון בשעה.</p> <p>8) במבנים רב תכליתיים ובתי אוכל, תנאי להיתר בניה יהיה תכנון הכנות למעבר צנרת אוורור מכל מודול במבנה דרך פיר מרכזי עד לגג.</p> <p>בתכנית הבניה ישולבו פירים בגדלים מתאימים להעברת צנרת לפליטת מזהמים ממסעדות אל גג המבנים.</p>
<p><b>6.7.1.5 חדר שנאים:</b></p> <p>1) חדרי השנאים יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת היתר הקמה שהתקבל מהמשרד להגנת הסביבה.</p>
<p><b>6.7.1.6 פינוי פסולת ואשפה:</b></p> <p>1) הסדרי סילוק הפסולת המוצקה יהיו לפי הוראות עיריית נצרת. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>2) יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וחזותיים, או סיכונים בטיחותיים.</p>



<p>(3) הפסולות בתחומי כל מגרש תופרדנה על פי סוג, עפ"י הוראות עיריית נצרת ותסולקנה בהתאם ליעד שנקבע, ובאמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לו.</p> <p>(4) פסולת אורגנית תועבר ישירות ממתקני האצירה אל אתר סילוק פסולת מאושר בתדירות של לפחות אחת ליומיים או שלושה בתקופות החורף והקיץ בהתאמה, או עפ"י הנחיות עיריית נצרת.</p> <p>(5) פסולת בניין יבשה תועבר לאתר ייעודי המאושר. ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>(6) פסולת שתוגדר כפסולת רעילה – תועבר לאתר הארצי ברמת חובב ישירות מחצר המפעל, תוך תיאום עם גורמי הרשות המקומית או מנהלת הפארק לשם רישום ותיאום של פעולת הסילוק.</p> <p>(7) היתר בניה או רישיון עסק מותנים בקיום הוראות אלה, כולל מיון, אחסון זמני ושינוע לאס"פ שמחוץ לשטח התכנית, הכל לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>(8) יוקצו חדרי אשפה למתקני הפסולת, על פי הנחיות מחלקת התברואה.</p>
<p><b>6.7.2 הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות בניה:</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>6.7.2.1 תכנית התארגנות:</b></p> <p>(1) הבקשה להיתר בנייה תלווה בתוכנית התארגנות אתר ומסמכים מקצועיים המציגים פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה שמקורם ברעש, רעידה, ניקוזי שפכים, פסולת, גרימת אבק, עשן, הערמת חומר עבודה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודה, בנייה או שימוש, הן בתחום המבנה והן בתחום חצר המבנה.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.7.2.2 עודפי עפר ופסולת בניין:</b></p> <p>(1) לעת מתן היתר חפירה/בנייה ייעשה תיאום עם הרשות המוסמכת בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר מאושר או מציאת פתרון אחר כגריסת הפסולת ושימושה באתר או פינויה לאתר מאושר. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת פתרונות לפינוי כמויות עודפי העפר שיווצרו במהלך החפירה.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.7.2.3 זיהום אוויר:</b></p> <p>(1) בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה/חפירה, תתוכנן גדר אטומה, קלה ללא פתחים, בגובה 2.0 מ' מסביב לאתר החפירה והבניה. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מתומר אחר שיאושר על ידי האגף לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>(2) למניעת פליטת אבק מהדרכים לסביבה, יש לפעול כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הרטבה תעשה על ידי מכלית או ממטרות. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר בזמן הבנייה.</li> <li>• יבוצע טיאוט ושטיפה של כבישי הגישה סביב האתר, בתום כל יום עבודה, למרחק של 50 מטרים מהכניסה לאתר באמצעות מכונת טיאוט כבישים.</li> </ul> <p>(3) תימנע תנועת משאיות המפנות פסולת בנייה בשכונות המגורים הסמוכות ואלה יופנו בדרך הקצרה ביותר לכוון אתר עודפי פסולת בניין.</p>

<p>(4) יש לכסות משאיות שיוצאות מן האתר ונושאות פסולת בניין, או כל חומר אחר, הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה.</p> <p>(5) ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היוצרות אבק.</p> <p>(6) עודפי פסולת בניין בזמן ההקמה ימוינו וימוחזרו במידת האפשר, עודפים שלא ניתנים למחזור יסולקו לאתר מורשה לפי הנחיות האגף לאיכות סביבה בעירייה.</p> <p>(7) השימושים והיעודים המוצעים בתכנית לא יטילו מגבלות כשלהן על השימושים והפעילויות המותרים בשאר אזור התעשייה.</p>
<p><b>6.7.2.4 רעש:</b></p> <p>(1) ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה:</p> <p>(2) כל ציוד הבנייה בתאר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.</p> <p>(3) שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.</p> <p>(4) יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של העובדים באזור.</p> <p>(5) במגרשים הפונים למסילת הרכבת יובטח תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי רעש המותרים על פי תקנות למניעת מטרדים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>(6) לא יוצבו מתקנים מרעשים כגון גנרטור מדחסים ומשאבות בחזיתות הפונות לאזורי מגורים או למבני ציבור.</p> <p><b>6.7.2.5 נזקים סביבתיים:</b></p> <p>כל המפעלים יהיו מחויבים לשאת בהוצאות על שיקום נזקי זיהום או מפגע סביבתי שגרמו לו, ובכלל זה של ניקוי ושיקום קרקע במקרה של זיהום.</p> <p><b>6.7.2.6 קרינה:</b></p> <p>היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרומגנטית וכו', כפי שיפורסם מעת לעת.</p> <p><b>6.7.2.7 אמצעים טכנולוגיים:</b></p> <p>יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר לאותה עת והזמינים לצורך מניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג.</p>

**6.8 חשמל**

6.1 עפ"י האמור בסעיף 6.3.5 בתכנית ג/ 9914 קו החשמל מתח עליון החוצה את השטח יועתק ע"ח יזמי התכנית ג/9914 לשצפ בצפון ובמזרח התכנית.

6.2 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
ב. תחנות השנאה-

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות והשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

**6.3 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"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
	בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
		יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע כל פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר כבלי חשמל ראשיים – קווי מתח עליון ועל-עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על-אף האמור לעיל בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים

בקרב מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות בסעיף זה.

## 6.9 עתיקות

### 6.9.1

- א. כל שטח התוכנית הינו אתר עתיקות המוכרז כדין: 17037/0 "גבעת רבי (מזרח)" י"פ : 4539 עמ" 4217 מיום : 03/07/1997 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. היתרי הבניה ו/או כל עבודה בתחום שטח התוכנית המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

### 6.9.2

- א. כביש מס' 2 בין החתכים 103 - 107 (תא שטח מס' 35) יבוצע על גבי גשר המבוסס על 4 עמודים.
- ב. לפני ביצוע הגשר יבוצעו פעולות מקדימות ובכללם חפירת הצלה בתחום עמודי הגשר ו/או בכל שטח אשר יפגע בשל עבודות הגשר, במימון היזם כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית בניית הגשר, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יפגעו עתיקות נוספות ו/או צורך בתוספות שטח שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. לא יבוצעו כל עבודות נוספות, מלבד ביצוע הגשר, בתחום כביש 2 בין חתכים 103-107.

## 6.10 הפקעות לצרכי ציבור

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

## 6.11 חומרי חפירה ומילוי :

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 ו/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.

ביצוע כל העבודות לרבות עבודות החפירה והמילוי יבוצעו בכפוף לאישור רשות העתיקות.

**6.12 חלוקה ורישום**

- א. רישום: לפי סעיף 125 לחוק התו"ב.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית/תשריט איחוד וחלוקה בוועדה המקומית.

**6.13 מעליות**

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

**6.14 מתקני תקשורת**

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

**6.15 סטייה ניכרת**

כל [ (השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (1970) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.  
 לא תותר כל בנייה וחניה בתחום קווי הבנין של הדרך הראשית מס. 79 וכי כל שינוי בקווי הבנין יהווה סטייה ניכרת.

**6.16 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.  
 ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.  
 ג. נגר עילי  
 מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.  
 ד. אישור רשות העתיקות הינו תנאי לפיתוח הסביבתי.

**6.17 פיתוח תשתית**

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

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת.

ו. אישור רשות העתיקות הינו תנאי לפיתוח התשתיות.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית	אישור רשות העתיקות
2	הגשת תכנון מפורט של התשתיות והפיתוח	אישורה של התכנית המפורטת ואישור רשות העתיקות.
3	הגשת בקשה להיתר בניה	אישור של תכנון המפורט של התשתיות והפיתוח לאחר קבלת אישור רשות העתיקות. אישור תוכנית/תשריט איחוד וחלוקה.

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מאישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם (תאגיד/רשות מקומית)	מספר זהות	שם פהטיומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten Signature]</i>	א.ר.ג.ר. ציפורי בע"מ	ח.פ. 513875609		מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten Signature]</i>	א.ר.ג.ר. ציפורי בע"מ	ח.פ. 513875609		יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.ג.			בעלי עניין בקרקע
	<i>[Handwritten Signature]</i>	א.ר.ג.ר. ציפורי בע"מ	ח.פ. 513875609		
	<i>[Handwritten Signature]</i>	א.ר.ג.ר. ציפורי בע"מ	ח.פ. 513875609		
	<i>[Handwritten Signature]</i>	אבנר שר - אדריכלים בע"מ	ח.פ. 513613356	אבנר שר	עורך התוכנית

אין לנו התנגדות יזומה לתוכנית, בהנאי שנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חייבתינו היום לערוך תכנון ג'בד, אין זה כדי להסוות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוגשה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים נזינה והינו חתומיני זו באה בתיקים התכנון כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל רשות מוסמכת לנו כל חזקה יזומה כל דין.

לפינו חסר יסודי מיעקה בזה כי אם נושה או יזושר על ידינו הסכם ביוז הטעם המזוה בתכנית, אין בחתימתנו על התניות הכרה או היראה בקיום הסכם האמור ולא ויתור על זכותנו להטיל כובל זהירותי עלי מי שהכש נאמרו לנו מזה הסכם נאמור ונפ"י כל דין שכן כל זכות אחרת הנוגדת לנו מזה הסכם נאמור ונפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק עניקדת מבת תכנונית.

מנהל היקפי ישראל  
מחוז המזר

27.3.11  
תאריך

## 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.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח ניקוז		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	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 <sup>(2)</sup> .	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		
	✓	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	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓	
		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?	✓		
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לגבי חפירת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה **אבנר שר** (שם), מספר זהות **05076892**

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18274 ששמה **הגדלת שטחים מסחריים באזור תעשייה ומסחר** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות ובינוי ערים** מספר רשיון **26565**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
  - א. **תאופיק מקלה-מודד מוסמך – מפת מדידה**
  - ב. **דני שרבן – יועץ ניקוז**
  - ג. **יוסי נומברג – יועץ ביוב**
  - ד. **מיכאל שמיס – יועץ תנועה**
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.

02.02.2011

תאריך

אבנר שר  
אדריכל בע"מ

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית
--------------------------------------

068376508

אני החתום מטה \_ זני שרבו \_ (שם), מספר זהות \_

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18274 ששמה \_ הגדלת שטחים

מסחריים באזור תעשייה ומסחר - (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום \_ הנדסה \_ ויש בידי תעודה מטעם היג'ינה יאסר - פתח תקוה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא א"ר 369503. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים

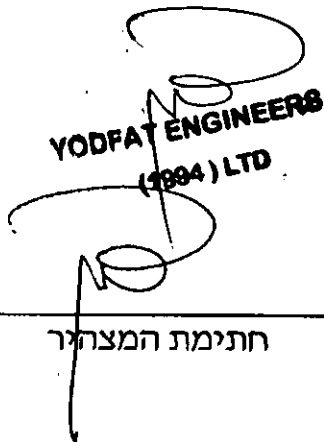
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי

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.

  
**YODFAT ENGINEERS**  
 (1984) LTD  
 חתימת המצהיר

21.9.2010

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית
--------------------------------------

אני החתום מטה \_ יוסי נומברג \_ (שם), מספר זהות 057770331, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18274 ששמה \_ הגדלת שטחים מסחריים באזור תעשייה ומסחר - (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_ הנדסת סביבה \_ ויש בידי תעודה מטעם "האגף" (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 70440.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ביוג\_ 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.

~~בלשה-ילון  
משירות השתיית בע"מ  
חיפה תעשיית התכנון~~

23/3/2011  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה מיכאל שמיס (שם), מספר זהות 307747089, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18274 ששמה הגדלת שטחים מסחריים באזור תעשייה ומסחר - (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 69177.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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.

שמי מיכאל שמיס הנדסה  
תכנון כבישים, ניקוז, חשמל  
ופיתוח נוף  
טל' 04-7098206 - לא' 052-475797

חתימת המצהיר

16.03.11

תאריך

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/18274

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 24/3/2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

תאופיק בקלה  
~~מודד מוסמך~~  
 מס' 84

813  
 מספר רשיון

תאופיק בקלה  
 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 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 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 המוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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