

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

2009423

מבאשת 2006
 משרד הפנים
 מחוז השרון ועדה מחוזית
 04-07-2011
 נ. ד. ק. ב. ע.
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18320

שם תוכנית: מתחם צים לתעסוקה, מעלות תרשיחא

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד המגרשים במתחם הממוקם באזור התעשייה של מעלות-מתעשייה לתעסוקה.
התכנית מרחיבה השימושים המותרים לצורך הקמת מרכז תעסוקה חדש, ומציעה בינוי חדש

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם צים לתעסוקה, מעלות תרשיחא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

18320/ג

מספר התוכנית

22,035 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

9 מספר מהדורה בשלב

26.6.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
 קואורדינטה X 226/450 – 226/700
 קואורדינטה Y 769/550 – 769/725
- 1.5.2 תיאור מקום** מגרש פינתי באזור התעשייה הגובל בין רח' העולה לשד' הנשיא הרצוג לבין רח' שרירא שלמה,
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית מעלות תרשיחא
 התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב מעלות תרשיחא
 שכונה אזור תעשייה
 רחוב שרירא שלמה 26
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18380	• מוסדר	• חלק מהגוש -----		4,5,6 4 2
18802	• מוסדר			
18803	• מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
12,13	2193/ג

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
6/8/1981	2733	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/2193 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/2193 ✓
28/9/1982	---	תכנית זו גוברת על תכנית 2/53/6	• שינוי	2/53/6 ✓
16/8/2005	---	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"מ 2 תיקון 9. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	• בכפיפות,	תמ"מ 2 תיקון 9 ✓
11/04/2006		תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"מ א 34 ב. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	• בכפיפות	תמ"מ א 4ב34 ✓
27/12/2005	י.פ. 5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"מ א 35. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	• בכפיפות	תמ"מ א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלכס פריאון	15/10/2009		23		מחייב	הוראות התוכנית
		אלכס פריאון	15/10/2009	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אלכס פריאון	15/10/2009	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		אירית יוגב	15/10/2009	1		1:500	מחייב (1*)	נספח תנועה

הערה:

1* - נספח התחבורה והתניה מחייב רק בנושא בניסות ויציאות מהמתחם. רשאית ועדה מקומית בשלב היתרי הבניה לשנות הסדרי תנועה וחניה בתוך המגרש וזאת באישור משרד התחבורה.

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6096000		08-9199943	כתובת פניסקר 70 פתח תקווה	514353671					רני צים מרכזי קניות בע"מ

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6096000		08-9199943	כתובת פניסקר 70 פתח תקווה	514353671					רני צים מרכזי קניות בע"מ

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-65605621		04-6558211	קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית				מ.מ.י מחוז צפון נצרת עלית		• בעלים
			04-9578888	עיריית מעלות				עיריית מעלות		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5493657		03-5492829	סוקולוב 63 רמה"ש			8791	009529983	אלכס פריאון	אדריכל	• עורך ראשי
	08-9151560		08-9188788	המלאכה 2 אזור התעשייה צפוני לוד			74172	016724593	אירית יוגב	יועצת תנועה	• יועץ תנועה
	04-8202862		04-8202860	דרך בר יהודה 300, צ'יק פוסט חיפה			1198	029462470	ניב מדידות-יוחאי בן גרא	מודד	• מודד

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	

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**

הקמת מרכז תעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי קרקע מאזור תעשייה לאזור תעסוקה
 2.2.2 שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעסוקה
 2.2.3 שינוי יעודי קרקע משצ"פ לדרך
 2.2.4 קביעת שימושים מותרים לכל יעודי הקרקע
 2.2.5 קביעת הוראות להוצאת היתר בניה
 2.2.7 קביעת זכויות בניה והוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	22.035
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
		8734.5	+8734.5		מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	201,	תעסוקה
	501,	שצ"פ
	602,603	דרך מוצעת
	601	דרך מאושרת

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

שם ייעוד: תעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסחר – חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, מרכולים וחנויות כלבו כולל מחסנים לשימוש החנות.	
ב. מסעדות, בתי אוכל ומקומות בילוי.	
ג. סניפי בנק, דואר כולל שירותי דלפק.	
ד. משרדים עסקיים כולל בעלי מקצועות חופשיים, מעבדות, סוכנויות, משרדי חברות, מרפאות.	
הוראות	4.1.2
א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש תכנון מפורט לביצוע בדבר מפלסים, חזיתות, חומרי גמר, פתחים, מספר קומות, פיתוח שטח, מיקום שטחי גינון ונטיעות, פירוט מיקום שילוט ועמודי פרסום פירוט השטחים (שטח עקרי ושרות)	היתר בניה
ב. חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו החזיתות יצופו בחומרים נאים	חזיתות
ג. יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין. יותרו חדרים טכניים על הגג והן כל המתקנים מסוג: אנטנות, מפוחים, מעבים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות, כל מתקנים טכניים אחרים. המתקנים יתוכננו בצורה אסתטית ויוסותרו ע"י קירות אסתטים ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לפרט את מיקום המערכות השונות בגג.	גג
ד. כחלק מן הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה, כולל עמודי פרסום	שילוט ותאורה
ה. תרני התקשורת ימוקמו קרוב ככול הניתן לפינה הדרום מערבית של המבנה/מתחם. גובה התרנים יקבע ע"פ תקני משרד התקשורת	תרני תקשורת

שם ייעוד: שצ"פ		4.2
שימושים		4.2.1
גינון משולב חניה		.א.
		.ב.
הוראות		4.2.2
כללי	בשטח זה לא תותר בניה, למעט גינון, נטיעות, גדרות, קירות תומכים, שבילים, מדרכות, משטחי אספלט, מתקני נוי, תכנון חניה באישור הוועדה המקומית, והעברת תשתיות בתחום השצ"פ באישור הוועדה המקומית	.א.

שם ייעוד: דרך מוצעת		4.3
שימושים		4.3.1
שימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל		א
הוראות		4.3.2
כללי	אסור כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ומעבר תשתיות	.א.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.4
שימושים		4.4.1
שימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל		א
הוראות		4.4.2
כללי	אסור כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ומעבר תשתיות	.א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד תעסוקה		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכוניסה הקובעת						מעל לכוניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכוניסה הקובעת				שירות	
												שירות					עיקרי
5	3	3	3	1	3	50%			100%	17,469 מ"ר	5%	(3*)	45%	201			

הערה:

1. הועדה המקומית רשאית לאשר גלריות בגודל עפ"י חוק, בתנאי ששטחי הגלריות יחושבו במניין אחוזי הבניה המותרים.
2. יותרו הקמתם של חדרים טכניים ומתקנים טכניים והנדסיים על גגות הבניינים, יותרו מעקות הסתרה מעל גובה המתקנים.
3. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד.
4. השטח העיקרי המפורט בטבלה זו הינו השטח המקסימלי הניתן לבניה ופתרון החניה יותאם בהתאם לפיו.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתר בניה:

לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ולאחר שימולאו התנאים המפורטים:

- א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- ב. שירותים נלווים, לרבות סניטרים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת – הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזית נאה ומעוצבת.
- ג. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ד. תיאום עם רשות הכבאות.
- ה. תיאום עם חברת חשמל.
- ו. אישור משרד התחבורה.
- ז. התיעצות עם המשרד לאיכות הסביבה בנושא מערכות האוורור השונות ומיקום ארובות למינהן.
- ח. תיאום עבודות התשתית עם מחלקת ההנדסה של הועדה המקומית. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על מהנדס הרשות המקומית.
- ט. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר.
- י. היתרי הבנייה יינתנו בתנאי תיאום ואישור של התוכניות עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- יא. אישור אגף התברואה למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת.
- יב. תנאי להיתר הבניה מכוח תכנית זו-אישור תשריט/תכנית איחוד כנדרש בחוק.
- יג. קבלת טופס 4 יהא בכפוף לנטיעת אחד עשר עצים בוגרים כולל מערכת השקייה לשלוש שנים לפחות.

6.2

מבנים להריסה:

- א. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים ואלמנטים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקף תכנית זו.

6.3

איכות הסביבה

- ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- ג. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור המאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה.

6.4

תנועה וחניה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים במתחם לרבות הסדרי תנועה וחניה להנחת דעת הרשות המקומית.
1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה בנדרש בתקנות. הסדרי החניה יהיו ע"פ תקן החניה שבתוקף ולא פחות מאשר אושר בנספח התחבורה. רשאית הועדה המקומית בשלב התרי הבניה לשנות הסדרי תנועה וחניה בתוך המגרש וזאת באישור משרד התחבורה.
2. נספח התחבורה מחייב לנושא כניסה ויציאה מהמגרש בלבד, כל הסדרי התנועה וחניה הפנימיים במגרש אינם מחייבים ראה סעיף 1.7

6.5

הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עילים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל
2. התכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן היה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגוריים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

מחיר קו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ' 0.30 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	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 אוירי 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 מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
	1.0 מ'	י. ארון רשת
	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבניים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל בלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבניים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה, או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.6	מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
מיקום מתקני התקשורת יהיה לפי נספח הבנוי המנחה. גובה מרבי של האנטנה עצמה עד 9 מטר	
6.7	פיתוח סביבתי
א. היתר הבניה, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיירה.	
6.8	שימור מי נגר עילי
א. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, התדרה והעשרת מי תהום.	
6.9	פיתוח תשתית
א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.	
ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.	
ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	
ד. אספקת מים - תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת המים לשאר הצרכים כגון כיבוי אש, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ר) בראש מערכת אספקת המים	
ה. ביוב - המתחם יחובר למערכת השפכים עירונית. לא יאושרו פתרונות אחרים.	
7.0	מיגון אקוסטי
א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש.	
ב. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בתכנון לקרת היתר הבניה שימנע חשיפת התושבים	

לרעש תריג וזאת באישור משרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית.

7.1
חיזוק מבניים קיימים
 היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה על פי דרישות ת"י 413. ומילוי אחר התנאים הבאים:
 א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבניים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבניים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7.2
היטל השבחה
 א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.3
חלוקה ורישום
 א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, אישור תשריט/תכנית איחוד כנדרש בחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמו משוער למימוש התכנית – 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		ח.פ. 514353671		רני צים מרכזי קניות בע"מ	
		ח.פ. 514353671		רני צים מרכזי קניות בע"מ	יזם בפועל
				ממ"י מחוז צפון - נצרת עלית	בעלי עניין בקרקע
				עיריית מעלות	
			009529983	אלכס פריאון	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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	כן	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	כן	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	כן	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	כן	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	כן	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	כן	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	כן	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	כן	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	כן	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	כן	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	כן	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	כן	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	כן	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	כן	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	כן	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	לא	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	לא	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	לא	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	לא	
		• שמירת מקומות קדושים	לא	
	• בתי קברות	לא		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	לא		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	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)	לא	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	לא	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	לא	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	לא	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	לא	

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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 המאשר	התכנון	תאריך האישור
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

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.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלכס פריאון, מספר זהות 009529983.
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 18320/ג ששמה מתחם צים אזור תעשייה מעלות (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 8791.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. אירית יוגב - יועץ תנועה

ב.

ג.

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.

12.06.2011

תאריך

חתימת המצהיר

29/06/2011

עמוד 20 מתוך 21

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אירית יוגב (שם), מספר זהות 016724593
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18320 ששמה מתחם צים אזור התעשיה מעלות (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית-תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשיה, המסחר ותעסוקה רשם המהנדסים/אדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74172 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים התנועתיים 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.


 אירית יוגב
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 חתימת המצהיר

12.06.2011
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אירית יוגב (שם), מספר זהות 016724593

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18320 ששמה מתחם צים אזור התעשייה מעלות (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית-תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשייה, המסחר ותעסוקה רשם המהנדסים/אדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמשפרה הוא 74172 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים התנועתיים 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
19/06/11

12.06.2011

תאריך

19/06/11

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 18320/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך יוני 2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

נ. י. ב.
 מדידות והנדסה אזרחית בע"מ
 גזרת 100 ע"פ פוסט ת"פ
 תל אביב 6150-04

1198
 מספר רשיון

ניב מדידות
יוחאי בן גרא
 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.