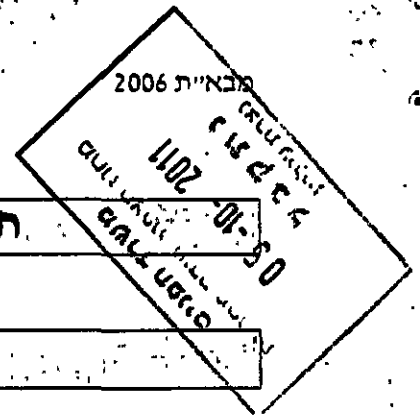


תכנית מס' ג/17488

תקנונים 8 / בית לחם הגלילית-מתחם תעסוקה 6 צפון-לתוקף



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/17488

מתחם תעסוקה 6 צפון

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מחוז תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17488 הועדה רכזיות לתכנון ובניה החליטה ביום 09.12.09 לאשר את התוכנית כפוף לתכנון יוסף רדח יועץ רכזיות	
---	--

הודעה על אישור תכנית מס' 17488 בירסרה בילקוט רפרסומים מס' כיום	
---	--

--	--

תכנית מס' ג/17488**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתחם תעסוקה 6 צפון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
17488/ג	מספר התוכנית	
73.5 דונם		1.2 שטח התוכנית
תוקף	שלב	1.3 מהדורות
8	מספר מהדורה בשלב	
09.2008 ; 07.08 · 05.08 : 02.08; 10.07 ; 03.06 01.10 ; 05.2009 ; 03.2009	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה חוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת חוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מהחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינטה X 737700
קואורדינטה Y 220550

מצידו המערבי של חישוב זרזיר, בין שטחי
התעשיה המאושרים מצד צפון ודרום.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 תשורות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית יזרעאלים

התייחסות לתחום
הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבה חלת התוכנית יישוב זרזיר

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17584	מוסדר	חלק מהגוש	50	51,56,65
-	-	-	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תא שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גב"ת 254	37, 25
7764/ג	15
משי"צ 40	חלקה 162

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט יעודי קרקע	כפיפות	חקלא/נוף כפרי פתוח	5696	30.7.2007
ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט מערכות הנדסיות ותשתיות	כפיפות	אין מגבלות	5696	30.7.2007
ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט הנחיות סביביות לפיתוח	כפיפות	שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר	5696	30.7.2007
תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	רגישות נופית סביבתית גבוהה	5474	27.12.2005
תמ"א 35- תשריט מרקמים	כפיפות	מרקם שמור משולב מכלול נופי	5474	27.12.2005
תמ"א 3 שינוי 11ג' ג/7764	כפיפות	דרך מהירה קיימת	5606	18.12.2006
תמ"א 34 שינוי ב'4 - משולבת למשק המים- איגוס מים עליוס,החדרה העשרה והגנה על מי תהום	כפיפות	ב' פגיעות מי תהום - בינונית	5704	16.8.2007
ג/7764	שינוי	הרחבת דרך.	4188	30.1.1994
ג/בת 254	שינוי	חתווית דרכים חדשות וביטול דרך קיימת	4429	21.7.1996
משי"צ 40	שינוי	שינוי משטח חקלאי לשטח שיעודו תעסוקה	3876	5.4.1990

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	25	-	02.06	אבישי טאוב	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250	-	1	02.06	אבישי טאוב	ועדה מחוזית	
נספח כינוי	מנחה	1:1000	-	1	02.06	אבישי טאוב	ועדה מחוזית	
נספח נופי	מנחה	1:1250	-	2		יצחק אבולפיה	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:1000	-	1	02.06	קרני מהנדסים	ועדה מחוזית	
נספח ביוב ומים כולל הוראות	מנחה	1:1250	-	1	02.06	חגי"מ	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז כולל הוראות	מנחה	1:1000	-	1	02.06	קרני מהנדסים	ועדה מחוזית	

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

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

שם ומספר תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם פרטי ומשפחה	כתובת	סלמון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	-	-	בית לחם תעלילית 570004234	ד.ד. העמקים מיקוד 36007	04-9831357	052-8088205	04-9835916	blg@netvision.net.il

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם פרטי ומשפחה	כתובת	סלמון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר	-	-	בית לחם תעלילית 570004234	ד.ד. העמקים מיקוד 36007	04-9831357	052-8088205	04-9835916	blg@netvision.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichmun@mni.gov.il	04- 6453273	-	04- 6558211	04- 6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלית	-	-	-	מנהל מוקד ישראל	-	-	בעלים

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עודד התכנית ובעל מקצוע מטעמו
a-taub@barak.net.il	04- 6938468	0523- 494950	04- 6934977	כרזים - ד.ג. חבל כרזים	512073966	17408	006847214	אבישי טאוב	אדריכל	אדריכל
Ros3@zahav.net.il	02- 6763364	0522- 566380	02- 6249848	ת.ד. 11158 ירושלים 91111	-	-	004548558	זאב ברקאי	כלכלן	פרוגרמה וכלכלה
Kami_s@netvision.net.il	04- 8251095	-	04- 8244468	רח' דישראל 46 א' חיפה 34334	510799893	30797	51243939	קרני מהנדסים	מהנדס	כבישים ותנועה
abulhifa@netvision.net.il	04- 9883261	-	04- 9883261	מכמנים ת.ד. 360 ד.ג. בקעת בית הכרם	-	00078837	052239530	יצחק אבולפיה	אדריכל	נוף ופיתוח
hgm@telem.co.il	04- 8509596	-	04- 8509595	רח' הנוגמה 3 סירת הכרמל	-	-	-	חנימ יצחק מאיר	מהנדס	ביוב ומים
mail@pinkas.co.il	03- 5345938	-	03- 6355773	גולומב 17 קרית אנו	-	780	-	א. פנקס	מורה	מודד
noai@gadish.co.il	04- 8739091	050- 5932413	04- 8739090	קריית מוצקין שד' משה נחמן 26115	512122342	-	-	י.ג. מתאר	מנהל פרוייקט	ניהול פרוייקט

08/02/2010

עמוד 6 מתוך 25

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

2.1.1 חקמת אזור תעשיה צמוד דופן בצמוד לאזורי התעשיה הקיימים בישוב זרזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגשת תכנית מפורטת לשינוי יעוד משטח שיעודו חקלאי לשטח שיעודו תעשיה.
 2.2.2 שינוי יעוד משטח אזור משקי לקרקע חקלאית.
 2.2.3 מתן פרוט לשימושים המותרים וזכויות והנחיות הבניה לשטח שיעודו תעשיה.
 2.2.4 התווית דרכים חדשות.
 2.2.5 מתן הנחיות לעבודות תשתית ופיתוח ולאפשר מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח החוכמת 73.5 דונם

סוג מתחם כמותי	עבר	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאשר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
תעשיה	מ"ר	-	מ"ר	מפורט	מתארי
תעשיה	מ"ר	-	+ 32,346	32,346	שטחי משרדים ומסחר לא יעלו על 20% משטח הבניה המותר בכל מגרש

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	201-215	
שטח ציבורי פתוח	671-673	
דרך קיימת	821-822	
דרך מוצעת	830-833	
קרקע חקלאית	660	
מתקנים הנדסיים	280	

4. יעדי קרקע ושימושים**4.1 תעשיה****4.1.1 שימושים**

השטח הצבוע סגול בהיר בתשריט הינו שטח לתעשיה. יותר שימוש למשרדים ומסחר, מפעלי תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים שיעמדו בהנחיות משרד להגנת הסביבה המפורטות בסעיף 6.23. שטחי משרדים ומסחר לא יעלו על 20% משטח הבניה המותר בכל מגרש. ע"פ הוראות תמ"א 34 ב"4:

לא תאושר בשטח התעשיה הקמת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שזה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מפעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית /או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

4.1.2 הוראות

- על המפעל הבודד יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - לפי ובהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי העבודה והיצור שיתרחשו בו.
- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- על המפעל הבודד, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה /או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יותר להעביר מרכיבי תשתית כגון קווי ביוב, חשמל, תקשורת וכו' בתחום קווי הבנין של כל מגרש.
- תנאי לפיתוח אזור התעשיה- הסדרה בפועל של הגישות, כולל צמתים מעגליים כפי שצויין בנספח התחבורה.
- לא יינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע פתרון בפועל כל מרכיביו בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

4.2 מתקנים הנדסיים**4.2.1 שימושים**

השטח הצבוע סגול כהה בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים.

4.2.2 הוראות

יותר להקים מתקן הנדסי תת קרקעי שיעודו לשרת את תשתית הביוב המתוכננת.

4.3 שטח ציבורי פתוח**4.3.1 שימושים**

ישמש לעבודות פיתוח, גינון, סככות צל, מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים בשטח זה הטיפול חנופי יהיה בהתאם לנספח בנופי המצורה.

4.3.2 הוראות

בשטח זה אסורה בניה מלבד עבודות תשתית.

4.4 קרקע חקלאית**4.4.1 שימושים**

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק הינו קרקע חקלאית.

4.4.2 הוראות

בשטח זה אסורה בניה.

4.5 דרכים**4.5.1 שימושים**

דרך מוצעת או דרך קיימת. הדרך תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, פיתוח נופי, גיטון וחניה.

4.5.2 הוראות

קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
תכנון דרך מסי 10 יכלול טיפול נופי בתחום המסומן בתשריט.

טבלת ימויות והולאות בניה

אחורי	צנדי- שמואלי	צנדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יחיד לדונם נסו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כרלים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מוערי (מ"ר)	מס' דא שטח	יעוד
				מתחת הקובעת	מעל הקובעת							שורת	עיקרי	שורת	עיקרי			
3	3	3	5	-	2	13.5	-	-	55%	110%	39,534 מ"ר	...	...	7,188	32,346	1,000	201-215	תעשייה *
2	2	2	3	1	1	4	-	-	75%	75%	45 מ"ר	...	...	-	45	60	280	מתקנים הנדסיים
3	3	3	5	-	1	4.0	-	-	2%	2%	100 מ"ר	...	...	-	100 מ"ר	500	671-673	שטח ציבורי פנתי
שטחי מסדרים ומסדר לא תעל על 20% משטח הבניה המותר בכל מגרש קו בנין 0 לכניה תת קרקעית יותר לחעביר שטחי בניה ממל הבניה אל מתחת למפלס הכניסה באשור העדה המקומית בבקשה לחזור בניה על הגג יותר לתקום מתקני מיוג אויר עם מסדור, חודי מבנות למעליית בגובה של עד 5 מ' ובשטח שלא תעלה על 45 מ"ר ובתנאי שהגובה הכולל של המבנה והמתקנים על הגג לא תעלה על 13.5 מ' סה"כ																		

08/02/2010

עמוד 11 מתוך 25

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי לקבלת היתר בניה לתעשיה ולמלאכה אישור המשרד להגנת הסביבה. לא תותר כניסת מפעלים / עסקים המחזיקים חומרים מסוכנים שטווח הסיכון שלהם חורג מגבולות המגרש.
2. הסדרת רישוי העסק.
3. תכנון נופי וגינון בהתאם לנספח הנופי.
4. התכניות להיתר בניה יראו את הובלת הנגר החיצוני מהאגן המזרחי בתכנית לעבר מוצא הניקוז של כביש 77 לשביעות רצון רשות הניקוז.
5. תנאי לפיתוח אזור התעשיה- הסדרה בפועל של הנגישות, כולל צמתים מעגליים כפי שצוין בנספח התחבורה.
6. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. לא יינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע פתרון ביוב בפועל כולל כל מרכיביו בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך בהתאם לסעיף 5 "כיוב מרכזי" בהוראות נספח המים והביוב ובכפוף לשדרוג תחנת השאיבה בגריפאת.

6.2. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.4. ביוב

לא יינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע פתרון בפועל כולל כל מרכיביו בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך בהתאם לסעיף 5 "כיוב מרכזי" בהוראות נספח המים והביוב ובכפוף לשדרוג תחנת השאיבה בגריפאת.

6.5. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי 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 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8 הפקעות

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

6.9 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה ותתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
- ה. תנאי לפיתוח אזור התעשייה- הסדרה בפועל של הנגישות, כולל צמתים מעגליים כפי שצויין בנספח התחבורה

6.12 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה אם העתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להחיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.13 פיקוד העורף

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

6.14 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.16 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.17 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.

6.18 סטיה ניכרת

כל שינוי של תוספת קומות או תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

6.19 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.20 מעליות

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

6.21 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /או מרכזית 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 במועצה בדבר חיבור חבנון לרשת המים.

6.22. נגר עילי

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התחום תוך שימוש באמצעים לחשיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלידה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970.

6.23. איכות הסביבה

הוראות סביבתיות לאזור תעשייה

שימושים

לא תותר כניסת מפעלים בתחום התוכנית שיש בפעילותם ובתהליך הייצור שלהם השפעה שלילית על איכות האוויר. אין להתיר כניסת מפעלים שבתהליך הייצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר וגרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש.

הוראות סביבתיות

- רעש – בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי היזם כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.
- זיהום אוויר – לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן /או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים וטכנולוגים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים והוראות הקיימים ואשר יותקנו מעת לעת.
- שפכים –
 1. יש לחבר ולקלוט את השפכים במערכת הביוב המרכזית ובאזורית באחריות היזם בתאום עם הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהייה בהתאם לתקן עפ"י חוק עור לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו.
 3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.
 4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התחום.
 5. לא יינתן היתר איכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.
- פסולת – יובטחו דרכי הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגעי סביבתי או סיכון בטיחות, יעשה בהתאם לכל דין /או הוראה של הרשות המוסמכת.
- פסולת בנין ועודפי עפר – יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970.
- פסולת חומרים מסוכנים – טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.
- חומרים רעילים ומסוכנים – האחסנה הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשה בהתאם לכל דין /או הוראה של הרשות המוסמכת.
- לא תותר כניסת מפעל שטווה הסיכון הנובע מהחזקה /או שימוש בחומרים מסוכנים, ע"פ סקר סיכונים, חורג מתחום המגרש.

6.24. הוראות הנספח הנופי**כללי:**

הוראות נספח זה מהוות חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

תאור השטח:

מיקום התוכנית: ממזרח לצומת זרויר על כביש 77. מדרום וממזרח לשטח התכנית קיים אזור תעשייה. ממערב שטח גידולי שדה. השטח הוא עמק המשופע לכיוון צפון מערב. כביש 77 סוגר את העמק ע"י סוללה מכיוון צפון מערב, ויוצר כעין מכתש. השטח אינו נצפה, למעט בזמן הנסיעה על כביש 77 ממערב, בקטע שמול השטח בלבד. הקרקע היא מסוג רנדזינה על גבי גיר קירטוני רך היוצר נוף מעוגל בעל שיפועים מתונים יחסית. בשטחים הגובלים, ובכל האזור קיים יער של אלונים תבור, צמחיה זו מאפיינת את כל הנוף.

מטרת הנספח לתת הוראות ודגשים לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח על מנת להשתלב באזור מבחינה נופית.

הגשת תוכניות:

תוכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף רשום, ויהיו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התוכנית ובשוליה. תוכניות אלו גם יהיו בסיס להגשת תכנית יועצי התשתיות. יחד עם הגשת תוכניות להיתר על היזם להגיש תוכניות פיתוח בקני"מ 1:250 לכל האתר, התוכנית תכלול תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי. התוכנית תכלול מראי מקום, גבהים, חניות, מקומות לפינוי אשפה, צברי גז, תחנות טרנספורמציה, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, משטחי העמסה ואחסון, מתקנים הנדסיים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה כולל חתכים, פרטי ביצוע, ריהוט רחוב וציון חומרי הגמר.

בכל מגרש יוכנו הסדרי נגישות למוגבלים על פי החוק. כתנאי למתן היתר, על היזם להגיש תכנית עבודות עפר ובה סידורי הגידור, אתר מחנה העבודה, סידור דרכי הגישה והעבודה, כולל הטיפול בשוליים, טיפול בעודפי עפר, העתקת עצים לפי הצורך והסדרי בטיחות ביציאה לכבישים.

תוכניות גינון והשקיה עקרוניים יוגשו בשלב הבקשה להיתר.

הוראות פיתוח:

על כל מבקש היתר לדאוג כי התכנית המוגשת תשולב בתוכניות הפיתוח והתשתית הציבורית, תוך התאמת הפרטים, הגבהים והחומרים, וכן ע"י שימוש בפרטי ביצוע מנחים שבנספח זה. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר ולא תותר חריגה מעבר לשטח זה אלא באישור מהנדס הועדה.

עבודות עפר:

עם תחילת העבודה, תוגש למהנדס הועדה תכנית עבודות עפר ובה תהליך העבודה שיכלול:

- ציון השטחים בהם תיחשף הקרקע לפני ביצוע כל עבודה בה
 - מיקום ערמות הקרקע שתיחשף והאזור אליו הן מיועדות לחיפוי
 - אזורי המילוי והחפירה, אופן הטיפול לשיקום השטח ושוליו
- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם הועדה ובאישורה.

לא יותר מילוי /או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ללא תאום עם המתכנן. לא תותר כל פעילות בשטחים ירוקים, או חקלאיים, לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיית הועדה.

כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים בכל האתר תשמר לצורך שימוש לשטחי גינון. לא יותר שימוש באדמת גן שאינה מקומית, או שאינה זהה לה מבחינת תכונותיה.

בינוי:

על מנת להשתלב, ככל האפשר, באופי השטח הבנוי הקיים, במידה ויהיה צורך במבנה גדול, יש לחלקו חזותית למספר נפחים, כולל שינויים בקו העליון של הגגות ויצירת עומק משתנה בין הגושים, לשבירת הצורה, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

חומרי גמר:

יש לשלב ככל האפשר סלעים מקומיים מסוג נארי לתוך הפיתוח הן בקירות תומכים והן באלמנטים שונים של הפיתוח וריהוט הרחוב.

כל החניות בשטח התוכנית יבוצעו בגמר אבן משתלבת עם הפרדה ברורה מהמיסעות. במידה ויידרש, יבוצע גידור סביב המגרשים לפי פרט מנחה אחיד לכל שטח התוכנית.

תמיכות:

תמיכות קרקע בין מגרשים לבין שטחים בשולי התכנית, יבוצעו ע"י מסלעות מסלעי גיר נארי בלבד ובשיפוע מרבי של 1:3 כולל השארת כיסי נטיעה בין הסלעים.
לתמיכות קרקע בין מגרשים ובתוכם וכן בין המגרשים לזכות דרך, תותר הקמת קירות תומכים מאבן לקט גירית בלבד.
לא תותר הקמת קיר תומך מעל גובה 2.5 מ'. במידה ויהיה צורך בקיר גבוה יותר יבוצע הדבר בדירוג של לפחות 1 מ', תוך השארת ערוגה לגינון בין הקירות. גומחות לתשתיות יעוצבו בתוך קירות אלו.
כל התמיכות תהיינה בתחום המגרש המבקש.

מסלעות:

בגבולות החיצוניים תותר תמיכת מסלעות בשיפוע 1:3. אבני המסלעות יהיו מאבן גיר נארי מקומית.
גידור:

יותר גידור מגרשים בגדר משולבת אבן גיר נארי מסותתת עם אלמנטי מתכת. כניסות ושערים יעוצבו באותו האופן.

שילוט:

בתחום התוכנית יותר שילוט הדרגה והכוונה בלבד, עפ"י תוכנית שילוט אחידה שתאושר ע"י מהנדס הועדה. בכניסות לתחום התכנית יבוצעו מפרצי חניה ובהם מפות התמצאות לחכונה.
לא יותר כל שילוט אחר למעט שילוט ע"י המבנים באופן שלא יעבור את הקו העליון בגג, ובתאום עם אדריכל המבנה ובאישורו. השילוט המבוצע על גבי קירות מבנים יהיה מסוג אותיות בודדות.
לא יותר שילוט ע"י גגות.

מתקנים הנדסיים:

מתקנים הנדסיים השייכים למגרש מסוים יכללו בתחום המגרש עצמו. חיבורי תשתיות למגרש יוכנסו לתוך גומחות.
כל מתקן הנדסי שאינו שייך למגרש מסוים יטופל ויעוצב בהתאם למיקומו ויחייב תוכנית פיתוח מקומית לאישור מהנדס הועדה.
כל מתקן ישולב בפיתוח באופן שלא יבלוט יתר על המידה ובמידת הצורך יוסתר ע"י קיר מאבן גיר על פי דרישת הועדה.
חיבורי תשתית עיליים יהיו בתוך גומחות מעוצבות בהתאם לסביבה, ובמידת הצורך גם סגורות ע"י דלתות מתכת מעוצבות בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.

ניקוז:

לא יותר שימוש בתעלות פתוחות לצורך ניקוז. כל תשתית הניקוז תהיה תת קרקעית.
מתקני הניקוז יהיו משולבים בפיתוח באופן שלא יבלוט יתר על המידה.
מכסים לשוחות ניקוז וקולטנים יהיו מסוג אחד. ינתן פתרון ניקוז למניעת נגר לכיוון השטח החקלאי ממערב.

אשפה:

אופן פינוי האשפה יתואם עם מנהלת האתר על פי דרישותיה. (גודל המיכלים צורתם וכדומה)
על מבקש החיתור לדאוג לאישור התכנית במנהלת האתר.
המתקנים מכל סוג שהוא ישולבו כחלק מן הקירות התומכים ויבוצעו מאבן בהתאם לקירות אלו.
יש למקם את המתקנים במקום שיאפשר גישה נוחה לפינוי וללא מכשולים כלשהם.
במידה ולא ניתן לשלב מתקני האשפה בקירות, תבנה גומחה או חדרון למתקן האשפה מאבן דוגמת הפיתוח בסביבה הקרובה.
הפתחים יסגרו ע"י דלתות מתכת מאווררות וכן יעוצב קירוי עליון להסתרה. שטחי הפנים יהיו בגמר קשיח רחץ. מתקני דחס, איסוף אריזות וכד' יטופלו גם הם באופן זה. אישור עיצובי יהיה ע"י מהנדס הועדה לתכנון ובניה.

ריהוט רחוב:

ריהוט הרחוב בתחום התכנית יהיה אחיד ועל פי תכנית כללית לפיתוח, לכל האתר. כל יזם יתאים את פרטי ריהוט הרחוב לפרטי הפיתוח המשותף. יש לשלב אבן גיר נארי מסותתת בכל פרטי הפיתוח.

חזית חמישית:

למניעת מפגעים חזותיים לצופים אל שטח התוכנית מכיוון אלוף התבור, התצפית הרחוקה, ומכיוון מבני הישוב זרזיר, בתצפית קרובה, יש לדאוג כי גגות המבנים, יטופלו בהתאם לבחירת אדריכל התוכנית ובהתאם להנחיותיו, ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
במבני חרושת יש להסתיר את כל האלמנטים המחויבים להיות ע"י הגגות.
לא תותר הקמת אלמנטים על הגגות שאינם משולבים במבנה ואשר אינם מהווים חלק ממנו.

נטיעות:**כללי:**

ככלל יש לתכנן הנטיעות בשטח התכנית כולה כך שיראה כחורש אלוני תבור ואלות אטלנטיות.
כל שטח פנוי שאינו בשימוש בניה, דרכים או מתקנים הנדסיים יחויב בנטיעות אלו להשלמת המראה.

כל העצים בתכנית יהיו מגודל 8 ומעלה. עצי הזית שיינטעו בתכנית יהיו בוגרים בלבד, בקוטר גזע של לפחות 20 סמ". כל הרחבות המרוצפות יוצלו ע"י עצים משולבים בריצוף.

נטיעות בתחום המגרשים:

ככלל, על כל מגרש להראות בתחומו תכנון לביצוע של נטיעות עצים מסוג אלון תבור, אלה אטלנטית, זית וברושים בלבד. שאר הנטיעות יהיו בהתאם לתכנון הפיתוח במגרש.

נטיעות בצירי תנועה:

לאורך הכבישים בחניות וכן באיי התנועה, יינטעו עצי צל נשירים מסוג אלון ואו אלה מסוגים שונים בתאום עם תוכנית התנועה.

בתחום הדרך תותר מלבד עצים נטיעת צמחי כיסוי נמוכים מ- 40 ס"מ בלבד. על הזיס לבצע מגני עצים כחלק מתכנית הפיתוח.

תכנון החניות לאורך הכבישים יעשה באופן שיאפשר נטיעות רציפות ככל האפשר. יינטע עץ צל אחד לכל שני מקומות חניה.

בתוכנית תאום מערכות בכבישים יש לתכנן מיקום לנטיעות עצים, וכן מיקום שרוול להשקיית עצי הרחוב בעומק 30 סמ" לפחות מתחת לריצוף המדרכות.

לאורך מדרכות יושם דגש על עצי צל או סככות לצל עם כיסוי צמחי.

צמחים:

בצמוד לאזורי צומת לא תינטע צמחיה גבוהה מ- 40 ס"מ על מנת למנוע חסתר קווי ראייה.

שולי התוכנית:

סביב כל התוכנית תינטע רצועה צפופה של עצים גבוהים שיחוו כעין חומה ירוקה.

העצים שיינטעו כחומה הירוקה יהיו תערובת של אלונים תבור ואלות אטלנטיות דוגמת החורש הטבעי סביב האתר.

חניות:

כל אזורי החניות יחויבו בנטיעות עצי צל נשירים מסוג אלון ואו אלה לסוגיהם.

באזור החניות שאינן מקורות יבוצעו גומות לעצי צל בכמות, ובהתאם לתנוחת החניה. יינטע עץ צל אחד לפחות לכל שני מקומות חניה.

השקיה:

מערכת ההשקיה לכל השטחים הירוקים בתוכנית תישלט ע"י מחשב מרכזי.

כל ראשי המערכת בתוכנית יהיו מפקדים באוטומאציה ויחוברו למערכת המרכזית.

6.25 סמיכות למוביל הארצי

שטח התכנית מצוי ממזרח למינהרת המובא"ר-מנשה א', במרחק של כ- 250-300 מ' (משתנה). בכל מקרה יש להדגיש כי כל שטח התכנית, ללא יוצא מן הכלל, מצוי מחוץ לרצועת המגן ההידרולוגית הנדסית של המנהרה. (הנקודה המערבית ביותר בתכנית, בצומת כבישים 10 ו-7626, מצויה במרחק של כ- 50 מ' מגבול רצועת המגן הנ"ל).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	1. חיבור למערכת הביוב המקומית 2. השלמת שדרוג תחנת השאיבה בגריפאת עפ"י תכנית באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	בית לחם הגלילית מושב עובדים להתיישבות שיחית בע"מ	בית לחם הגלילית	999166 2222363	לביא אליהו	מגיש התכנית
	בית לחם הגלילית מושב עובדים להתיישבות שיחית בע"מ	בית לחם הגלילית	579966 2222363	לביא אליהו	יוזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי שרים בע"מ כרזים ד.ג. חבל כרזים	512073966	006847214	אבישי טאוב	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.

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

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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 ספר	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	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 וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	✓	
הדיוסק מוגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	

(3) עפ"י תקנות התכנון וחבנית, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) ותשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' כנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התכנית".

(5) ראה התייחסות לעניין בפרק 10 כנוהל ובחברות האגף לתכנון עשאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד חב"א?		
✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 17488 ששמה מתחם תעסוקה 6-צפון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. ש. קרני- יועץ תנועה- מהנדס כבישים-נספח תנועה.
ב. איציק אבועלפיה- אדריכל נוף-נספח נופי
ג. ח.ג.מ- מהנדס מים וביו- נספח מים וביו.
ד. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
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.
ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

⁽⁶⁾ הערה: חבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בנייה לטובת בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד



אבישי טאוב
הסגן אדריכל וביטוי עיצוב
סדרים ד.ג. חבל סדרים
טל. 06-7774777 - 06-7774778

18/7/10

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופיו (מחק את המיותר):
- אני 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.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17488 / א

(בעת המדידה המקורית)

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

מספר רשיון
780

780
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
ד"ר משה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 19.2.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

780
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
ד"ר משה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה 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 מוקדמות			
מספר תוכנית מוקדמת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לר			

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 אינה חלה.		

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

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