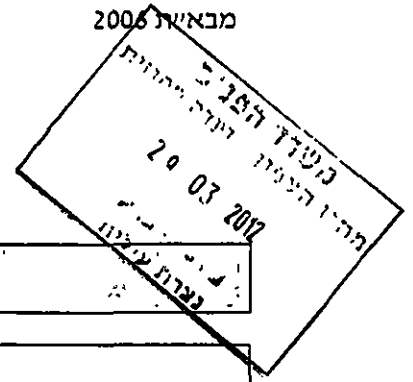


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 18796

שם תוכנית: ר.ה נכסים - התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/6317

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: נצרת עילית
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

<div data-bbox="178 988 683 1208" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18796 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 15/03/07 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון _____ יוסף ברוך _____ נ"ב כ"ח חמ"ח ז"ת</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="210 1446 647 1619" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18796 מוסמח בליקוטה פרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הוכנה על מנת להסדיר את זכויות הבניה והוראות הבינוי בהתחשבות בתנאים הפיזיים הטופוגרפיים וזכויות הבניה המוקנות מהתכנית המאושרת החלה על השטח - במיגרשים של מפעל RH הבנוי בחלק מהקרקע באזור התעשייה נצרת עילית .

עקב תנאי טופוגרפיה כפי שמפורט בתכנית הבינוי מתחייב לבנות קירות גבוהים בצד האחורי והצידי של המיבנים במיגרש נשוא התכנית ולכן נוצר הצורך בבניה בקווי 0 בקומת הקרקע החפורה -

תכנית זו באה להתאים את המצב התכנוני לנתונים הפיזיים הקיימים במיגרש עם התאמות שונות הכוללות , תוספת אחוזי בניה, קומות, גבהי מיבנה, וקווי בנין .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מפעל ר.ה. נכסים</p> <p>18796/ג</p> <p>16.403 דונם על פי מדידה</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>28 בנואר 2012</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	--	---

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
 - קואורדינטה X 231500
 - קואורדינטה Y 736075
- 1.5.2 תיאור מקום אזור תעשיה מורדות הר יונה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נצרת עילית
 - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות
 - נפה יזרעאל
 - יישוב נצרת עילית
 - שכונה אזור תעשיה הר יונה
 - רחוב רחוב הצורף
 - מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17532	מוסדר	חלק מגוש		16-141,130,14, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו לחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6317/ג	5/2, 4/2, 4/1, 3/2

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
2001-09-30	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית ג-6317 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/ 6317
2005-11-27	4467	-	• כפיפות	תמ"א 35
16-08-2005	276 ישיבת ולנת"ע	-	• כפיפות	תמ"מ 2/9
2007-07-12	החלטת ממשלה 1955	-	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	הרצל הפאלי	27.07.2011		20		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	הרצל הפאלי	27.07.2011	1		1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	הרצל הפאלי	27.07.2011	1		1:500 1:250-1	מנחה – מלבד קווי הבניה וסימון הכניסה הקובעות המסומנים באדום שהם מחייבים	תכנית בינוי
	ועדה מחוזית	אלה חוטימסקי	27.07.2011	1		1:500	מחייב במקום הכניסות והלציאות וריכוזי החניה ומנחה בתכנון החניה	תכנית תחבורה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	EliB@RH.co.il	6089000-04		6089000-04	ת.ד 740 נצרת עילית	512967043	ר.ה. נכסים בע"מ	רשות מקומית	רשיון			

1.8.2 יזם בפועל

גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	EliB@RH.co.il	6089000-04		6089000-04	ת.ד 740 נצרת עילית	512967043	ר.ה. נכסים בע"מ	רשות מקומית	רשיון			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6567531		04-6558211	קריית הממשלה נצרת עילית 580		רשות מקומית				
EliB@RH.co.il	6089000-04		6089000-04	ת.ד 740 נצרת עילית	512967043	ר.ה. נכסים בע"מ				בעלים / הוחר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Herzelrel@bezeqint.net	04-6597457	052-3271750	6597457-04	רחוב הרב לוי 12 עפולה		רשות מקומית	32837	052363447	רפאלי רפאלי	אדריכל ובונה ערים
kansurv@zahav.net.il	04-6013680	052-2820602	04-6013680	רחוב השושנים 4306 ת.ד 11/20 נצרת עילית		רשות מקומית	859	029130093	כמאל זועבי	מהנדס מודד מוסמך
almadrd@netvision.net.il	04-30615967	054-5388495	04-9800323	מצפה רקפת 145 נ.משב 20175		רשות מקומית	50847	30615967	אלה חוימסקי	מהנדס תחבורה

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

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 בינוי וזכויות בניה הכוללים תוספת ושינויי באחוזי בניה שינוי קווי בניה צדי ואחורי, שינויי בגובה הבניה ומספר קומות שינוי שטח מיגרש מיני ותכסית ואיחוד מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינויי ייעוד מקרקע בשימוש פרטי פתוח לתעשייה.
2. תוספת ושינוי בזכויות הבניה בשטח עיקרי ושירות לפי המפורט בטבלת הזכויות.
3. שינוי בקו בניה קדמי, אחוריו צדי לבניה בקו 0 בקומת קרקע.
4. שינוי בגובה מבנה מרבי עד ל-22 מטר במקום 17 מטר.
5. שינוי במספר הקומות המותר עד ל-5 במקום 2.
6. שינוי בשטח מגרש מינימלי וקביעת תכסית מקסימאלית.
7. קביעת תנאים למתן היתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ- 16.4
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				ל.ר.	מ"ר	מגורים
				ל.ר.	מסי יחיד	
				ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
				ל.ר.	מסי יחיד	
				ל.ר.	מ"ר	מסחר
		18,500	+3,666	14,834	מ"ר	תעסוקה
				ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר.	חדרים	תיירות /
				ל.ר.	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101,100	תעשייה
		200,201	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
81.9%	13,425	12,362	תעשייה
-	-	1,063	שטח פרטי פתוח
18.1%	2,978	2,978	דרך מאושרת
100%	16,403	16,403	

←

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשייה		4:1
שימושים		
ישמש למבני תעשייה ומלאכה ולמתקני שירות, מוסכים, מבנים לאחסנה ובתנאי שלא יפגעו באיכות הסביבה של אזורי מגורים סמוכים.		א.
כל הוראות תכנית ג/6317 אשר תכנית זו אינה משנה תישארנה תקפות		ב.
		ג.
הוראות		
		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4:2
שימושים		
שטח מיועד לדרך וחניה, מעבר תשתיות תת קרקעיות גינון וחניה.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		
		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי צפוני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	ציפופת (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה מכללים (%)	שטחי בניה		שטחי בניה	מרחק מתחנת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי			שרות	עיקרי			
	לפי המסומן בתשריט		5	22	40%		-	170.13%	15,800	-	3,300	3,300	12,500	9287	100		
	לפי המסומן בתשריט		4	21	65%			200.60%	8,300	2,300	2,300	6,000	4138	101			

6. הוראות נוספות כל ההוראות יהיו לפי תכנית ג/6317 מלבד אלו ששונן בתכנית זו

6.1- הוראות ארכיטקטוניות

1. חזיתות המבנים יבוצעו תוך מתן אופי ארכיטקטוני מגובש למבנה - ויחופו בשיעור של 70% בחומרים קשיחים ללא צורך בתחזוקה כגון אבן קרמיקה וכו' -
2. מתקני גג מזגנים וצנרת- תנאי למתן היתר יהיה פתרון ארכיטקטוני אינטגרלי כולל הסתרתם של למתקנים טכניים ולצנרות בצורה שלא יהיו מפגע אסתטי להנחת דעתו של מהנדס העיר .
3. שמירה על צורה חיצונית של מבנים :
- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמותו החיצונית של המבנה .
- ב. תשתיות בתחום המגרש יבוצעו על פי אישור מהנדס העיר ודרישות החוק והתקן ויהיו תת קרקעיות .
- ג. לא תותר התקנות מערכות מכל סוג על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה שלא על פי היתר הבנייה.
- ד. כל לוחות הפירסום והשילוט יבוצעו במקום ברור אחיד מחייב ומעוצב מראש, בחזית המבנה ו/או על גבי אלמנטים חופשיים מתוכננים כחלק מן המכלול ומעוצבים בהסכמת הרשות המקומית.

6.2- תשתיות

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של עיריית נצרת עילית . החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה-אבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס הועדה המקומית . לא תותר חיבור מרובים למערכות הביוב העירוני. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית .
3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העירייה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים, דלקים ושמיים למערכת הביוב העירוני . בבקשה להיתר יש לפרט את מתקני הקדם לטיפול בביוב .
4. 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .
5. גז : אספקת הגז תבוצע בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית . לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית .
6. בעל היתר הבניה יממן , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה , את העתקת כל התשתיות והמיתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם , למקום מתאים עפ"י דין , אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות .

6.3- תנאים למתן היתר בניה

- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפתוח המיגרש ולכל בנין כדלקמן :
- לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישור של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית פיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, שטחיפריקה וטעינה מערכות ומתקנים של תשתיות : מים , ניקוז, טיפולוסילוקשפכים, פסולת, אנרגיה, ותקשורת, עצוב החזות : תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט . התכנית תוכן על קע מפה טופוגרפית. כחלק מן התכנית יוצגו פתרונות מערכת הביוב , הניקוז למי גשם ותשטיפים , כולל הפתרונות ; למניעת מזהמים , פתרונות למערכי פסולת, לגידור , לגננות ולחנייה.
- גינן - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינון של שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום הפרויקט.
- חזות - תכנית הבינוי תלווה בחתכים שבהם תוצג ההשתלבות החזותית של הפרויקט בנוף המקומי. גדרות- בכל המגרשים הגובלים במגרשים שכנים , דרכים , שטח ציבורי פתוח , יוקמו על ידי המפעילים גדרות , פרטי הגדרות יפורטו במסגרת הבקשה.
- כיבוי אש : ביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- הג"א : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיגון של מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית
- סידורי הנגשה : תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת גישה ל כל סוגי האוכלוסיה (נכים) אל כל מבנה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה שבתוקף. איחוד וחלוקה -1. תנאי למתן היתר בניה- אישור תשריט /תכנית לאיחוד וחלוקה בוועדה המקומית.
2. רישום : עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .
- חיזוקים - היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י-413.

64- דרכים חניה
<p>החניה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר בתחום המיגרש .</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית , לרבות הרחבת והסדרי תנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במיסמכי התכנית הזו.</p>

5:6- השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>

6:6- הוראות בנושא חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות החשמל במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. <u>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</u></p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,</p>

מחיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו	
3 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד)
0.3 מ'		תייל מבודד צמוד למבנה
5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
2 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 חשמל מתח נמוך
3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה
בתאום עם חברת החשמל		ט. כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'		י. ארון רשת
3 מ'		יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת 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 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.

6.7 - שמירת איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
 - ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.
 - תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- א. שימושים מותרים:
 - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק התכנון והבנייה (הוראות שעה) -1990. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה
 - ב. שימושים אסורים: תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה, ומפעלים למתכות וציפויי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
1. עודפי עפר עודפי עפר וסולפת בניה יפוננו אך ורק לאתרים מורשים, לא יושארו בשטח, על פי תאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
 2. טיב הביוב המותר לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית יהיה בהתאם למפורט בחוק העזר לדוגמא לרשויו המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.
 3. פסולת ייצור - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים - מיתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחום המיגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע העירייה ובלבד שיובטח פינוי לאתר מוסדר.
 4. פסולת רעילה - פסולת רעילה תסולק באחריות בעלי המפעל לאתר מאושר כדין.
 5. רעש - בכל מקרה שהפעילות במפעל עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה ברמת הרעש המותרים כדין.



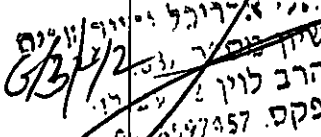
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	בניית היקף הזכויות בתכנית	
2	ביצוע מסתור למערכות מיזוג האויר במיבנה הקיים 2RH מול רחוב הגביש תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית	

7.2 מימוש התוכנית – עד שנת 20 30

מימוש התכנית – תוך 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית .

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
03/12		ר.ה. נכסים			מגיש התוכנית
14/3/012		ר.ה. נכסים			יזם בפועל (אם רלבנטי)
<p>התנגדות עלונית לתכנית, כוננה שזו תהיה מתאימה לט</p> <p>מנרעליות התכנון המוסמכות כוננתו הינה לצרכי תכנון בעל התכנית או לכך בעל השטח ונחתם מניו חסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ואין כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>כמען הסד טס מוצה ליה כי אם ועתה אני נעשה לנדונו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית או כחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מארס על סיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו נעשוהו יורק מקודמת מפת תכנונית</p> <p>מס' - מחוז הצפון</p> <p>הרצל ה</p>					
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית
03/12		ר.ה. הרב לויק טלפקס. 0597457	052363447	הרצל רפאלי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות ל**כל** השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת!	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית
X		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
X		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
X		קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
X		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
X		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
X		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
X		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
X		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
X		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
X		מספר התוכנית		
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "החיות לעריכת תשריט התוכנית

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

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייט מוסד התכנון.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		כללי
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
X		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	14	טמסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית (Pre-Ruling) מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית"

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

⁽⁶⁾ הערה הבדיקה אינה נדרשת כהוכחת של תוספת כניח לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

052363447

הרצל רפאלי

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

מזהיר בזאת כדלקמן: מפעל ר.ה. נכסים

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון _____ 32837.

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

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

א. כמאל זועבי -- מודד

ב. אלה חוטימסקי-- מהנדס 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.

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים
 רשיון מספר 32837
 חתימתו על התוכנית
 טלפקס: 04-6597457

6/03/12
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה _____ אלה חוטימסקי _____ (שם), מספר זהות _____ 30615944,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
50444
א.ט.ת.ס.ה
תכנון, יעוץ ומדידות
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.

א.ט.ת.ס.ה
תכנון, יעוץ ומדידות
חתימת המצהיר

20,10,12
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 18.1.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~כמאל זועבי~~
 מודד משלחן
 ג.מ. יחתימה

859
 875
 מספר רשיון

כמאל זועבי
 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 המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

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

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

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