

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מג/מק-24/2012

13-05-2013

שם תוכנית: אזור תעשייה תפן -
שינוי בקווי בניין ושינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים
במגרשי תעשייה מס' 13, 14 ו-1201,
ע"פ סעיפים 62א(4) ו-62א(5) לחוק התכנון והבניה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית מעלה הגליל אישור תכנית מס' <u>מג/מק-24/2012</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>3/2013</u> ביום <u>29.4.13</u> יו"ר הועדה הודעה על אישור תוכנית מס'	
<u>20.6.13</u> ביום <u>ה'אדר א'</u> פורסמה בעיתון <u>21.6.13</u> ביום <u>ה'אדר ב'</u> רבעיתון <u>21.6.13</u> ביום <u>ה'אדר ב'</u> ובעיתון מקומי	
הודעה על אישור תוכנית מס' <u>6629</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6895</u> ע"מ <u>17.7.13</u> מיום	

דברי הסבר לתוכנית

מטרתה של תכנית זו הינה להתאים את מגרשי תעשייה מס' 13, 14 ו-1201 המאושרים לצרכי הפיתוח העכשוויים, ע"י שינוי קווי בניין, תכנית הקרקע, גובה המבנים ומס' הקומות המותר לבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

אזור תעשייה תפן - שינוי בקווי בניין ושינוי הוראות
בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים במגרשי תעשייה מס'
13, 14 ו-1201, ע"פ סעיפים 62א(4) ו-62א(5)
לחוק התכנון והבנייה.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מג/מק-24/2012

מספר התוכנית

29,841 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 5/13

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62א(4) ו-62א(5)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד

וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל**

קואורדינטה X	226.000
קואורדינטה Y	764.750

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה תפן**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית תעשייתית מגדל תפן חלק מתחום הרשות****התייחסות לתחום הרשות**

נפה	עכו
יישוב	אזור תעשייה תפן
שכונה	לא רלבנטי
רחוב	דרכים מס' 1, 2 ו-6.
מספר בית	לא רלבנטי

יפורסם
ברשומות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית****1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18721	מוסדר	חלק מהגוש	59, 58	86, 85, 84

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12216/ג	1201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תשריט מרקמים : שטח בנוי במרקם עירוני תשריט הנחיות סביבתיות : שטח לשימור משאבי מים	5474	27/12/2005
תמ"מ 9\2	כפיפות	תשריט יעודי קרקע : אזור תעסוקה מרחבי תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + חדירות גבוהה למשקעים	5696	30/7/2007
תמ"א 4/34/ב'	כפיפות	פגיעות מי תהום גבוהה – א'1	5704	16/8/2007
ג/2414	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/2414	2408	2/2/1978
ג/12216	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/12216	5324	26/8/2004

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלבנטי	26	לא רלבנטי	5/13	רוזי ברגר	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	לא רלבנטי	1	5/13	רוזי ברגר	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:250	לא רלבנטי	1	5/13	רוזי ברגר	ועדה מקומית	

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	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	Mosheap@iscar.co.il	04-9970053	לא רלבנטי	04-9970099	ת"ד 11, א.ת. תפן. 24959	513829614	חברת "יסקר" בע"מ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	חברת "יסקר" בע"מ	513829614	ת"ד 11, א.ת. תפן. 24959	04-9970099	לא רלבנטי	04-9970053	Mosheap@iscar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	ת"ד 580, נצרת עלית. 17105	04-6558211	לא רלבנטי	04-6558266	tzafontichnun@mni.gov.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רודי ברג	015463839	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת"ד 7963, 31700. חיפה. ג'ית 88, ג'ית הגלילית. 25145	04-8362005	050-5688869	04-8383425	rudarch@013net.net
מורד	מוסמך	מוחנא ביבאר	058524315	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-9804186	04-9804186	054-4496741	04-9804219	bibarm@netvision.net.il

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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 בקווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה
שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים ע"פ סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בניין ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.
שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים:

- שינוי מס' הקומות מ-2 ל-3.
- שינוי גובה הבנייה המותר מ- 13.5 מ' ל- 19 מ'.
- שינוי תכסית קרקע מ- 75% ע"פ ג/2414 ו- 60% ע"פ ג/12216 ל-65%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	29.841 ד'
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשייה	מ"ר	(1)	-	(1)	לא רלבנטי	לא רלבנטי

(1) ע"פ תכנית מס' ג/2414 וג/12216 התקפות.

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד תעשייה
הנחיות מיוחדות	רדיוס מגן	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	101	

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	יעד	אחוזים	מ"ר	יעד
100.00	29,841	תעשייה	100.00	29,841	תעשייה
100.00	29,841	סה"כ	100.00	29,841	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	ע"פ תכניות מס' ג/2414 וג/12216.
4.1.2	הוראות
א.	<u>חזיתות הבניינים וחומרי הציפוי :</u> חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלפי מזג האוויר. יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. <u>מתקני גג, מזגנים וצנרת :</u> יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין. לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק בלתי ניפרד מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכניות הגגות, המתקנים וחומר כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת. <u>שילוט ותאורה :</u> כחלק מן הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה. <u>הוראות והנחיות אדריכליות נוספות :</u> מפלס הבניינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון ועדה מקומית. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי. תותר הקמת מבני עזר לרבות סככות.
ב.	<u>תכנית פיתוח המגרש :</u> לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס ועדה מקומית ובתאום עם מועצה מקומית תעשייתית מגדל תפן. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על פי התכנית המאושרת הנ"ל.
ג.	הוראות פיתוח. על פי פרק 6. הוראות נוספות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי							מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מותרת לכניסה הקובעת (1)					מעל לכניסה הקובעת
													שרות	עיקרי				
-	(5)(3)	(5)(3)	(3)	(4)	3	19	65%	-	(3)	(3)	(4)	(4)	(3)	(3)	2,000	101	תעשייה (2)	

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(2) תנאי להוצאת היתרי בניה העו אישור של תכנית ביעור מחייבת ע"י ועדה מקומית.

(3) ע"פ תכנית מס' ג/2414 או 12216/המאשרות.

(4) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מותרות למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

(5) במקרה של קו בנין ציד-0 מ', הקיר הפונה למגרש השכן יהיה אטום.

6. הוראות נוספות**6.1 כללי**

כל הוראות תכניות ג/2414 וג/12216 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

6.2 ביוב

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית של האזור עפ"י תכנית מפורטת המאושרת ע"י משרד הבריאות, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הצגת תכנית ביוב להפרדת ביוב סניטרי מביוב תעשייתי ומניקוז למי גשם, וכן מתקני טיפול קדם מתאימים לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית. יוצגו הכנות נדרשות למחזור ביוב לגינון בשטח המגרשים. כמו כן הצגת תכנית למניעת נזקים למי תהום מדליפת חומרים מסוכנים, רעילים או דלקים.

6.3 ניקוז

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

6.4 אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור המתחם למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב-1992, באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5 תברואה

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. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת תכנית למחזור פסולת תעשייתית לסוגיה ותכנית לאחסנה ולפינוי של פסולת רעילה או מסוכנת לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.

6.6 הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 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 אורירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 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 החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.8 הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשס"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.11 חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.

6.12 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14 תנאים למתן היתר בניה למבנה תעשייה/להשכרה
א. 1. לכל יחידה עסקית בבניין יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים. צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפרד שמן או תוספות כיוצא בזה - במידה ויידרשו בעתיד על-פי סוג העסק שיפעל במקום. 2. יש לסמן בתכנית מתקן קדם לטיפול בשפכים. במידה והמבנה יוקם ללא המתקן הנ"ל לא יינתן רשיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצוין בהיתר הבניה. ב. יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחומרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפול. ג. לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה. גודל השטח יותאם להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת גושית. ד. בבניין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה ויידרשו כאלו לפי סוג העסקים שיפעלו בבניין. בבניין שבו לא יותקן פיר כנ"ל, או באגף בניין שלא יהיה צמוד לפיר - כנ"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצוין בהיתר הבניה. ה. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז. ו. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בבניין. ז. בבניין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה. ח. יוגש נספח תנועה בשטח המגרש כולל פריקה, טעינה, חניה, תוך הקפדה על ניצול מירבי של השטח.

6.15 תנאים נוספים למתן היתרי בניה
1. ביצוע פיתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' עם השלמת פיתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפיתוח אזור התעשייה. 2. הגשת סקר השפעה סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה, שיוכן ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה, והתחייבות להקים ולהפעיל את המפעל ע"פ המלצות הסקר/תסקיר. 3. במידה והמפעל מחזיק ו/או משתמש בדלקים ו/או חומרים מסוכנים, הגשת סקר סיכונים ותיק מפעל לפי הנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה, והתחייבות להקים ולהפעיל את המפעל ע"פ המלצות הסקר. 4. הגשת נספח תנועה בשטח המגרש הכולל פריקה, טעינה, חניה, תוך הקפדה על ניצול מירבי של השטח.

6.16 תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.17 איסור על כניסת מפעלים מסוימים לאזור התעשייה

לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה כמפורט להלן:

1. אסבסט
2. מכון פסדים
3. תשלובות כימיות ונפט
4. ייצור ואחסון נפיצים
5. גריסת וטחינת אבן
6. ייצור חומרי הדברה
7. ייצור דשנים
8. אספלט
9. חיתוך מתכות
10. ייצור גזים דליקים
11. מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים
12. מפעלים לציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים
13. בריכות חמצון
14. בתי מטבחים
15. מתקני טיהור אזוריים לביוב
16. מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים ושמונים ותוספים לני"ל (לא כולל מיכל דלק לשימוש עצמי).
17. מפעלים המשתמשים בחומרי גלם אבקתיים בעלי פוטנציאל לזיהום אויר בכמויות גדולות כמו טחנות קמח.
18. בריכות דגים
19. אשפיה וצביעה של טכסטיל
20. בורות אשפה עם כיסוי יומי ו/ או מפעלים לטיפול באשפה
21. ייצור מלט או מוצרי מלט או מוצרי בטון
22. עיבוד עור בורסקאות
23. תעשיות שימורים
24. שיש ומרצפות
25. גידול בעלי חיים
26. תחנות כוח
27. תעשייה כימית ו/ או פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה
28. משחטות

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

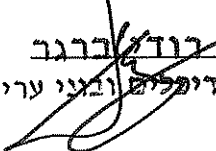
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 28.5.13	חתימה: ישקר בע"מ משה אפלבוים אדריכל	שם: חב' "ישקר" בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513829614	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		
תאריך: 20/5/13	חתימה: רודי ברגר אדריכלים וזכיונים	שם: רודי ברגר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: 28.5.13	חתימה: ישקר בע"מ משה אפלבוים אדריכל	שם: חב' "ישקר" בע"מ	יזם במועל
מספר תאגיד: 513829614	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: 9.6.13	חתימה: אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תתימנו חינה לצרכי תכנון בלבד, אין בזה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה חשטת זמנית. צמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תתימנו זו באף במקום חשכמת כל בעל זכות בשטח חנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזר ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו חסכם בגין חשטת חקול בתכנית אין בחתימתנו של התכנית הכרח או חודאח בקיום חסכם חאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרשש מאתנו על מנו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת חעומדת לנו מכח חסכם חאמור ועפ"י כל דין שכן תתימנו ניתנת אך ורק מוקדות מבט תכנונית. תאריך: 9.6.13 רשות מקרקעי ישראל - מרחש צמנו	שם: לא רלבנטי	בעל עניין בקרקה
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: מג/מק-24/2012 שם התוכנית: אזור תעשייה תפן - שינוי בקווי בניין ושינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים במגרשי תעשייה מס' 13, 14 ו-1201, ע"פ סעיפים 62א(4) ו-62א(5) לחוק התכנון והבניה.

עורך התוכנית: רודי ברגר תאריך: 20/5/13 חתימה:  אדריכלים ויזמי ערים

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

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
איחוד וחלוקה		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		V
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		V

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

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

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

V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מג/מק-24/2012 ששמה אזור תעשייה תפן - שינוי בקווי בניין ושינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים במגרשי תעשייה מס' 13, 14 ו-1201, ע"פ סעיפים 62א(4) ו-62א(5) לחוק התכנון והבנייה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. לא רלבנטי
 - ב. לא רלבנטי
 - ג. לא רלבנטי
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.

רודי ברגר
אדריכלים ובינוי ערי
 חתימת המצהיר

20/5/13
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי 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.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מג/מק-24/2012

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☐ מדידה גרפית.

☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 27/1/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

27/1/2012

תאריך

מנהל משרד המבחן
רשיון מס' 771 טכ. 9804-9804

חתימה

771
מספר רשיון

מונהא ביבאר
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 27/1/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

30/5/2013

תאריך

מנהל משרד המבחן
רשיון מס' 771 טכ. 9804-9804

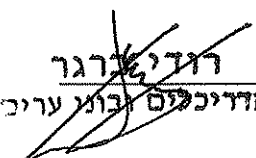
חתימה

771
מספר רשיון

מונהא ביבאר
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: מג/מק-24/2012 **שם התוכנית:** אזור תעשייה תפן - שינוי בקווי בניין ושינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים במגרשי תעשייה מס' 13, 14 ו-1201, ע"פ סעיפים 62א(4) ו-62א(5) לחוק התכנון והבנייה.

עורך התוכנית: רודי ברגר **תאריך:** 20/5/13 **חתימה:**  **אדריכלים וכותבי עריכת**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

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

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.