

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

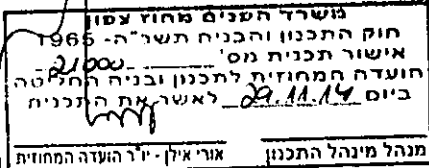
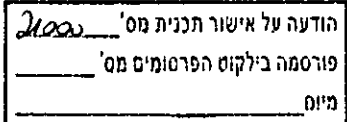
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
15-12-2014
נצרת עילית
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21000

שם תוכנית: הוספת שימוש בית בד לפראק תעשייה, וקביעת דרך משולבת, "ציפורית"

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

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

ולאחר שהקרקע הוקצה מהמנהל לצורך בניית מפעל של זית ועץ "בית בד".
התכנית מהווה שינוי בהוראות התכנית של ג/בת/125 על מנת לאפשר הקמת מפעל בית בד באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הוספת שימוש בית בד לפארק תעשייה, וקביעת דרך משולבת, "ציפורית"</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>21000/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>5688 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • למתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
	<p>מספר מהדורה בשלב : -2-</p>	
	<p>תאריך עדכון המהדורה : 09-12-2014</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים נצרת עילית

X 229/925:
Y :740/150:

1.5.2 ת יאור מקום אזור תעשייה צפונית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נצרת עילית.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב נצרת עילית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה אזור תעשייה צפונית
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17465	• מוסדר	• חלק מהגוש		-1-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכנית מאושרת קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.03.1993	4092	תכנית זו משנה רק את מה שמפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/בת/125 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/בת/125
29.02.2004	5276	תכנית זו משנה רק את מה שמפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12504 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/12504

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית צפון	בשאר את נאשד	09-12-2014	לא רלוונטי	23-	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית צפון	בשאר את נאשד	09-12-2014	1-	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0520987654	אזור תעשייה צפונית					ע' זית בת בד 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
		0520987654	04-6517433	אזור תעשייה צפונית					ע' זית בת בד 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	חוכר
		050-5206981	04-6517433	יפיע נצרת מלון פלאזה רח' חרמון 2 אזור תעשייה צפונית				מ.מ. ע' זית בן בד בע"מ		

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	עורך ראשי
Arch.ndbl@gmail.com		052-8914848	04-6021030	יפיע נצרת כביש ראשי מיקוד 16955 ת.ד. 5292			35607	029842044	בשאראת נאעד	אדריכל	
basheer@basheer.co.il	04-6570968		04-6573174	דרך עפולה נצרת ת.ד. 2550			554	052549581	כשיר עבד אלזוק בע"מ	מודד מוסמך	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 הוראות יה**2.1 מטרת התוכנית**

"תוספת השימוש- בית בד, לאזור תעשייה מאושר ללא שינוי זכויות הבניה וקביעת דרך משולבת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי בתכלית והשימושים.
ב. שינוי יעוד מפארק תעשייה לדרך משולבת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.688
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מבורט	מתארי				
				לי"ר	מ"ר	מגורים
				לי"ר	מסי יחיד	
				לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
				לי"ר	מסי יחיד	
				לי"ר	מ"ר	מסחר
		4136	-2120.8	6256.8	מ"ר	תעסוקה
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"ר	מ"ר	מלונאות

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 ט בלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		(100)	תעשייה
		(200)	דרך משולבת

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 ט בלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד
	מ"ר	מ"ר	
66%	3760	5688	תעשייה
34%	1928		דרך משולבת
100%	5688 סה"כ	5688 סה"כ	

↩

מצב מאושר		יעוד
100%	5688	פארק תעשייתי
100%	5688 סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשייה		4.1
שימושים		4.1.1
בית בד		א.
יצור זיתים וזית		ב.
הוראות		4.1.2
מותר להקים באזור תעשייה חוץ מהמאושר בתכנית ג/בת/125 גם מפעל שימורים לזית "בית בד"	תכלית והשמושים	א.
תותר הקמת מפעל שימורים "בית בד" בקבוצה ב' מבלי לפגוע בהוראות התכנון של ג/בת/125 באזור	איכות הסביבה	ב.

שם ייעוד: דרך משולבת		4.2
שימושים		4.2.1
שטח למעבר כלי רכב שהגדרתו בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965		א
הוראות		4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמיפות (יח"ד) לדונם (נסו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מרחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שרות			
-6-	-4-	-4-	-6-	קומות לי"ר	3	15	40%	לי"ר	לי"ר	110%	4136 מ"ר	לי"ר	110%	3760	100	תעשייה

6. הוראות נוספות

6.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 איחוד וחלוקה

"תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה"

6.4 הפקעה

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 חניה

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

6.7 פיקוד העורף.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8 כיבוי אש

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

6.9 רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה

6.10 פיתוח תשתית:

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה , העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין , אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.11 עיצוב ארכיטקטוני:

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאשור ועדה המקומית.

6.12 איכות הסביבה:

א. כל מפעל שיבקש היתר בניה או רשיון עסק, יצטרך לעמוד בתקני המשרד לאיכות הסביבה
 ב. כל שינוי בהוראות הסביבתיות כולל שינוי בסוג תהליך הייצור, הספקת הייצור, הטיפול והסילוק בפסולות והשפכים הנוצרים מחייב אישור המשרד להגנת הסביבה
 ג. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה.
 ד. להלן הפרשה:
 הבניין מתוכנן מ- 2 קומות: קומה קרקעית מיועדת לבית בד בשטח של 1343 מ"ר וקומה –א- מיועדת למשרדים בשטח של 158 מ"ר.
 המבנה מוזן ממי רשת עירונית.
 מערכת הביוב הקיימת מחוברת למערכת ביוב עירונית קיימת.

המפעל הינו בית בד מודרני עם רמת טיפול גבוהה בגפת מי שטיפה וניקוי כללי
בית הבד המוצע יעבוד בשיטה הדו-פאזית. בשיטה זו נוצרים שתי פאזות, פאזה אחת שמן הזית והפאזה השנייה הנה גפת נוזלית. בשיטה זו יש חסכון במים, הפחתה בנפח הפסולת הנוזלית הנוצרת.

למפעל קיימת חצר תפעולית עם חניה גדולה בשטח כ-1500 מ"ר כך שנותנת שירות טוב וזרימת עבודה נוחה, כניסת החומר גלם ממקום "הזתים" ויצאת השמן עם אסוף השמן מהצד השני למפעל.

מערך הייצור והטיפול בפסולות

- מוצעת מערכת ייצור בהספק של 6 טון זיתים בשעה.
- הזיתים נקלטים לתוך בורות קבלה בנפח של כ- 2 מ"ק כ"א.
- עלים ופסולת קלה מופרדים ע"י מפות. העלים מועברים בצינור אל תוך חדר סגור מרושת או מכולה סגורה מרושתת למניעת התעופפות הפסולת אל הסביבה. העלים יפנו למרכזי מזון למאכל בעלי חיים או לאתר קומפוסט או לפיזור בשדות.
- בבית בד יותקן 3 מערכות שפכים נפרדים: מערכת שפכים סניטריים, מערכת לאיסוף מי שטיפה סנטרופוגות, ומערכת למי שטיפת הזיתים והרצפות.
- שפכים סניטריים יחברו ישירות למערכת הביוב של איזור התעשייה.
- משטחי התפעול יאטמו בחומר אטום ויהיו בשיפועים המובילים את התשטיפים למתקן מפריד משולב מוצקים-שומנים.
- מי שטיפת הזיתים ומי שטיפת הרצפות ינוקזו אל מפריד משולב מוצקים-שומנים בעל נפח של 6 מ"ק ובכל מקרה באופן שיבטיח זמן שהייה מינימלי של חצי שעה. השפכים לאחר המפריד יחברו אל מערכת הביוב
- נגר הגגות יופרד ויופנה למערכת ניקוז מי גשמים.
- הגפת הנוזלית ומי שטיפת הצנטרפוגות (שאריות העקר מהצנטרפוגות) יובלו אל מכולה אטומה המתאימה להובלת נוזלים. נפח מכולה בין 15-20 מ"ק. המכולה תעמוד על משטח אטום מבטון או מאספלט ומתחת לגג. בעסק יהיו שתי מכולות אחת למילוי ואחת להובלה וריקון. הגפת הנוזלית תפונה לאתר לעיבוד / מיחזור פסולת אורגנית מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, ולרבות מרכז מזון לבע"ח, אתר קומפוסט, מתקן ביוגז, פיזור בכרם / במטע, או כל פתרון אחר שיוצג ע"י בעל העסק. תנאי למתן היתר בניה הצגת אישור קליטה מאתר העיבוד / או המחזור. הערה: בעל העסק מחזיק בקרקעות מטע או כרם בשטח כ- 150 דונם, כך שניתן לפזר בימים לא גשומים חלק מהגפת הנוזלית במטעים של בעל העסק.
- בעל העסק יתקין מתקני אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בבית הבד.

6.13 הערכת השפעות סביבתיות – למתן התרי בניה:

- א. כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומת שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב-1982
- ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסמכתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

6.14 תכנית פתוח המגרש:

- לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
- שביל גישה, חניה, שטח פריקה וטעינה, מערכת ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, ביוב, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזיתות של המבנה, תיאור גימור המבנה, גינון, קירות תומכים, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית מפה טופוגרפית, תכנית למתן היתר תיעד 30% משטח המרווח הקדמי לגינון.
- לא ינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל. תכנית פתוח המגרש תוכן בקני"מ 1:250 לפחות

6.15 מים, ניקוז, ביוב:

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.16 פסולת בניין ועודפי עפר:

- התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עץ חית בת בד בע"מ	חתימה:	תאריך: 09-12-2014
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: בשאראת נאשד	חתימה:	תאריך: 09-12-2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: עץ חית בת בד בע"מ	חתימה:	תאריך: 09-12-2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 09-12-2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: זית ועץ בית בד בע"מ	חתימה:	תאריך: 09-12-2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

מימל ארבל
ס/מתכנת מרחב עסקי צפון
רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה רשומה והתכנית תהיה רשומה. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם נתיאום בינו, ואין חלק מתוכנו זו באה במקום חסמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל בעל זכות מוסמכת, לפי כל חוזר ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו או בנינו חטטת הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרזה או הודאה בקיום הסכם תאגור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בו לל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות בלשחן בשטח, דואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 15.12.14 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון
נ. א. א. נ. א. א.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: **בשארית נאשד** תאריך: **09-12-2014** חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	/	אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√			

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה: ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית 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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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 ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

-19-

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל 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.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה (שם : בשאראת נאשד), מספר זהות 029842044 מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21000 ששמה שינוי יעוד מפרק לתעשייה ב' עם זכות מעבר. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום התכנון מספר רשיון 36507.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

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

א.

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.

ג'נייה פטרייה מנ"ח
אדריכלות/יועצות פנים
בשאראת נאשד
חתימת המומחה

09-12-2014

תאריך

-20-

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 – 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 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

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 : **21000/ג**

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: 12-05-2012 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).

בשיר עבד אלרוק
 מתנדב אזרחי מודד מוסמך
 מס' רישיון 554 מס' רישום 26178
 נצרת - דרום שומרה

שם המודד בשיר עבד אלרוק מספר רישיון 554
 תאריך _____

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20-10-2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

בשיר עבד אלרוק
 מתנדב אזרחי מודד מוסמך
 מס' רישיון 554 מס' רישום 26178
 נצרת - דרום שומרה

שם המודד בשיר עבד אלרוק מספר רישיון 554
 תאריך _____

נספח הליכים סטטוטוריים : לא רלוונטי

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> 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.			