

20002743'5-1

תכנית מס' ג/21132

מבאית 2006
מחוז המנדן וניהול כיהודית
25-03-2005
פ ה פ פ
ניהול וניהול

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21132

שם תוכנית: **משרדים - ברח' המלאכה נצרת עילית**

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: **נצרת עילית**

סוג תוכנית: **מפורטת**

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>21132</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>3.3.05</u> לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21132</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד : ממגרש תעשייה ליעוד תעסוקה הכולל משרדים ושימושים אחרים לפי פרוט. ברחוב המלאכה נבנו משרדים רבים ב"לב העסקים" ושינוי יעוד זה יהווה המשך המגמה של בניית משרדים במקום תעשייה במרכז העיר. ועיי"כ יענה על הצורך במשרדים נוספים באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

**משרדים - ברח' המלאכה
נצרת עילית**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ג/ 21132

מספר התוכנית

1.542 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

10-3-2015

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

תוכנית מפורטת

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

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

קואורדינטה X 229925
קואורדינטה Y 734000

1.5.2 תיאור מקום רח' המלאכה 9 א.תעשיה א' – נצרת עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית נצרת עילית

התייחסות לתחום הרשות נפה
חלק מתחום הרשות יזרעאל
נצרת עילית
א.תעשיה א'
המלאכה
9

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17737	מוסדר	חלק מהגוש	14	43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
17737	16546

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות התמ"א תחולנה על תוכנית זו.		
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות התמ"א תחולנה על תוכנית זו.		12.7.2007
תמ"א 23	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות התמ"א תחולנה על תוכנית זו.		22.1.2001
ג/3057 [מתאר]	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות בתוכנית ג/3057 ממשיכות לחול.	י.פ. 2426	30.3.1978
ג/3927	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/3927. הוראות ג/3927 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 3242	29.8.1985
תרש"צ 1/02/08	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תרש"צ 1/02/08 ממשיכות לחול.	י.פ.	4.12.1974

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גליל אדרכלים י.קליין-ש.עופר	17.4.2013		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גליל אדרכלים י.קליין-ש.עופר	17.4.2013	1		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 המחווייבים לבין המסמכים המחווייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחווייבים לבין המסמכים המחווייבים על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6551404	054-7579893		5/1 אירוס 1869 ת.ד. נצרת עילית				039115969 036651420	חורי דאוד חורי לילא	

1.8.2 יזם בבעל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6551404	054-7579893		5/1 אירוס 1869 ת.ד. נצרת עילית				039115969 036651420	חורי דאוד חורי לילא	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521		04-6558211	580 ת.ד. נצרת עילית		מינהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shmuel@galil-aroh.co.il	04-6453619		04-6453620	עמון 18 נצרת עילית	540169 331	גליל אדריכלים	31767 35183	69168664 54654181	יעקב קליין שמואל עופר	אדריכל
Usama_elias@bezeqint.net	04-6562268		04-6452501	רח' נמסאוי - נצרת ת.ד. 2201			691	057217333	אליאס אדסמה	מורדד

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 ייעוד מתעשייה - לתעסוקה, וקביעת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינויי ייעוד מתעשייה לתעסוקה. 2. קביעת שימושים מותרים. 3. קביעת הוראות התכנית. 4. קביעת זכויות בנייה לתעסוקה. 5. קביעת הוראות בדבר דרכים וחניות. 6. קביעת תכנית קרקע לחנייה. 7. הריסת הבינוי הקיים והקמת מבנה מחדש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.542
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מגורים
			ל.ר.	ל.ר.	מסי יחיד	
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
			ל.ר.	ל.ר.	מסי יחיד	
		272	+272	0	מ"ר	מסחר
המצב המאושר - בהתאם להיתרי בניה מאושרים		1088	+ 513	575	מ"ר	תעסוקה [תעשייה / משרדים]
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
			ל.ר.	ל.ר.	חדרים	תיירות /
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מלונאות

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	ל.ר.	43	דרך מאושרת
	ל.ר.	14	תעסוקה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
74.58	1150	74.58	1150
25.42	392	25.42	392
100	1542	100	1542

⇐

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
74.58	תעסוקה	74.58	תעשיה
25.42	דרך מאושרת	25.42	דרך מאושרת
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעסוקה		4.1
שימושים		4.1.1
משרדים פרטיים וציבוריים, סוכנות דואר, סוכנות ביטוח, מרפאות ביקור. [לא תותר הקמת מרפאות אישפוז]		א.
בית קפה, חנות לממכר צרכי משרד,		ב.
שטח המסחר לא יעלה על 20% משטח המבנה.		ג.
הוראות		4.1.2
במסגרת היתר הבניה יוגש נספח בינוי לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.	בינוי	א.
חזיתות יחופו בחומרי גמר עמידים כגון: אבן, פחי אלומיניום, קירות מסך-זכוכית.	חומרי גמר	ב.
בחזית המבנה יוקצה שטח של כ-50 מ"ר לרווחת ציבור הולכי הרגל.		ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2.
שימושים		4.5.1
תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה		א.
העברת תשתיות		ב.
הוראות		4.5.2
		א.
		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי [ג]	קווי בנין (מטר) [ה]		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יחיד נטו)	מספר יחיד מסר	תכנית (%) משטח תא	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי- שמאלי [ג]	צדדי- ימני [ג]							קדמי [ג]	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת [א]	שטחי בניה סה"כ	שירות
3/0 [ב]	3/0 [ב]	ל.ה.	ל-ר	5	21	ל-ר	ל-ר	80 [ו]	244	2800	-----	-----	14440	1360 [ד]	1150	14	תעסוקה

הערות – [א] תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 [ב] במפלס הכניסה ובמפלס מעליו קו בנין "ס" לצורך בניית חניון. במפלסים האחרים קו בנין 3 מ'.
 [ג] קדמי - רח המלאכה, אחורי - צפוני, צדדי שמאלי - מערבי.
 [ד] השימוש המסחרי לא יעלה על 20% משטח המבנה.
 [ה] בהתאם למצויין בתשריט
 [ו] תותר תכנית 100% עבור החניון בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 - תנאים למתן היתר בניה**

א. הגשת תכנון מפורט למבנה כולל מפלסים חזיתות עם חומרי גמר, פיתוח, חיבור לתשתיות וחניה.
ב. הריסת כלל הקירות / גדרות הבנויים על תוואי הדרך.

6.2 - היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 - פיתוח ותשתיות

- 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 הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה 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 שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.4 מים

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

6.5 ניקוז

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

6.6 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7 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 בשטח תוכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8 - איכות הסביבה

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. בבקשה להיתר יפורטו מערכות מיזוג האוויר, מערכות האיוורור ופליטת מזהמים מחנוניים מקורים.
5. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית למניעת מטרדים סביבתיים.
7. שיטת פינוי האשפה ופסולת מיחזור תתואם עם אגף התברואה ברשות המקומית.

6.9 - דרכים וחניות

- א. החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תש"י"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. אך לא פחות מחניה אחת לכל 20 מ"ר עיקרי, להנחת דעת מהנדס העיר.
- ב. כל החניה תתוכנן בתוך המגרש, פתרון החניון המבונה במגרש לרבות העיצוב האדריכלי וחומרי גמר יובא לאישור הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.

6.10 - הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיל הקיצוני/מהכבל/מה מתקן	מהתיל	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
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 עבודות 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)

6.11 - הפקעות לצרכי ציבור

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

6.12 - פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כולל בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13 - עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקניימ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקניימ מתאים - לאשור הוועדה המקומית.

6.14 - פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט, מפלסים, ניקוז, ריצוף, תשתיות, מתקנים הנדסיים, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. קירות בגבולות המגרש - ע"פ נספח בניוי

6.15 - שירותי כבאות

קבלת ההתחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16 – שימור וניצול מי הנגר עילי

הוראות בדבר טיפול בנגר עילי בהתאם לתוכנית מתאר ארצית תמ"א 4/ב/34.

6.17 – סידורים לאנשים עם מוגבלות

הנגשת הבניין בהתאם לחוק ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות לחוק התכנון והבניה חלק ח'1 פרק א' בנין ציבורי חדש" ולתקנים הישראלים הרלוונטיים.

6.18 מעליות

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

6.19 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.20 מבנים/ גדרות להריסה

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית.

6.21 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי /או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.21 הוראות בנושא עתיקות

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

6.22 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה 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 חודשים 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 שבתוכנית זו.

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.

6.23 - תעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר, סיום המבנה והפיתוח במגרש, בניית חניות, חיבורים לתשתיות העירוניות וסילוק כל פסולת בנין ומבנים זמניים מהאתר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
אחד	תוכנית נקודתית	ל-ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - 12 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חירי דאוד חירי לילא	חתימה:	תאריך: 24.3.2015
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: י.קליין - ש.עופר	חתימה: גליל אדריכלים	תאריך: 24.3.15
	תאגיד:	גליל אדריכלים	מספר תאגיד: 540169831

יום בפועל	שם: חירי דאוד חירי לילא	חתימה:	תאריך: 24.3.2015
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל	
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה 'קליין - ש.עופר, מספר זהות 69168664 / 54654181,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21132 ששמה **משרדים - רח' המלאכה נצרת עילית** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 31767 / 35183.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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.

גליל אדריכלי

חתימת המצהיר

24.3.15

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 – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום דרכים ותנועה ויש בידי תעודה מטעסרשם המהנדסים (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 _נספח תנועה וחניה_ 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 : 21132 / ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצויר (כולל הקו הכחול).

6. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ 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 תצויר (כולל הקו הכחול).

שם המודד oleferakolt
מספר רשיון 691
תאריך 25.3.2015
חתימה יוני רושין מס' דפ"ר 621

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום 1.8.2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד oleferakolt
מספר רשיון 691
תאריך 25.3.2015
חתימה יוני רושין מס' דפ"ר 621

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: י. קליין - ש. עופר – גליל אדריכלים – תאריך: 4.9.2014 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.**

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל 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 צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		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⁾

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

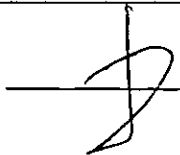
⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – 'הנחיות לעריכת הוראות התוכנית'.

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

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: י. קליין - ש. עוכר - גליל אדריכלים. תאריך: 4-9-2014. חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל-7			

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.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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.