

אישורים

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון	
תוכנית	1479 / 2
הומלצה להפקדה	
בשיבה מס'	12-5-11
מיום	19-10-15
מחלקת התכנון	מחלקת התכנון
מחלקת התכנון	מחלקת התכנון

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>18/01/2012</u> להפקיד את התכנית יוסף שלב יו"ר הוועדה המחוזית <u>1.11.15</u> תאריך	הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>100/מכ/מא/100</u> טרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____
--	---

הועדה המחוזית לתכנון ולבנין

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 51

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נמצאת בסמיכות לכביש 4 ותחנת רכבת זיכרון יעקב.
התכנית מציעה מתחם תעסוקה במשולב עם מתחם תחבורה אזורי הכולל את תחנת הרכבת זיכרון יעקב.

במסגרת תכנית זו מתוכננים תאי שטח לתעסוקה בנפרד ובמשולב עם מסחר ותחבורה, לתעשייה, תעשייה קלה, למבני ציבור, לספורט ונופש. כמו כן, מייעדת התכנית שטחים למתקנים הנדסיים, לשצ"פ, לחניון, למסילת רכבת, לדרכים ולתכנון בעתיד כעתודה למחלף ואזורים עם הנחיות מיוחדות לתשתיות.

פרישת תאי שטח התעסוקה תוכננה כך שיקשרו בין מתחם תעשייה, מלאכה ומבני משק קיים בצפון התכנית (על פי תכנית מאושרת חכ/284/ב) ומתחם תעסוקה ומסחר קיים בדרום התכנית (על פי תכנית מאושרת ש/1403), כך שייווצר מתחם תעסוקה אחד בסמיכות לתחנת הרכבת. התכנית מציעה תוספת לזכויות שניתנו בתכנית חכ/284/ב, ומטמיעה את תכנית ש/1403 שאושרה לאחרונה.

התכנית מסדירה רשת דרכים הכוללת שלושה חיבורים לכביש 4 ומהווה תשתית טובה לתחנת רכבת שתחודש במקום. כמו כן, התכנית שומרת שטח כעתודה למחלף בחיבור המרכזי, במידה ויוחלט על כך.

התכנית הנה תכנית לאזור תעסוקה משותף אזורי. והמתחם ישרת מספר רשויות כפי שייקבעו ע"י הגוף המוסמך לעניין חלוקת הכנסות מאזורי תעסוקה לפי סעיף 9 ב' לפקודת העיריות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1

שם התוכנית
ומספר התוכנית

שם התוכנית

אזור תעסוקה משותף אזורי

מספר התוכנית

ש/1479/חכ/100

1.2

שטח התוכנית

503.442 דונם

1.3

מהדורות

שלב

מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב

9

תאריך עדכון
המהדורה

15/10/2015

יפורסם
ברשומות

1.4

סיווג התוכנית

סוג התוכנית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של
תכנית מפורטת.
כןהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק
היתרים או הרשאותלא רלוונטי
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות בחלק מתחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
בחלק מתחום התוכנית.האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	שומרון וחוף הכרמל
		קואורדינאטה X	194110
		קואורדינאטה Y	719760
1.5.2	תיאור מקום		שטחי זכרון יעקב וחוף הכרמל בין מסילת הברזל לבין כביש 4, באזור תחנת הרכבת הישנה של זכרון יעקב.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית זכרון יעקב, מ.א. חוף הכרמל
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות חדרה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	א.ת. זכרון יעקב
		שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10194	מוסדר	חלק מהגוש	13	
10195	מוסדר	חלק מהגוש	28,30,31,32,35,52-55,57,59,60,62,66,67,69-74	6,7,20,27,48,49,58,65,68
10952	מוסדר	חלק מהגוש	-	52,54
11300	מוסדר	חלק מהגוש	3,12,13,17,18,27,28,35	19,30,36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספרתא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר	

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3	• כפיפות	התכנית כוללת חיבורים לדרך אזורית – כביש 4. נדרשת הקלה לעניין קווי בניין מכביש 4.	ילקוט פרסומים 2247	26.8.1976
תמ"א 23	• כפיפות	התכנית כוללת קטע ממסילת הרכבת הקיימת באזור תחנת הרכבת הישנה של זכרון, ללא שינוי. נדרשת הקלה לעניין קווי בניין ממסילת הרכבת.	ילקוט פרסומים 3366	31.7.1986
תמ"א 34	• כפיפות		ילקוט פרסומים 5206	19.06.2003
תמ"א/34/ב/3	• כפיפות		ילקוט פרסומים 5606	18.12.2006
תמ"א/34/ב/4	• כפיפות		ילקוט פרסומים 5704	16.08.2007
תמ"א 34/ב/5	• כפיפות		ילקוט פרסומים 5931	16.03.2009
תמ"א 35	• כפיפות	תשריט מרקמים: חלקה הדרומי של התכנית נמצא בתחום מרקם עירוני. חלקה הצפוני והמערבי – בתחום מרקם חופי. באזור הצפוני של התכנית ישנו שטח בנוי בגבולה המזרחי של התכנית עוברת דרך (כביש 4), ובגבול המערבי – תחנת רכבת. תשריט הנחיות סביבתיות: רוב שטח התכנית נמצא בתחום רגישות נופית-סביבתית גבוהה.	ילקוט פרסומים 5474	27.12.2005
ת.מ.מ/6	• כפיפות	תשריט יעודי קרקע: חלקה הדרומי של התכנית נמצא בתחום אזור פיתוח עירוני ובו מסומן מרכז תחבורה. חלקה הצפוני של התכנית מוגדר שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. במזרח מסומנת דרך ראשית (כביש 4), ובמערב מסילת ברזל ארצית. תשריט הנחיות סביבתיות: בחלקה הצפוני של התכנית, מסומנים נחלים ורצועות רגישות לניקוז.	ילקוט פרסומים 5696	30.7.2007
משח/7	• שינוי	שטחים חקלאיים ודרכים.	ילקוט פרסומים 3221	4.7.1985
ש/318	• שינוי	אזור תעשיה זכרון יעקב	ילקוט פרסומים 3567	26.6.1988
ש/467	• שינוי	דרך	ילקוט פרסומים 4175	9.12.1993
חפאג/ד/1167	• כפיפות	מסילת ברזל	ילקוט פרסומים 2005	02.04.2008
ש/מק/318/ד	• שינוי	תעשיה ומלאכה	ילקוט פרסומים 5381	22.3.2005
חכ/284/ב	• שינוי	תעשיה ומסחר מעין צבי	ילקוט פרסומים 5456	24.11.2005
ש/1403	• כפיפות	שטח מסחר ותעסוקה "מול זכרון"	ילקוט פרסומים 6173	16.12.2010
תת"ל 18	• כפיפות		ילקוט פרסומים 6428	07/06/2011

מספר תוכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/במ/215/ג	• שינוי		ילקוט פרסומים 4136	19/08/1993
ש/11/ג(451)	• שינוי		ילקוט פרסומים 1082	09/04/1964
ש/1130	• שינוי		ילקוט פרסומים 6314	03/03/2011
ג/785	• שינוי		ילקוט פרסומים 2183	08/01/1976
353-0206110	• כפיפות		ילקוט פרסומים 7065	28/06/2015

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
		רותי רוהטין	15.10.2015	ל.ר.	51	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	09.09.2015	1	ל.ר.	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
			09.09.2015	1	ל.ר.	1:2000	מנחה	נספח בינוי
		שמואל קרני	26.08.2015	1	ל.ר.	1:1250	מנחה	נספח תחבורה
		קרני מהנדסים בע"מ	06.09.2015	1	ל.ר.	1:2000	מנחה	נספח נוף
		קרן אורקין	06.09.2015	ל.ר.	4	ל.ר.	מנחה	נספח נוף-הנחיות נופיות
		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	09.09.2015	1	ל.ר.	1:2500	מנחה	נספח נופי-סביבתי
		עליזה רפפורט	09.09.2015	1	ל.ר.	1:2500	מנחה	נספח ביוב
		נאמה חדרורסקי	09.09.2015	1	ל.ר.	1:2500	מנחה	נספח מים
		חגית תכנון תשתיות (1998) בע"מ	26.10.2014	ל.ר.	7	ל.ר.	מנחה	נספח תשתיות מים וביוב
		ארי בוקובה	26.10.2014	1	ל.ר.	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
		קרני מהנדסים בע"מ	30.7.2014	1	ל.ר.	1:100/1000	מנחה	חתיים לאורך תעלות ניקוז קיימות
		משה לר אדריכלי נוף	9.11.2014	ל.ר.	4	ל.ר.	מנחה	נספח ניקוז גור עילי
			2014	ל.ר.	11	ל.ר.	מחייב	נספח עצים
			06.09.2015	2	ל.ר.	1:750		
		אריק בן שימול שמאי מקרקעין	06.09.2015	ל.ר.	21	ל.ר.	מנחה	טבלאות הקצאה ואיון
			06.09.2015	ל.ר.	2	ל.ר.	מחייב	טבלת הקצאה ואיון איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
		יואב פיסטיגר	אוגוסט 2014	ל.ר.	88	ל.ר.	מנחה	סקר סיכונים
		פו הנדסה וניהול בע"מ	אוגוסט 2014	ל.ר.	26	ל.ר.	מנחה	סקר קרקעות היסטורי ותכנית קידוחים
		ד"ר מוקי שפר	אוגוסט 2015	ל.ר.	119	ל.ר.	מנחה	בה"ת
		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	אוגוסט 2015	ל.ר.	7	ל.ר.	מנחה	בה"ת מסמך משלים
		שמואל קרני	אוגוסט 2014	ל.ר.	28	ל.ר.	מנחה	נספח הידרולוגי
		קרני מהנדסים בע"מ	דצמבר 2011	ל.ר.	127	ל.ר.	מנחה	תיק תיעוד (רכבת) א+ב
		ד"ר אלון רימר	30.10.2012	ל.ר.	4	ל.ר.	מנחה	פרוגרמה רכבתית
		רות ליברטשלו						
		צח באשי - ע. המשנה למנכ"ל רכבת ישראל בע"מ						

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים. 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 (ראו הערה בהנחיות עמ' 21)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	haifaticn@mmi.gov.il	04-8630970		04-8630855	פל ים 15, חיפה 33095		רשות מקרקעי ישראל - חיפה				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haifaticn@mmi.gov.il	04-8630970		04-8630855	פל ים 15, חיפה 33095		רשות מקרקעי ישראל - חיפה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
haifaticn@mmi.gov.il	04-8630970		04-8630855	פל ים 15, חיפה 33095		רשות מקרקעי ישראל - חיפה				• בעלים
orits@zy1882.co.il	04-6390304		04-6297100	רח' הנדיב ת.ד. 10 זכרון יעקב 30900		מועצה מקומית זכרון יעקב				• בעלים
• אחרים										

15/10/2015

עמוד 8 מתוך 51

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תחום
ruthy@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700	יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	30755	031080880	רוחני רוקהטין	אדריכלית	עורך ראשי
gal@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700	יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	00113447	028602787	גל בר-יוסף	אדריכל	עורך
skarni@karni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	ישראל 46 א 34334	510799893	ש. קרני מהנדסים בע"מ	12449	05754072	שמואל קרני	מהנדס אזרחי	יועץ תנועה
Karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700	יעד, ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	013660691	קרן אורקין	אדריכל נוף	יועץ נוף
aliza@alizarr.co.il	04-9909887	04-9909889	יעד, ד.ג. משגב 20155	30318968	עליזה רפפורט רוטמן		30318968	עליזה רפפורט	אדריכלית	יועץ סביבה
nata@telem.co.il	04-8509596	04-8509595	היוזמה 2 טירת הכרמל	512691254	חגית תכנון תשתיות (1998) בע"מ	79787	303895106	נאמה חוררסקי	מהנדסת הידרוטכניקה	יועץ ביוב
erez@karni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	ישראל 46 א 34334	510799893	ש. קרני מהנדסים בע"מ	113241	023021454	ארז בוקבוקה	מהנדס אזרחי	יועץ ניקיון
dines@citylink.co.il	04-9532229	04-9532228	רח' הירמונים 2 קרית טבעון 36042	511951063	סיטילינק השקעות בע"מ		05998356	קלמן דינס	כלכלן	ניהול
dines@citylink.co.il	04-9532229	04-9532228	רח' הירמונים 2 קרית טבעון 36042	511951063	סיטילינק השקעות בע"מ		05998356	קלמן דינס	כלכלן	פרוגרמה וכלכלה
eldav@helz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	ת.ד. 2054 טירת הכרמל	513627034	יח' הצפון	1004	024343493	אלדב נטוביץ	מודד מוסמך	מודד
bsarik@bezeqint.net	153-46706415	04-6706415	זיבוטניסקי 6 חדרה	037645405	אריק בן שימול שמאות מקרקעין וניהול נכסים	1404	037645405	אריק בן שימול	שמאות	שמאי
yoav@pazeng.co.il	052-3374028	04-8704585	דרך עכו 140 א' קרית ביאליק 27150	510861768	יפ. הנדסה וניהול בע"מ	00104970	058313537	יואב פיסטיגר	מהנדס	מהנדס
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427684	הנסקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים 91036	514131291	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		5061875	מוקי שפר	ד"ר	איכות הסביבה

15/10/2015

עמוד 9 מתוך 51

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה	מקצוע / תואר	
moshe@laner-arch.co.il		050-2619195	04-8577439	היוזמה 2 טירת הכרמל	054485222	משה לנר		054485222	משה לנר		• אגרונום
rimmer@hotmail.com	-	054-4909320	-	עצמון 213 משגב	053237822	אלון רימר		053237822	אלון רימר	ד"ר	• הידורולוגיה

15/10/2015

עמוד 10 מתוך 51

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**

ייעוד שטחים למתחם תעסוקה משותף הכולל שימושים מגוונים של תעסוקה, מלאכה, מסחר ומרכז תחבורה. המתחם יהיה מתחם תעסוקה אזורי הכל בהתאם לסעיף 9 ב' לפקודת העיריות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעודים מקרקע חקלאית, מתעסוקה ומתעשיה לתעסוקה, למסחר ותעסוקה, למסחר תעסוקה ותחבורה, תעשיה, מלאכה ומבני משק לתעשיה תעשיה קלה ומלאכה, לספורט ונופש למבנים ומוסדות ציבור ולמבני משק.
2. הסדרת שטחי שמורת טבע לאורך כביש העליה לזכרון.
3. יעוד שטחים למתקנים הנדסיים.
4. ייעוד שטחים לדרכים ולחניות, ותכנון חיבורים לדרך אזורית.
5. חלוקה לתאי שטח וקביעת אחוזי בניה והוראות בניה.
6. מבנים ומוסדות ציבור, מסחר מבנים ומוסדות ציבור.
7. בקשת הקלה מכביש 4 וממסילת הרכבת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

503.442

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	-	23,269.40	+12,614.40	10,655	מ"ר	מסחר
	-	2,815	+311	2,504	מ"ר	מבני ציבור
	-	178,919.85	+ 144,684.85	34,235	מ"ר	תעסוקה

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		תאי שטח		תאי שטח		יעוד	
עתיקות	רדיוס מגן	רדיוס מגן	תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	יעוד	תאי שטח
					101-113	תעסוקה	
					151	מסחר	
					701-706	מתקנים הנדסיים	
					401	מבנים ומוסדות ציבור	
					651-681	שטח ציבורי פתוח	
					210	ספורט ונופש	
					811	כבר עירונית	
					570-579	דרך מאושרת	
					531-549	דרך מוצעת	
					590-592	דרך ו/או טיפול נופי	
					219-222	חניון	
					230	מסילת ברזל מאושרת	
					231	מסילת ברזל מוצעת	
					201-203	מסחר ותעסוקה	
					403	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
					116-117	מסחר, תעסוקה ותחבורה	
					302-305	תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה	
					161	מבני משק	
					250	שטח לתכנון בעתיד	

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	דונם	ייעוד	אחוזים	דונם	ייעוד
23.28%	117.223	העסקה	0.64%	3.224	פרוודור הנדסי לקווי דלק
0.24%	1.194	מסחר	1.62%	8.145	תעשיה
1.85%	9.307	מתקנים הנדסיים	1.14%	5.746	מבנים ומוסדות ציבור
0.61%	3.050	מבנים ומוסדות ציבור	8.88%	44.709	שטח חקלאי משקי
9.79%	49.304	שטח ציבורי פתוח	0.35%	1.783	שטח חקלאי מוגן
3.28%	16.524	ספורט ונופש	29.98%	150.906	קרקע חקלאית
1.08%	5.447	מבנה משק	1.74%	8.759	שטח ציבורי פתוח
0.30%	1.527	כיכר עירונית	0.56%	2.795	שמורת טבע
10.93%	55.023	דרך מאושרת	12.04%	60.626	דרך מאושרת
14.45%	72.741	דרך מוצעת	0.53%	2.675	דרך ו/או טיפול נופי
0.98%	4.922	דרך ו/או טיפול נופי	0.00%	0.022	מעבר להולכי רגל בלבד
4.99%	25.115	חניון	7.12%	35.832	מסילת ברזל
7.11%	35.832	מסילת ברזל מאושרת	19.24%	96.881	שטח ללא תכנית מפורטת
0.13%	0.647	מסילת ברזל מוצעת	11.51%	57.957	תעשיה מלאכה ומבני משק
1.63%	8.182	שטח לתכנון בעתיד	4.65%	23.382	מסחר ותעסוקה
5.65%	28.446	מסחר ותעסוקה			
0.68%	3.429	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
4.28%	21.551	מסחר, תעסוקה ותחבורה			
8.74%	43.978	תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה			
100.00%	503.442	סה"כ	100.00%	503.442	סה"כ

15/10/2015

עמוד 14 מתוך 51

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעסוקה	4.1
------------------	-----

שימושים	4.1.1
מפעלי תעשיה "נקיה", מכונים ומעבדות.	א.
מפעלי תעשיה שיעמדו בהנחיות תכנית זו בסעיף 6.1 (כולל תעשיית יין).	ב.
מרפאות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים.	ג.
אולמי תצוגה, סדנאות וגלריות.	ד.
בתאי שטח 111, 112 בלבד: יותרו אולמות אירועים סגורים בלבד ולא יותרו גני אירועים.	ה.
חניות מפעל, ומסחר כשימוש נלווה לתעסוקה בלבד וכמפורט בסעיף 4.1.2.	ו.
בתאי שטח 102-110, 113, בלבד – יותרו שירותים מסחריים הנלווים ונדרשים לתעסוקה כגון: מסעדות, מזנונים, בתי קפה, בנק, דואר, חנות כלי כתיבה וכדו'. גינון ופיתוח נופי, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.	ז.
אחסנה.	ט.
משרדים.	י.
תשתיות קוויות תת – קרקעיות ומתקנים הנדסיים במבנים.	יא.
הוראות	4.1.2
בתאי שטח 102-110, 113, בלבד – יותרו שירותים מסחריים כמפורט בסעיף ז' לעיל. השימוש יותר בחזיתות לאורך דרך 2 בלבד. (1) המסחר יהיה שימוש נלווה בלבד שלא יעלה על 5% משטח המגרש. (2) במידה הבניה תעשה בשלבים או שימושי רק חלק מזכויות הבניה, יותר מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 5% מאותו שלב.	א.
בתאי שטח 101, 111, 112 יותרו חנויות מפעל לא יותר מ – 2% מהשטח המגרש – לא ניתן להסב שטח זה לשטח מסחרי אחר, כל סטייה תהווה סטייה ניכרת.	ב.
לא תותר הקמת תחנות תדלוק.	ג.
עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 6.12.	ד.
תנאים למתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6.2.	ה.
לא תותר עריכת אירועים מחוץ לאולם. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.	ו.
לא ניתן לתת היתר בניה לשימושי המסחר המותרים בתא שטח בנפרד משטחי התעסוקה המותרים באותו תא שטח, ולא ניתן יהיה להפריד את ההיתר לשימושי המסחר מההיתר לשימושי התעסוקה.	ז.

שם ייעוד: מסחר	4.2
----------------	-----

שימושים	4.2.1
מבנים לפעילות עסקית מוטת מסעדות – כגון: מסעדות, מזנונים, בתי קפה	א.
גינון	ב.
הוראות	4.2.2
עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 6.12.	א.
תנאים למתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6.2.	ב.

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	4.3
שימושים	4.3.1
א. קווים ומתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות, תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש).	
ב. דרכים וחניות.	
ג. פיתוח נופי וגינון.	
הוראות	4.3.2
א. בתא השטח לתחנת משנה חובה להקים גדר בנויה אטומה. גובה הגדר יהיה 2.5 מ'. לא תותר התקנת גדר תייל על גבי הגדר באופן שיראה כלפי חוץ.	
ב. בנוסף, תבוצע רצועת גינון (עצים / שיחים גדולים) ברוחב 10 מ' בצד הפנימי של הגדר לצורך הסתרת המתקנים.	
ג. תא שטח 701 מיועד להקמת תחנת משנה, לתחנת המשנה לחשמל תוכן תכנית מפורטת אשר תקבע עם זכויות הבינה לתאי שטח זה.	
ד. תא שטח 702 מיועד להקמת מתקני ביוב וטרנספורמציה. עפ"י תמ"א 23/9 סעיף 10.2 ייעוד מתקן הנדסי מותר בתחום קו בניין ממסילת ברזל, התכנון ההנדסי המפורט יעשה בתיאום עם רכבת ישראל.	
ה. תאי שטח 704-705 מיועד להקמת מתקני טרנספורמציה.	
ו. תא שטח 706 מיועד למתקן סלולרי קיים.	
שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.4

שימושים	4.4.1
א. גינון, פיתוח נופי.	
ב. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.	
ג. בתאי שטח 651-671 בלבד – יותרו פינות ישיבה, סככות צל, שבילים להולכי רגל	
ד. שבילי אופניים.	
ה. קווי דלק (תאי שטח המסומנים עם קו דלק בלבד).	
ו. קווי תשתיות תת קרקעיים.	
ז. מעבר לתאי שטח 113, ו 151 דרך תאי שטח 655 ו 678 בתאום עם הועדה המקומית.	
ח. מעבר לתא שטח 110 דרך תא שטח 672 בתיאום עם הועדה המקומית ונציגי תש"ן וקצא"א.	
ט. מעבר לתא שטח 706 דרך תא שטח 651 מהדרך הקרובה בתאום עם הועדה המקומית.	
הוראות	4.4.2
א. תא שטח 651 יהיה שטח מגונן, ולא יותרו בו חניות או הקמת מבנים, למעט סככות צל ופינות ישיבה לרווחת הציבור בהתאם להנחיות הנופיות, תותר מעבר תשתיות מים תת קרקעיות ולא יותרו מתקנים הנדסיים.	
ב. רצועת תשתית: יתאפשר מעבר תשתיות מים תת קרקעיות ולפעול לפי סעיף "קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים" בפרק 6.	
ג. בתאי שטח 669 ו 670 המיועדים לטובת העברת קו מקורות, לא יינטעו עצים, בתא שטח 657 לא יינטעו עצים בתוואי צינור מקורות בלבד בתאום מול חברת מקורות.	
ד. בתאי השטח בהם עוברים קווי הדלק יש לשמור על ההוראות הבאות: א. הגנות על קווי הדלק יבוצעו בתאום עם החברות האחראיות על הקווים וביידוע המשרד להגנת הסביבה. ב. כדי להימנע מאפשרות של חשיפת הצנרת הטמונה בתחום בו תהיה נוכחת אוכלוסייה (רצפטור ציבורי) מומלץ להתקין פלטות מיגון מבוטנות מעל תוואי הצנרת בתחום בו התוואי קרוב לאזור המיועד לספורט ונופש ולמבנה היסטורי המיועד להקמת מוזיאון.	

ג.	תכנון וביצוע עבודות הנדסיות לאורך התוואי, כולל הנחת פלטות הבטון, יבוצע בתאום ואישור נציגי תש"ן וקצא"א יחדיו.
ד.	אין לטעת עצים ואו לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק ללא הסכמת החברות האחראיות. הגינון יהיה של צמחיה רדודה ללא שורשים מעמיקים.
ה.	ביצוע חציות של רצועת דלק ע"י כביש יהיה לאחר ביצוע ההגנות הנדרשות על קווי הדלק.
ו.	כל תשתיות הכביש המקביל לקו הדלק תורחקנה 5 מ' נטו לפחות מהקו הקיצוני ברצועה.
ז.	לא יותרו שימושים גורמי ניצוצות בתחום 25 מ' מהרצועות או בתחום 10 מ' מהרצועות במידה ויבוצעו מגוונים על הצנרת, ויוקטן קו הבניין כמפורט בסעיף ט' להלן.
ח.	לא יותרו שימושים קולטי קהל רב בתחום 25 מ' מהרצועות.
ט.	ניקוז שטחים בתכניות יהיה בכיוון הפוך מרצועות קווי הדלק.
י.	לכל עבודה בקרקע בתחום רצועת הדלק (כולל נטיעות) יש לקבל אישור בעלי הקווים למניעת פגיעה בצנרת.
יא.	קו הבניין למבנים חדשים יהיה 25 מ'. ניתן יהיה להקטין את קו הבניין עד ל-7 מ' בכפוף לביצוע ההגנות הדרושות לכל אורך הרצועה בתאום עם החברות האחראיות.
יב.	קו הבניין למבנים קיימים לא יפחת מ-7 מ'. רישוי שימושים קיימים בלבד במרחק של פחות מ-25 מ' מהרצועה יותנה בעמידה בהנחיות למניעת סיכון ואיסור אחסנה בין המבנה לרצועת הדלק, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים חדשים במבנים קיימים ללא מיגון הקו.
יג.	לא תותר הוספת קווי חומרים מסוכנים ברצועה המערבית.
יד.	הנחיות נופיות – כמפורט בנספח הנופי.
טו.	באם יועתק/יבוטל קו דלק מרצועת השצ"פ, יבוטלו הנחיות סעיף ג' גדול לנושאי הדלק ויתאפשרו בו כל השימושים מסעיף 4.4.1 א'-ד'.

4.5	שם ייעוד: ככר עירונית
-----	-----------------------

4.5.1	שימושים
א.	מיועד לרחבה עירונית להתכנסות לאירועים ציבוריים זמניים שאינם קבועים.
ב.	גינון, פיתוח נופי.
ג.	פינוק ישיבה, סככות צל, שבילים.
4.5.2	הוראות
א.	שימושי הגינון יהוו לפחות 30% מכל תא שטח.
ב.	תיאסר חניה בתחום הכיכר.

4.6	שם ייעוד: ספורט ונופש
-----	-----------------------

4.6.1	שימושים				
א.	מגרש ספורט כולל מגרש כדורגל לאימוון.				
ב.	מבנה לחדרי הלבשה מלתחות, שירותים סניטריים ומשרדים הקשורים במישרין למגרש הכדורגל.				
ג.	מבנה טרנספורמציה.				
4.6.2	הוראות				
א.	רדיוס מגן <table border="1"> <tr> <td>1. הקמת המבנה תותר באזור הצפוני של תא השטח, מחוץ לרדיוס המגן.</td><td></td></tr> <tr> <td>2. למרות הרשום בסעיף 1 לעיל, תותר הקמת המבנה במיקום אחר בתא השטח ובתנאי שינקטו ההגנות המתאימות, באישור הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</td><td></td></tr> </table>	1. הקמת המבנה תותר באזור הצפוני של תא השטח, מחוץ לרדיוס המגן.		2. למרות הרשום בסעיף 1 לעיל, תותר הקמת המבנה במיקום אחר בתא השטח ובתנאי שינקטו ההגנות המתאימות, באישור הגורמים הסביבתיים המוסמכים.	
1. הקמת המבנה תותר באזור הצפוני של תא השטח, מחוץ לרדיוס המגן.					
2. למרות הרשום בסעיף 1 לעיל, תותר הקמת המבנה במיקום אחר בתא השטח ובתנאי שינקטו ההגנות המתאימות, באישור הגורמים הסביבתיים המוסמכים.					

4.7	שם ייעוד: דרך מאושרת / מוצעת / דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
א.	דרכים למעבר כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, מדרכות וחניות ציבוריות.
ב.	נטיעות וגינון.
ג.	תשתיות קוויות תת קרקעיות.
ד.	זכות מעבר לגשר מעל כביש 1 ע"פ תכנית מפורטת 353-0206110
4.7.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובלבד שאין בכך פגיעה בביטחון התנועה בדרך או בתפקודה ובמבני דרך.
ב.	עם שדרוג כביש מס' 1 תבוצע כניסה לתחנת התדלוק שמצפון לדרך דרך כביש זה ותבטל הכניסה מכביש 4.
ג.	בתחום רצועת דרך מס' 4 יותרו השימושים המותרים בתמ"א/3 בלבד.
ד.	לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב והולכי רגל מדרך ארצית מס' 4 אל תאי השטח הגובלים בה.
ה.	לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך ארצית מס' 4, אלא באישור ותיאום עם החברה הלאומית לדרכים.
ו.	רצועת תשתית: יתאפשר מעבר תשתיות מים תת קרקעיות ולפעול לפי סעיף "קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים" בפרק 6.
ז.	מעבר תשתית דלקים: במקומות אלה יש לבצע הגנות עפ"י הנחיות קצ"א וקמ"ד.
ח.	בתאי שטח 548 ו 591 בתחומי גוש מס' 10195 ביצוע הרחבת הדרך מותרת בביצוע הגשר העילי מעל כביש 4.
ט.	בתחומים המסומנים כדרך ו/או טיפול נופי – השיקום הנופי יעשה בצומח טבעי ומקומי בלבד.
י.	בתא שטח 535 ו- 575 תתאפשר בניין גשר מקורה / מנהרה להולכי רגל. התכנון ההנדסי המפורט יתוכנן כמקשה אחת עם המעבר העילי / תחת. בתאי שטח 222 ו 231, ובתאום עם רכבת ישראל.
יא.	על פי תמ"א 23/9 סעיף 10.2 ייעודי דרכי גישה וחניונים, מותרים בתחום קו הבניין של מסילת ברזל.
יב.	יתוכננו עצי רחוב להצללה (עצים גבוהים ורחבים) במרווח 6-10 מ' בהתאם למין העץ, סוגי העצים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות בהתאם לחתכי רחוב טיפוסיים ולחתכים בנספח הנופי.

4.8	שם ייעוד: חניון
4.8.1	שימושים
א.	חניה לכלי רכב לסוגיהם (כולל אופניים ואופנועים).
ב.	גינון וטיפול נופי
ג.	תשתיות קוויות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות
א.	בתאי שטח 220-222 – מיועד לחניון ציבורי שיהיה פתוח וחופשי לכלל הציבור, לא תותר בניה ביעוד זה, למעט ביתן לשומר כמפורט בטבלת זכויות הבניה ומעבר עילי / תת קרקעי בתא שטח 222.
ב.	בתא שטח 219 – מיועד לחניה לצרכי הרכבת – תותר בניית מבנה חניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
ג.	בקשה להיתר לפיתוח/בניה למתחם תכלול תכנית פיתוח שתציג בין היתר מפלסים, תשתיות, גינון עפ"י הנחיות הנספח הנופי, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
ד.	רצועת תשתית: יתאפשר מעבר תשתיות מים תת קרקעיות ולפעול לפי סעיף "קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים" בפרק 6.
ה.	בתא שטח 222 התכנון המפורט למעבר עילי / תת קרקעי יתוכנן במקשה אחת עם המעבר העילי / תחת בתאי שטח 231, 535 ו 575 ובתאום עם רכבת ישראל.
ו.	על פי תמ"א 23/9 סעיף 10.2 ייעוד חניון מותר בתחום קו הבניין של מסילת ברזל.

4.9	שם ייעוד: מסילת ברזל מאושרת / מוצעת
-----	-------------------------------------

4.9.1	שימושים
א.	מסילת ברזל והשימושים הקשורים בה בהתאם לתמ"א 23 ולתכניות תקפות.
ב.	מבנה תחנת רכבת לשימור.

4.9.2	הוראות
א.	הוראות בהתאם לתמ"א 23. בשטח זה תותר הקמת תחנת רכבת כולל כל השירותים הנלווים לשירות הנוסעים והמתקנים הטכניים להפעלת התחנה וכל השימושים המותרים לפי תמ"א 23/9
ב.	הוראות לשימור תחנת הרכבת בהתאם לסעיף 6.6.6 + 6.6.7
ג.	בתחום קווים הבניין ממסילת הברזל כל מיגון שיידרש מפני קרינת אלקטרו מגנטית יבוצע באחריות מבקש ההיתר.
ד.	כל מיגון שיידרש מפני רעש ממסילת ברזל, מיגון מפני רעידות בשטח שנכלל בתכנית זו יבוצע באחריות מבקש ההיתר.
ה.	המעבר העילי / תת קרקעי בתא שטח 231 יעשה עם רכבת ישראל ובמקשה אחת עם המעבר בתאי שטח 535, 575 ו 222.
ו.	על פי תמ"א 23/9 סעיף 10.2 ייעודי מתקן הנדסי, דרכי גישה, חניונים, מרכז תחבורה מותרים בתחום קו הבניין של מסילת ברזל.

4.10	שם ייעוד: מסחר ותעסוקה
------	------------------------

4.10.1	שימושים
א.	בתאי שטח 201, 202, 203 - שימושים בהתאם לתכנית ש/1403 ו 02061101-353.
4.10.2	הוראות
א.	בתאי שטח 201, 202 - הוראות בהתאם לתכנית ש/1403 ו 02061101-353.
ב.	בתא שטח 203 - שירותים מסחריים יהוו לא יותר מ-25% משטח המגרש, המסחר ירוכז בקומת הקרקע בלבד. לא ניתן לתת היתר בניה לשימושי המסחר המותרים בתא השטח בנפרד משטחי התעסוקה המותרים באותו תא שטח, ולא ניתן יהיה להפריד את ההיתר לשימושי המסחר מההיתר לשימושי תעסוקה.
ג.	לא תותר הקמת תחנות תדלוק.
ד.	עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 6.12.
ה.	תנאים למתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6.2.

4.11	שם ייעוד: מסחר, תעסוקה ותחבורה
------	--------------------------------

4.11.1	שימושים
א.	מרכז תחבורה משולב.
ב.	מבנה חניה משולב או בנפרד.
ג.	מסחר.
ד.	כל השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.
4.11.2	הוראות
א.	בתא שטח 116 - שירותים מסחריים יהוו לא יותר מ - 25% משטח המגרש. בתא שטח 117 - שירותים מסחריים יהוו לא יותר מ - 10% משטח המגרש. (מחושב ללא שטחי החניה הבנויים לחניונים בלבד).
ב.	לא תותר הקמת תחנות תדלוק.
ג.	עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 6.12.
ד.	תנאים למתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6.2.

ה.	לא תאושר כל בניה מעל ו/או במרחק 2 מ' מציר צינור ביוב אזורי כמסומן בנספח הביוב. כל עבודות תשתית בקרבה ו/או בחציית הצינור תעשה בתאום אישור ופיקוח של מהנדס הרשות.
ו.	בתא שטח 117 – לא ניתן לתת היתר בניה לשימושי המסחר והתעסוקה ללא מרכיב חניות לרכב פרטי כמפורט בסעיף 4.11.1 ב'. לא ניתן להפריד את ההיתר לשימושי המסחר והתעסוקה מההיתר לשימושי חניה המפורטות לעיל.
ז.	בתא שטח 116 – לא ניתן לתת היתר בניה לשימושי המסחר והתעסוקה ללא מרכיב מתח"מ וחניות ובתאום עם משרד התחבורה והרכבת. לא ניתן להפריד את ההיתר לשימושי המסחר והתעסוקה מההיתר לשימושי המתח"מ.
ח.	תתאפשר בניית גשר מקורה / מנהרה להולכי רגל עד קו 0 בחזית דרומית.
ט.	לא ניתן לתת היתר בניה לשימושי המסחר המותרים בתא שטח בנפרד משטחי התעסוקה המותרים באותו תא שטח, ולא ניתן יהיה להפריד את ההיתר לשימושי המסחר מההיתר לשימושי התעסוקה.
י.	על פי תמ"א 23/9 סעיף 10.2 ייעודי מתקן הנדסי, דרכי גישה, חניונים, מרכז תחבורה מותרים בתחום קו הבניין של מסילת ברזל.

4.12	שם ייעוד: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
------	--

4.12.1	שימושים
א.	מבנים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ב.	מוזיאון כולל חנות מזכרות.
ג.	ארכיון.
ד.	פיתוח נופי וגינון, דרכי גישה וחניות.
ה.	מסעדה / בית קפה.
ו.	מעבר תשתיות.
4.12.2	הוראות
א.	המבנה המסומן בתכנית הינו מבנה לשימור, וכפוף להוראות סעיפים 6.6.1 - 6.6.5.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6.2.
ג.	השימושים יותרו כמפורט לעיל ובתנאי אישור המועצה לשימור.
ד.	לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 4.
ה.	השירותים המסחריים יהווה לא יותר מ – 100 מ"ר.

4.13	שם ייעוד: תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה
------	--

4.13.1	שימושים
א.	מפעלי תעשיה, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה וסדנאות.
ב.	תעסוקה חקלאית כגון מבני משק שאינם לבעלי חיים, אחסון תוצרת חקלאית ועיבוד התוצרת.
ג.	בתאי שטח 303, 305 בלבד אולמות אירועים. – יותרו אולמות אירועים סגורים בלבד – לא יותרו גני אירועים.
ד.	בתא שטח 302 ו 303 יותרו מסעדות ומזנונים ובתי קפה לאורך כביש 2 כמסומן בתשריט.
ה.	מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות.
ו.	פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות.
4.13.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 6.12. למרות האמור בסעיף 6.12.3, ניתן יהיה ביעוד זה לבנות בניה קלה מלוחות פח מבודד באישור הועדה המקומית.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6.2.
ג.	לא יוצא היתר בטרם אישור תכנית בינוי לכל שטח תא השטח ושתכלול גם את דרך הגישה לתא השטח.
ד.	לא תותר עריכת אירועים מחוץ לאולם כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

ה.	בתאי שטח 302, 303 בלבד יותרו שירותים מסחריים כמפורט בסעיף ד' לעייל עד 5% משטח המגרש.
ו.	במידה הבניה תעשה בשלבים או שימושו רק חלק מזכויות הבנייה, יותר מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 5% מאותו שלב.

4.14	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
------	--------------------------------------

4.14.1	שימושים
א.	מבנים לצרכי ציבור עבור מחסני הרשות / חרום / אזור ארגוני ותפעולי בהתאם לסעיף 188 לחוק.
ב.	דרכים וחניות בהתאם לסעיף 188 לחוק.
ג.	מעבר תשתיות.
ד.	שטחים פתוחים ופיתוח נופי.
4.14.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 6.12.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6.2.

4.15	שם ייעוד: שטח לתכנון בעתיד
------	-----------------------------------

4.15.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי.
ב.	טיפול נופי
ג.	מעבר תשתיות
ד.	שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים.
4.15.2	הוראות
א.	השטח מאפשר בעתיד תוספת שטח לפתרון תחבורתי למחלף. לא תותר הקמת מבנים בשטח זה.

4.16	שם ייעוד: מבני משק
------	---------------------------

4.16.1	שימושים
א.	תעסוקה חקלאית כגון מבני משק שאינם לבעלי חיים, אחסון תוצרת חקלאית ועיבוד התוצרת.
ב.	מבנים ובתי מלאכה הקשורים לפעילות המשקית החקלאית בלבד.
ג.	מתקנים הנדסיים.
ד.	פיתוח גינון, דרכי גישה וחניות.
ה.	מעבר תשתיות.
4.16.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 6.12. למרות האמור בסעיף 6.12.3, ניתן יהיה ביעוד זה לבנות בניה קלה מלוחות פח מבודד באישור הועדה המקומית.
ב.	תנאים למתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6.2.
ג.	לא יוצא היתר בטרם אישור תכנית בינוי לכל שטח תא השטח ושתכלול גם את דרך הגישה לתא השטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' חלק	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (מסלול)	צפיפות (מסלול)	מספר יחידות	מספר כוללים	אחוזי בניה	מחמת לבנייה		שטח בניה מ"ר / אחוזים		גודל מגרש מזגרי / (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
	צידו – שמאלי	צידו – ימני	קדמי	אחורי	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	תעסוקה
4	4	4	0	0	10	30%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	151	מסחר
מסחר ותעסוקה																	
5	5	5	5	5	15	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	201-202	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	5	28	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	203	מסחר ותעסוקה ותחבורה
5	5	5	5	5	15	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	116-117	מסחר ותעסוקה ותחבורה
5	5	5	5	5	15	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	302-305	תעשייה, ת. קלה ומלאכה
5	5	5	5	5	15	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	161	מבני משק
5	5	5	5	5	10	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	401	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	8	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	403	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
מתקנים הנדסיים																	
5	5	5	5	5	18	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	701	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	5	18	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	702-705	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	5	8	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	210	ספורט ונופש
5	5	5	5	5	12	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	230	מסילות ברזל מאושרת / מוצעת
5	5	5	5	5	7	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	219	חינוך
5	5	5	5	5	3	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	221-220	חינוך
5	5	5	5	5	3	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	651-662	שחייה
5	5	5	5	5	3	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	664-680	שחייה

15/10/2015

עמוד 22 מתוך 51

הערות:

- (1) בתא שטח 151 - קו 0 בהסכמת שכן.
- (2) בתא שטח 101, 112 - תוור 60% תכסית (במקרה של מחסנים לוגיסטיים).
- (3) מרתף תת קרקעי יותר קו בניין אפס, אלא אם סומן אחרת בתשריט ובהבהרה בנספח הבינוי.
- (4) רצוי קומות גבוהות להחדרת אור טבעי לחללים פנימיים.
- (5) בתא שטח 110-102, 113 יותרו שירותים מסחריים חלולים ונדרשים לתעסוקה, בהיקף מסחרי שלא יעלה על 5% משטח המגרש. בתא שטח 101, 111, 112 יותרו חנויות מפעל בשטח שלא יעלה על 2% משטח המגרש. במגרש 230 + 231 סה"כ שטחי המסחר לא יעלו על 500 מ"ר.
- (6) יותרו גלריה ומרתף במסגרת אחוזי הבניה הכוללים.
- (7) זכויות הבניה הם עבור סככות צל בלבד. הזכויות הן עבור סה"כ כלל השצפיים, לא ניתן לנייד את השטחים האלה לכל ייעוד אחר, ולא ניתן שימושים חורגים. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- (8) במקרה של אי התאמה, שטחי בניה הרשומים במ"ר גוברים על אחוזים.
- (9) שטחי הבניה המותרים בחניון (תא שטח 221 - 220) יהיו עבור ביתן לשומר.
- (10) הגובה אינו כולל מערכות טכניות והסתרתם על הגג מקסימום 4 מ' גובה.
- (11) תותר העברת זכויות בניה ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת למעבר עילי מקורה כולל מדרגות דרגוניים ולחפץ באישור ועדה מקומית. (העברה זו לא תחשב תוספת קומה).
- (12) מתוך סה"כ מ"ר זכויות לשרות 4,000 מ"ר הן עבור סככות צל.
- (13) בתא שטח 110 קו בניין קדמי 0.
- (14) בתא שטח 203 - שירותים מסחריים יהיו לא יותר מ-25% משטח המגרש.
- (15) גודל תא שטח מורכב מסה"כ 2 תאי השטח המאושר והמוצע.
- (16) שטח המגרש המינימאלי יהיו סך השטח של שני המגרשים 230 ו- 231.

15/10/2015

עמוד 23 מתוך 51

6. הוראות נוספות	
6.1 איכות הסביבה	
6.1.1 בייעודי קרקע תעסוקה, מסחר ותעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה ומסחר, תעסוקה, תחבורה ומבני משק נדרש לקבל חו"ד הגורם הסביבתי המוסמך:	
6.1.2 כל מפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים למניעת מפגעים סביבתיים לשביעות רצון הרשות המוסמכת לנושא.	
6.1.3 לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה. היתר לפעילויות הדורשות שימוש בארובה לצורך פינוי מזהמי אויר יותנה בקבלת אישור הרשות הסביבתית ועמידה בכל התקנות שנקבעו לנושא זה.	
6.1.4 לא תותר פעילות מרעשה כגון מופעים בשטחים הפתוחים בתאי השטח. אולמות שמחה יהיו במבנה סגור.	
6.1.5 לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.	
6.1.6 ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים - התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.	
6.1.7 חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי יאוחסנו במיכלים בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות, כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.	
6.1.8 בכל מפעל ו/או בחצרות מפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בתשטיפים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזהמים לסביבה.	
יש לקרות מבנים ומשטחים בהם מתבצעת פעילות בעלת פוטנציאל זיהום כגון תעשיית מזון, מבנה משק, מלאכה מזהמת, סדנאות לטיפול בכלי רכב וכדומה. הנגר מהגגות יופנה אל מערכת הניקוז. נגר עילי החשוד כמזהם יעבור טיפול קדם, בהתאם הצורך, בטרם הפנייתו אל מערכת הניקוז.	
6.1.9 א. על מנהלת האתר להכין תכנית ניטור בגבול המערבי של התכנית (מורד הזרימה) הכוללת מערך קידוחים לניטור מי תהום ותכנית דיגום שנתי שתאפשר על ידי רשות המים. ב. מנהלת האתר תגיש דו"ח ניטור שנתי של קרקע ומי תהום יועבר למשרד להגנת הסביבה ורשות המים.	
6.1.10 בכל יעודי התעסוקה למיניהם יש להגיש ליחידה הסביבתית חו"ד סביבתית, שתתייחס למיקום מתקנים שונים, להשפעות הסביבתיות שלהם ולאמצעים שינקטו למזעורן. בכלל זה, חו"ד תתייחס לנושאים הבאים. האמצעים שינקטו על מנת למנוע זיהום מי תהום מחצרות ומשפכים (בהתאם לנספח ההידרולוגי עמ' 19) - תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאיוורור חניונים תת קרקעיים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטריות, הטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית המוסמכת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.	
6.1.11 בכל יעודי התעסוקה למיניהם יש להגיש תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תוכניות 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.	

- 6.1.12 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- 6.1.13 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. שפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל, ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של תא השטח. 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 – להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.1.14 יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, והכל כפי שיאושר על ידי היחידה הסביבתית המוסמכת והרשות המקומית. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- 6.1.15 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.
- 6.1.16 בשטחים בשולי התכנית הפונים לשטחים הפתוחים תהיה תאורה אקולוגית חסכונית הפונה לתוך המגרש ולא החוצה לשטחים הפתוחים והחקלאים.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- 6.2.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל שטח התוכנית:
- א. הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכניות, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהם.
- ב. הגשת תכנית מפלסים ופיתוח תשתיות שתקבע את מפלסי המגרשים והכניסות אליהם.
- 6.2.2 תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב לכל תא שטח שתראה מיצוי מלא של מלוא פוטנציאל הבניה. (גם אם הבניה המוצעת בשלבים).
- 6.2.3 אישור תצ"ר לכל שטח התכנית.
- 6.2.4 הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הבניין כולל גימור מלא של גג הבניין. בין השאר תכלול הבקשה פתרונות מסודרים ומוצנעים למערכות תשתית כגון: מתקני מיזוג אויר, קולטי שמש ומתקנים סולריים, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, הכל בהתאם להוראות העיצוב האדריכלי ולתכנית העיצוב האדריכלי.
- 6.2.5 קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.2.6 הבטחת גישה לנכים אל כל מבנה בשטח תא השטח.
- 6.2.7 הבטחת ביצוע התשתיות הכל בתאום עם הרשות המקומית.
- 6.2.8 מתן היתר בניה ו/או שימוש יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה.
- 6.2.9 התחייבות להעתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

- 6.2.10 מתן היתר בניה למגרש ספורט מותנה בבחינה אקוסטית למניעת מפגעי רעש למגורי קיבוץ מעיין צבי וזכרון יעקב, והטמעת מיגון אקוסטי ככל הנדרש בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
- 6.2.11 מתן היתר בניה בתאי שטח 107, 210, 161, 302, 303, 305 מותנה בתכנית קידוחים ובדיקות גז בהתאם להמלצות סקר קרקע הסטורי.
- 6.2.12 מתן היתר בניה לאולמות אירועים יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור המשרד להג"ס.
- 6.2.13 א. יש להגיש נספח ניקוז עם הנחיות מפורטות לשימור מי נגר בכל מגרש והנחיות לטיפול בנגר עילי מגרשים בעלי פוטנציאל זיהום, כתנאי למתן היתר בניה.
ב. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל את אישור רשות המים ע"פ דין.
ג. יש לשמור על קידוחי ניטור הקיימים בגבולה המזרחי של התכנית ולתאם עם רשות המים עבודות בנייה בגבול תחנת התדלוק "אור זכרון", כתנאי למתן היתר בניה.
- 6.2.14 תנאי למתן היתר בניה בתחום קוי הבניין של מסילת הברזל – תיאום תכנון מפורט מול גורמי רכבת ישראל.

6.3 דרכים וחניות

- 6.3.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שתבוצע דרך חלופית.
- 6.3.2 מקומות החניה יהיו בתחום תא השטח לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר. תותר חניה בתוך מבנים ועל גגות מבנים במגבלות סעיף 6.16.5 ב', ובמרתפי חניה.
- 6.3.3 שבילי אופניים כמפורט בנספחי התחבורה והנוף.
- 6.3.4 היתר הבנייה יכלול את כל הסדרי החניה הנדרשת כאמור לעיל.

6.4 הוראות בנושא חשמל ותקשורת

- 6.4.1 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.

6.4.2 תחנות השנאה

- א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- ב. תחנות ההשנאה יהיו קרקעיות (לא תורשנה תחנות השנאה על עמוד) מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. תחנות ההשנאה ימוקמו, במגרשי הבניה ובשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. לא תותר הקמת תחנת השנאה בדרכים ובשצפ"ים.
- תחנות ההשנאה ייעודיות ותחנות השנאה פנימיות למבני מסחר ולמבני תעשיה ישולבו בתאי השטח של המבנים ו/או בתוך מבני המסחר והתעשייה – בתאום עם חח"י.
- 6.4.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' / 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד). תייל מבודד צמוד למבנה.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו:	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

6.4.4 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.

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה 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. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

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 קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

6.4.5 קווי חשמל תת קרקעיים:
כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

6.4.6 טלפון ותקשורת:
כל התשתיות ורשתות יהיו תת – קרקעיות, מערכות התקשורת תתוקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י משרד מהנדס המועצה על פי הנחיתו ועל פי ההנחיות של חברות התקשורת (טלפון וטל"כ) בעלות הזיכיון באזור (זיכרון יעקב).

הוראות בנושא עתיקות	6.5
6.4.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.	
6.4.2 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.	
6.4.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.	
6.4.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	

הוראות לשימור	6.6
בנין הבאר המסומן בתשריט בסימון של שימור הוא בנין לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות :	
6.6.1 לבניינים המסומנים לשימור נדרש תיק תיעוד כתנאי להיתר בניה. כל פעולה במבנים תעשה רק בהתאם להנחיות תיק התיעוד. (סעיפים 6.6.2-6.6.5 בכפוף לסעיף זה).	
6.6.2 לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.	
6.6.3 לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.	
6.6.4 תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.	
6.6.5 קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.	
בנין תחנת הרכבת הישן מסומן בתשריט בסימון של שימור הוא בנין לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות :	
6.6.6 לא ניתן יהיה להרוס את המבנה או להוסיף עליו בנייה עד אישור תכנית מפורטת להרחבת / הכפלת המסילה שבה ייבחר סוג השימור, היקף השימור וכו' וזאת בהתייחסות לצרכי הרחבת המסילה	
6.6.7 במהלך שלב הביניים עד ביצוע הרחבת / הכפלת המסילה לא יותרו כל שינויים ותוספות בניה, פעילויות במקום יתקיימו באישור הועדה ובתנאי שהפעילות אינה משנה או מוסיפה לצורת המבנה.	

היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
6.8.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 למעט: כביש מס' 4, מרכז התחבורה, והחניון בתא שטח 219.	
6.8.2 מקרקעין הכלולים בתחום רצועת דרך מס' 4, יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.	
6.8.3 בתאי שטח 220, 221 החניונים יהיו לציבור הרחב, יופקעו וירשמו ע"י הרשות המקומית.	
6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות	
6.9.1 מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתא השטח האמור.	
6.10 חומרי חפירה ומילוי	
6.10.1 <u>סילוק פסולת עפר בניה -</u> לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.	
6.10.2 חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.	
6.10.3 <u>חציבה ומילוי</u> א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. בהעדר איזון – - יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	
6.10.4 <u>עבודות שאינן טעונות היתר</u> נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
6.11 סטיה ניכרת	

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

6.12	עיצוב אדריכלי
6.12.1	חזיתות המבנים יצופו בחומרים עמידים לאורך זמן
6.12.2	שילוט מפעלים: השלט יוקם בתחום תא השטח ולא יכלוט מעל גג המבנה.
6.12.3	לא תותר הקמת מבנים מחומר קל כלשהו.
6.12.4	חצרות משק, מתקני אשפה, מיכלי גז ודלק וכד' יוסתרו באמצעות קירות בנויים ו/או צמחיה מתאימה, כחלק מעיצוב המבנה.
6.12.5	גגות: א. יש להתייחס לגגות כאל חזית חמישית, כל המתקנים יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. בנוסף, יותקן קירוי מעל המתקנים, שישתלב בעיצוב המבנה הכולל, ויהיה מחומר עמיד בגוונים לא בולטים המתאימים לעיצוב האדריכלי של המבנה. ב. תותר חניה על הגגות. החניה תהיה מקורה בקירוי שיהיה מחומרים עמידים בגוונים לא בולטים עם חזיתות מעוצבות, יתאימו מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה וישתלבו בעיצוב המבנה הכולל. במפלס החניה העליון יוקמו מעקות בגובה של קומה (עד 3.0 ממפלס הגג) בעלי עיצוב דומה לחזית הבניין, אשר יהוו המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. לא יותרו מתקנים על קירוי החניות.
6.12.6	לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, מים, ביוב ומיזוג אוויר. כל הצנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות, באישור מהנדס הועדה.

6.13	פיתוח סביבתי
6.13.1	גידור המגרש יהיה בגובה 2.5 מ' מקסימום, חומרי הגידור יהיו מחומרים עמידים ובהתאם למפרט של מנהלת האתר ובאישורה.
6.13.2	ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של תאי השטח תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול תאי השטח ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות תא השטח.
6.13.3	לאורך חזיתות תאי השטח הפונות לכבישים, לשטחים ציבוריים אינטנסיביים ולאורך רצועת תשתיות לקוי דלק תבוצע רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות. ברצועה ינטעו עצים גודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע "2 ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 6 מ'.
6.13.4	החניות יוצללו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 4 מקומות חניה).
6.13.5	כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב, הכל באישור מנהלת האתר.
6.13.6	תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים, מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; תכנית גינון והשקיה; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
6.13.7	שצ"פים בפיתוח אקסטנסיבי יתוכננו כרצועות חייץ מתשתיות גובלות. הנטיעות ברצועות אלו יצרו הפרדה ירוקה ע"י שימוש בעצים ובשיחים בעלי נוף מתאים ושתילתם כצפיפות המתאימה.

- 6.13.8 גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים.
גימור שבילי אופניים יהיה כנ"ל או באספלט מדרכות בגימור צבעוני.
- 6.13.9 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד'2 בפיתוח שצפ"ס, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- 6.13.10 יתוכננו רצועות שיקום נופי ברוחב 3 מ' לפחות לאורך קירות התמך/סוללות הגשר. רצועות אלו יוגנו ע"י צמחיה מתאימה, גבוהה ורחבה לצורך הסתרה/מיסוך של הקירות. לפי הנחיות כלליות בסעיף ב' לעיל.

6.14 פיתוח תשתית

- 6.14.1 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 קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 6.14.2 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- 6.14.3 הגדרות איכות השפכים כסניטריים ו/או תעשייתיים תהיה בהתאם לחוק עזר העירוני לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שיפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ב-1981.
- 6.14.4 הנחת קווי ביוב באיזור מגן ג' של קידוח מים יבוצע על פי הדרישה בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתיה), התשנ"ה-1995.
- 6.14.5 שיפכי המסעדות והמטבחים יופרדו מהשיפכים הסניטריים, כך שחיבורם למערכת הביוב יהיה לאחר הטיפול במפריד שומן. הנושא יבוא לידי ביטוי בתוכניות מפורטות, שתוגשנה לצורך בקשת ההיתר.
- 6.14.6 קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת "מקורות". קו ביוב יעבור מתחת לקו מים במרחק המתאים עם המגוונים המתאימים בכפוף לאישור חברת "מקורות" ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.
- 6.14.7 מים אספקת המים לבניינים בשטח התוכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.
- 6.14.8 העברת קווי מים בתחום רדיוס מגן תתואם עם הרשויות המוסמכות.
- 6.14.9 כל עבודות תשתית בקרבה ו/או בחציית צינור ביוב אזורי (קו הולכה מערבי) תעשנה בתאום, אישור ופיקוח של מהנדס הרשות.

6.15 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה"² יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- 6.15.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.

² או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

6.15.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

6.15.3 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.15.4 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' ייקבע בתאום עם קק"ל.

6.15.5 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.15.6 תנאי למתן היתר בניה כרוך בסימון עצים בוגרים בתחום הבקשה ובתיאום עם פקיד היערות האזורי לצורך שמירה / העתקה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ הגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק.

6.16 מי נגר עילי

6.16.1 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.16.2 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16.3 מי הנגר העילי במגרשים לפיתוח יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.17 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ומבני תעסוקה ולמבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.18 חלוקה ורישום

6.18.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת לתאי שטח בהתאם לגודל תא שטח מזערי המצוין בטבלת הזכויות ובסמכות הועדה המקומית.

6.19 קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים

א. אסורה בניה מעל קווי המים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.

ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. במידה ונדרשת העתקת קו, ההעתקה באחריות מבקש היתר הבניה ובתיאום עם חברת "מקורות" כתנאי למתן היתר בנייה.

ג. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.

ד. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל את אישור "מקורות" לכל פעולתה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בנייה.

6.20 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מבנה קיים שהוקם כחוק לא יראה כחורג מהוראות תוכנית זו, למעט אם הוא חורג לתחום שטחים ציבוריים. כל בניה חדשה תהיה לפי הוראות תוכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
0.	במידה ומוקמת תחנת רכבת מקומית בלבד ללא פיתוח אזור התעסוקה.	- השענות על צמתים 1 ו 3 כפי שהם היום. - סלילת כבישים, 2, 6 חלקי ו-14 כביש חד מסלולי חד נתיבי לכל כיוון.
1.	במידה ותחנת הרכבת היא מקומית	
1.1	30%	- הישענות על צמתים 1 ו 3 כפי שהם היום. - סלילת כבישים 2 ו 6 חלקי ו 14 כביש חד מסלולי חד נתיבי לכל כיוון.
1.2	70%	- הרחבת צמתים 1 ו 3 בתוספת נתיב לפנייה שמאלית. - הרחבת כבישים 2, 6 ו 14 לדו מסלולי דו נתיבי. - השלמת כבישים פנימיים לפי הבינוי שיתוכנן.
ביצוע בדיקת בה"ת לבחינת הצרכים		
1.3	100%	- השלמת סלילת כבישים פנימיים שטרם נסללו. - הרחבת כבישים לפי המלצות הבה"ת. - הרחבת צומת 2 וביצוע הגשר לפי המלצות בה"ת עדכני.
2.	במידה ותחנת הרכבת תהיה אזורית	
2.1	30%	- במידה ותחנת הרכבת האזורית תבנה במשך שלב א' - הישענות על צמתים 1 ו 3 כפי שהם היום. - סלילת כביש 14 כביש דו מסלולי דו נתיבי. - השלמת סלילת כבישים 2 ו 6 לדו מסלולי דו נתיבי.
2.2	70%	- במידה ותחנת הרכבת האזורית תבנה במשך שלב ב' - הרחבת צמתים 1 ו 3 בתוספת נתיב שמאלי. - הרחבת כביש 1 לדו מסלולי.
ביצוע בדיקת בה"ת לבחינת הצרכים		
2.3	100%	- הרחבת צומת 2 וביצוע הגשר לפי המלצות בה"ת עדכני. - השלמת סלילה לכבישים שטרם נסללו. - הרחבת כבישים לפי המלצות הבה"ת.

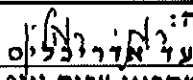
* הערה:

שלבי הביצוע נגזרים מהבה"ת. בסמכות ועדה מחוזית לשנות שלבים אלה ובתנאי שיערך בה"ת חדש עדכני וקבלת חוות דעת משרד התחבורה.

7.2 מימוש התוכנית

תחילת מימוש תוך 10 שנים מאישור התכנית.

2. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל - חיפה		מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם: רותי רוהטין	חתימה: 	תאריך: 15/10/2015
	תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף		מספר תאגיד: 511525305
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל - חיפה		מספר תאגיד:
בעל ענין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל - חיפה		מספר תאגיד:
בעל ענין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד / שם רשות מקומית: מועצה מקומית זכרון יעקב		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מספר: ש/1479/חכ/100 שם התוכנית: אזור תעסוקה משותף אזורי

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 15/10/2015 חתימה:

יעד אזורי תעסוקה
ומתכנני ערים ויזם
בע"מ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס
רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה, נוף, נופי – סביבתי, ביו, מים, ניקוז, שמאות, תיק תיעוד, סקר סיכונים, סקר קרקע היסטורי, סקר עצים בוגרים, בה"ת ונספח הידרולוגי.		
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 שבנוהל 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 בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).		

⁽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
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾		צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון וחבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
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?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח ייטופול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו 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				

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "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.

³ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב – שמירה על עצים בוגרים.

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רותי רוהטין, מספר זהות 031080880, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1479/חכ/100 ששמה אזור תעסוקה משותף אזורי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30755.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ
 - א. שמואל קרני – יועץ בנושא תנועה
 - ב. קרן אורקין – יועצת בנושא נופ
 - ג. עליזה רפפורט – יועצת בנושא סביבה
 - ד. נתה חודורסקי – יועצת בנושא ביו
 - ה. ארז בוקבזה – יועץ בנושא ניקוז
 - ו. אריק בן שימול – יועץ בנושא שמאות
 - ז. יואב פיסטינר – יועץ בנושא סיכונים סביבתיים
 - ח. אלון רימר – יועץ בנושא הידרולוגיה
 - ט. מוקי שפר – יועץ בנושא איכות הסביבה
 - י. משה לנר – יועץ בנושא אגרונומיה
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.

יעד אזורי תכנון
ומתכנני ערים ונוף

בשם
חתימת המצהיר

15/10/2015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שמואל קרני, מספר זהות 05754072, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1479/חכ/100 ששמה אזור תעסוקה משותף אזורי (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12449.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא תנועה 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.



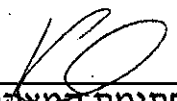
חתימת המצהיר

15.10.2015
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קרן אורקין מספר זהות 013660691,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1479/חכ/100 ששמה אזור תעסוקה משותף אזורי (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 119713.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא הנוף 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

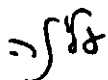
15/10/2015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עליזה רפפורט, מספר זהות 30318968, מספר זהות
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1479/חכ/100 ששמה אזור תעסוקה משותף אזורי (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה בתחום הסביבה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא סביבה 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

15.10.2015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נתה חודורסקי, מספר זהות 303895106
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1479/חכ/100
ששמה אזור תעסוקה משותף אזורי (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה בתחום הידרוטכניקה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים
והאדריכלים. (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 79787.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא הביוב 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

15.10.2015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ארז בוקובזה, מספר זהות 023021454, מספר זהות
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1479/חכ/100 ששמה אזור תעסוקה משותף אזורי (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 113241
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וניקוז 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

15.10.2015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אריק בן שימול, מספר זהות 037645405
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1479/חכ/100 ששמה אזור תעסוקה משותף אזורי (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות ויש בידי תעודה מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1404
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שמאות 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

15.10.2015

תאריך

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

תצהיה וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית

מספר התכנית: 100/חכ/12345 (לחל "התכנית")

1. אני חשתתפתי בעריכתה של התוכנית .

3. הנספחים לתכנית חמפרטים בטבלה להלן נערכו על ידי אני מומחה בתחום מ"מ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

שם הנסמך		מועד יצירה במערכת
שם	תאריך	שעה
1. סקר סיכום	מרץ 2013	/
2.		

4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושחשתתפתי בעריכתם.

5. אני מצהיר כי חשם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

שם העורך	מאת: י. יליאני	י"ד תשרי תשע"ה	15-10-2015
תאריך			

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הנשת תצחיר זה מבטלת את הדרוש לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו טעיף 3) אשר מועד יצירתם וזה למועד היצירה הרשום בחותמת חמים המוטבעת על התדפיס.

הגשית תצחיר זה מחליפה את הדרשה להגשית בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.

STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF THE
INTERIOR PLANNING
ADMINISTRATION



מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

שם הנהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים כלולים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית

מספר התכנית: 100/חכ/1479/ש

(להלן "התכנית")

אלון רימר 053237822

אני החתום מטה שם _____ ת.ז. _____ מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מנוגה _____ (הנוף המוסמך לרשמי בעל המקצוע בתחום זה) שמטניו זהו _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
הידרולוגיה
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	מועד יצירה במערכת	שעה
1. תכנית מס' ש/1479/חכ/100	אוגוסט 2014	
2. אזור תעסוקה משותף אזורי נספח הידרולוגי		

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

15-10-2015

דר' אלון רימר

תאריך

חתימה

שם העורך

יש לסדוק את המסמך החתום, להזינו לצורפות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף תתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם וחה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.

STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF THE
INTERIOR PLANNING
ADMINISTRATION



מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

שם העו"ל: נוהל מבא"ת	מחזור: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
ערכון: 30.3.15	

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית

מספר התכנית: 100/ש/1479/חכ/100

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם נאמן שר ת.ו. 506195 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התכנית.
- אני מומחה לתחום שר ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 506195 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שר שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	מועד יצירה במערכת	תאריך	שעה
1. <u>שר</u>			
2.			

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

שם העורך נאמן שר חתימה [חתימה] תאריך 15/10/15

יש לסרוק את המסמך החתום, להזיין לצורפות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.

STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF THE
INTERIOR PLANNING
ADMINISTRATION



מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית

מספר התכנית: 100/חכ/1479/ש
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם ד"ר אילן אלון ת.ז. 054485222 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרשיו בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום אבולוציה של חלל לגבי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	מועד יצירה במערכת	שעה
1. נספח לצימ קוארטים - א"ה"ג משה אבנר	15.10.15	
2.		

- אני בעל חומותיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי והשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

שם העורך ד"ר אילן אלון חתימה [חתימה] תאריך 15.10.15

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את חדרשה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-דיו. דף רשימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זוח למועד היצירה הרשום בתחתית המסמך המוטבעת על התדפיס.
הגשת תצהיר זה מחליפה את חדרשה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.

STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF THE INTERIOR
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: התימות ותצהירים
תאריך: 30.3.15	עדכון: 30.3.15

הצהרת המודד = נוהל מבא"ת

הערות: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט¹.

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: ש/1479/חכ/100

רמת דיוק, תקו החכול 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: 08.02.2014 וחיה 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).

שגיא שרייבר	1070	שגיא שרייבר
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	רשיון מס' 1070	מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
שם המודד	מספר רשיון	תאריך
		15/10/2015

2. עדכניות המדידה

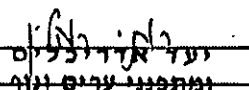
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 25.07.2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שגיא שרייבר	1070	שגיא שרייבר
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	רשיון מס' 1070	מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
שם המודד	מספר רשיון	תאריך
		15/10/2015

¹ מעד עדכניות המדידה יהיה על פי רישום במסמך זה. אין צורך לתקן את המועד בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.

נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: ש/1479/חכ/100 שם התוכנית: אזור תעסוקה משותף אזורי

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 15/10/2015 חתימה: ייעוץ אדריכלי
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

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			

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

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (למילוי במקרה הצורך בלבד)

תכנית מספר:

ש' 1403

שם התוכנית:

שטח מסחר ותעסוקה "מול זכרון"

עורך התכנית:

יצחק פרוינד

תאריך:

16.12.2010

חתימה:

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר / אחוזים						אחוזי בניה כוללים %	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)															
			שטח בניה	שטח כ"פ	מתחת לכניסה הקובעות		מעל לכניסה הקובעות							מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף										
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי															מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף	מחלף
מסחר ותעסוקה	1	6,000	4,590	4,160 (4)	-	5,950	14,700	244	-	80	14 (7)	2	1	4 (8)	4	4	4	4														
מבנים ומסודות ציבור	2	17,300	14,000	2,650	-	-	16,650	96	-	60	14	2	-	4	4	4	4	4	4													
בהתאם לתכנית ש/318 המאושרת החלה על השטח																																
מבנים ומסודות ציבור																																

- גובה הבניין כולל חדר יציאה לגג, פיר מעלית, מתקנים ומערכות טכניות על הגג.
- בתא שטח מס' 1 קווי הבניין לשטחי שרות תת – קרקעיים (חניון) יהיו 0 מ', לכל הכיוונים.
- תותר הקמת גלריות, חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג שאינם נספרים במנין הקומות.
- השטחים העיקריים יחולקו בין השימושים כמפורט להלן:
תא שטח מס' 1 - בקומת הקרקע שטח מסחרי – 3,655 מ"ר.
תא שטח מס' 2 - בקומת הקרקע שטח מסחרי – 7,000 מ"ר.
בקומה א' שטחי תעסוקה, תעשייה, עתירת ידע, שרותי בידור – 935 מ"ר.
בקומה א' שטחי תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי בידור – 7,000 מ"ר.
- תוספת של שטחי מסחר מעבר לקבוע בתוכנית תהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.
- מתוכם 2,850 מ"ר לקירוי קומת החניה העליונה.
- בחלק המבנה המיועד בלעדית לאולמות קולנוע תותר קומה חלקית בגובה של עד 18 מ' (כולל מתקנים טכניים) ובתכנית שלא תעלה על היקף של 20% משטח תא השטח. במידה והאולמות לא יבנו הגובה יהיה 14 מ' כאמור לעיל. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- קו הבניין הקדמי מעל מפלס הקרקע יהיה 4 מ' ויותר מרתף תת קרקעי בקו בנין 0 מ'. תחול חובת בניית קולנדה בחזית כלפי דרך מס' 1.

15/10/2015

עמוד 51 מתוך 51