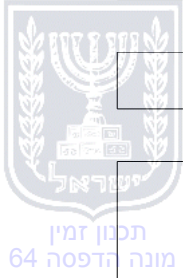


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0666578

עח/מק/5/27 יד חנה חומש - שינוי בינוי לאזור התעשייה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי עמק חפר  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות את הבינוי המאושר בשטח התכנית, ללא שינוי ביעודים או בהיקף הבניה המאושר וזאת על מנת לאפשר הקמת מרכז לוגיסטי מודרני הכולל מחסנים אוטומטים ומערכות ליקוט יעילות ע"י הגדלת גובה הבניה המרבי המותר מ-15 מטר ל 22 מטר והגדלת גובה הבניה בתחום ששטח תכסיתו 15,000 מ"ר לגובה מרבי של 36 מ' הנדרש לבניה של מחסנים אוטומטיים יעילים וכן להגדיל את תכסית הבניה המירבית מ-50% ל-60%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/5/27 יד חנה חומש - שינוי בינוי לאזור התעשייה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0666578

93.275 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

201000 קואורדינאטה X

692250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח מדרום ובצמוד ליד - חנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: יד חנה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יד חנה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8634	מוסדר	חלק		10
8635	מוסדר	חלק		2-3, 7, 9-11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/27/3	703

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/31/א/15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/א/15. הוראות תכנית תמא/31/א/15 תחולנה על תכנית זו.	4284	2128	16/02/1995
תמא/37/ב/8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ב/8. הוראות תכנית תמא/37/ב/8 תחולנה על תכנית זו.	6754	3758	11/02/2014
תתל/22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/22. הוראות תכנית תתל/22 תחולנה על תכנית זו.	6512		11/12/2012
עח/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905	19/07/1979
עח/27/3	כפיפות	תכנית זו משנה את התכניות מס' עח/27/3 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עח/27/3 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית עח/מק/5/27.	5559	4446	25/07/2006



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון הוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון הוק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1500	1	02/05/2019	דורון הוק	14: 43 09/07/2019	תשריט מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	23/01/2019	נעמן כספי	16: 14 12/06/2019	נספח עצים. נספח מס' 1 גליון מס' 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		11	24/12/2018	נעמן כספי	13: 56 01/01/2019	נספח עצים. נספח מס' 1 גליון מס' 2	לא
איכות הסביבה	מנחה		42	25/11/2018	אלדד שרוני	12: 10 14/08/2019	נספח איכות סביבה, בדיקת הצללות, רוחות, אקוסטיקה וחומ"ס נספח מס' 2	לא
תנועה	מנחה		8	26/02/2019	טל רביב	12: 17 14/08/2019	נספח תנועה וחניה, בדיקה תנועתית נספח מס' 3-גליון מס' 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	30/07/2019	טל רביב	12: 17 14/08/2019	נספח תנועה וחניה, בדיקה תנועתית נספח מס' 3-גליון מס' 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	11/07/2019	טל רביב	12: 58 14/08/2019	נספח תנועה וחניה, בדיקה תנועתית נספח מס' 3-גליון מס' 3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	28/03/2019	נתנאל בלוקא	12: 28 14/08/2019	נספח סביבה ונוף- נספח מס' 4	לא

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			תעשיות יד חנה - חומש, אגש"ח בע"מ	יד חנה	(1)		09-8765432		yadhanna@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יד חנה, ד.ג. לב השרון 4284000.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תעשיות יד חנה - חומש, אגש"ח בע"מ	יד חנה	(1)		09-8765432		yadhanna@bezeqint. net

(1) כתובת: יד חנה, ד.ג. לב השרון 4284000.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	88	03-5638989		
חוכר				תעשיות יד חנה - חומש, אגש"ח בע"מ	יד חנה	(2)		09-8765432		yadhanna@bezeqint .net

(1) כתובת: דרך פתח תקווה 88 תל אביב יפו.

(2) כתובת: יד חנה, ד.ג. לב השרון 4284000.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון הוק	27249	הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636	073-2223630	doron@hoek. co.il
אינג'.	יועץ תחבורה	טל רביב	23940	דאל הנדסה	תל אביב- יפו	(1)		03-6366444	03-6366440	del@del.co.il
מודד מוסמך	מודד	רן יונגר	891	רן יונגר בע"מ	חבצלת השרון	דרך הים	40	09-8665799	09-8665799	yunger- rt@013.net
	אגרונים	נעמן כספי			הוד השרון	(2)	10	09-7455149		caspien7@g mail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(3)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
	יועץ נופי	נתנאל בלוקא	מ.ת. 37898	בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן (4)	125	09-7668884	09-7668885	nati@baluka. co.il

(1) כתובת: יגאל אלון 55.

(2) כתובת: רחוב ששת הימים 10, הוד השרון.

(3) כתובת: בני גאון 16, נתניה.

(4) כתובת: ויצמן 125, כפר סבא.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי הנחיות בינוי בתחום התכנית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

- א. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 ל-5 קומות.
- ב. הגדלת גובה הבניה המירבי מ-15 מטר ל-22 מטר.
- ג. קביעת תחום בו מותרת הגדלת גובה הבניה המרבי מ-15 מטר ל-36 מטר בהתאם למסומן בתשריט.
- ד. הגדלת תכסית הבניה המירבית המותרת מ- 50% ל- 60%.
- ה. שינוי בקו בניין קדמי לכיוון צפון כמצוין בתשריט.
- ו. התרת חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש הצפוני (קו בניין אפס).
- ז. בגבול המגרש הדרומי והמערבי שינוי קו בניין לבניית בתני שומר, מתקנים טכניים מ-5 מטר לקו בניין אפס.
- ח. שינוי גובה מירבי המותר לבניית גדרות בגבול המגרש מ-1.5 מטר ל-2.5 מטר ובתנאי שעיצובם יאושר ע"י מהנדס הוועדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשייה	1

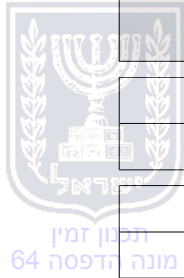
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	93,275	100
סה"כ	93,275	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	93,274.81	100
סה"כ	93,274.81	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשיה ומלאכה</p> <p>ב. אחסנה</p> <p>ג. מזנונים ומסעדות</p> <p>ד. חנויות ומבני מסחר לצרכי מפעלים הממוקמים באזור התעשיה.</p> <p>ה. בניני משרדים לצרכי אזור התעשיה (סך כל מבני המסחר והמשרדים לא יעלה על 10% מסך שטח הבניה המותר לאזור תעשיה זה)</p> <p>ו. תחנות תדלוק ומאגרי מוצרים נוזלים.</p> <p>ז. בנינים ציבוריים ומקלטים ציבוריים.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ט. דרכים, דרכי שרות ושטחי חניה.</p> <p>י. מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשיה מלאכה ואחסנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותרו שינויים בהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית עח/27/3 כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר הגדלת מספר הקומות העל קרקעיות המירבי מ-3 קומות ל 5 קומות ראשיות בתוספת מבנים טכניים בגג.</p> <p>ב. חדרי מדרגות ומגדלי מרחבים מוגנים וכן באזורים בהם תבנה גלריות מקומיות, מספר הקומות יכול להיות יותר מ-5 קומות.</p> <p>ג. תותר הגדלת גובה הבנייה מ-15 מ' ל-22 מטר, כאשר הגובה נמדד ממפלס פני הכביש במרכז מונה הדפסה 64 תכנון זמין</p> <p>המגרש, לגביו מבוקש היתר הבניה, ועד לפני הגג ואינו כולל מתקנים טכניים בגג, שאפשר שיחרגו מגובה הנ"ל.</p> <p>ד. תכסית הבניה המירבית המותרת תגדל מ - 50% ל - 60%.</p> <p>ה. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסך זכויות הבניה.</p> <p>ו. היתר בניה לבינוי ופיתוח יאושר על ידי הועדה המקומית ויכלול מפלסי פיתוח, סימון מקומות חניה, ניקוז, גדרות, קירות תומכים, סידור אשפה ועוד.</p> <p>ז. בחירת חומרי גמר לחזיתות ועיצוב החזיתות יעשו תוך התחשבות בצורך לעידון ומיתון המופע של הבנייה כלפי היישוב.</p> <p>ח. בתחומי זכות דרך מס' 1 ודרך מס' 13 וכן בתחומי המגרש יתוכנן באמצעות גינון חייץ ויזואלי.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בתחום המסומן בתשריט כשטח עליו חלות הנחיות מיוחדות תותר הגדלת גובה הבניה מ-15 מטר ל-36 מטר בשטחי בניה המיועדים להקמת מחסנים אוטומטיים, ובתנאי שסך תכסית השטחים הנבנים לגובה זה לא יעלה על 15,000 מ"ר.</p> <p>ב. מגבלת הבניה לגובה מירבי של 36 מטר חלה הן על הבינוי והן על מתקנים טכניים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. בגבול המגרש הצפוני תותר חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש (קו בניין אפס).</p> <p>ג. בגבול המגרש הדרומי והמערבי תותר הקמת בתני שומר, חדר מיתוג ומתקני תשתית עד גבול</p>

4.1	תעשיה
	מגרש - בקו בניין אפס.
ד	<p><b>תנועה</b></p> <p>א. החל מהמפגש של כביש מס' 1 עם כביש 20 ומזרחה, אסורה תנועת רכב תפעולי ומשאיות בכבישים מס' 1 ו-13 (הכבישים החוצצים בין יד חנה לשטחי תעשייה). גישת כל התנועה התפעולית מדרום, מכביש מס' 20.</p> <p>ב. מותרת כניסת רכב פרטי לשטח תעשייה מכבישים מספר 1 ו-13.</p> <p>ג. ראה גם סעיף 6.2 דרכים תנועה ו/או חניה.</p>
ה	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>א. בכל תחום התכנית תיאסר כל אחסנת חומרים מסוכנים מעבר לכמות ולריכוז המחוייב בדיווח ע"פ חוק חומ"ס וע"פ הנחיות המשרד להגנת הביבה.</p> <p>ב. אחזקת חומ"ס מעל הכמות הנדרשת לדיווח בכל תחומי התכנית תותנה בשמירה על נהלי איכו"ס ופיקוד העורף (סקר סיכונים, שיטת אחסון וכו') על מנת לבחון האם יש לו השפעה על מבנים רגישים בסביבתו- יש לעדכן את סקרי הסיכונים ע"פ מדד ERPG2 לסיכון בסביבה.</p> <p>ג. תבוצע הפרדה במחסן בין חומרי ניקוי וטואלטיקה.</p> <p>ד. משטחי וחללי עבודה ואיחסון שבהם מאוחסנים או נעשה שימוש בחומרי מזון, וחדרי פסולת אורגאנית וכד' שיש להם פוטנציאל להיווצרות תשטיפים מזהמים ינוקזו למערכת הביוב דרך רשתות לסינון מוצקים ומפריד שומנים.</p> <p>ה. משטחי וחללי עבודה ואיחסון שבהם יאוחסנו חומרי הניקוי, חומרים רעילים ומסוכנים וכד' ינוקזו לבור עיוור. הבור יפונה תקופתית לאתר מורשה.</p> <p>ו. רצפת חדר טעינת המלגוזות תנוקז לבור עיוור- הבור יפונה תקופתית לאתר מורשה. החדר יישמר מאוורר.</p> <p>ז. שיפועי כל חללי העבודה והאיחסון יתוכננו כך שתימנע כניסת מי נגר אליהם, רצפת החדר מבטון אפוקסי מונע חלחול.</p> <p>ח. רצפת החדר שבה יאוחסנו חומרי המזון תנוקז למערכת הביוב דרך רשתות לסינון מוצקים ומפריד שומנים.</p> <p>ט. פסולת חומ"ס תיאצר במאצרות ייעודיות תחת קירוי בחדר סגור.</p> <p>י. עמדה לשטיפת דולבים ופחים- תבוצע באזור מקורה (סככה). ניקוז לביוב דרך רשת סינון ומפריד שומנים אל תערכת הביוב האזורית, מנותק מסביבתו ומניעת כניסת מי נגר.</p> <p>יא. יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי נגר בחצרות משק כגון: קירוי ושיפועים מתאימים למניעת כניסת מי גשם, חצר המשק תנוקז דרך רשתות לקליטת מוצקים אל בורות איסוף שיפונו בהתאם לצורך לאתר מורשה.</p> <p>יב. תנאי לקבלת רישיון עסק הינו הצגת התהליכים הצפויים במבנה, החומרים הצפויים, אזורי אחסון ושיטת האחסון, בקרה ונקיטת כל האמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום מי נגר ומי תהום, מענה לשמירת מרחקי הפרדה באם יידרש ממגורים ומכל רצפטור ציבורי בסביבה, ע"פ נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ו	<p><b>מיגון אקוסטי</b></p> <p>א. מפלס הרעש המצרפי המקסימלי, בתוספת המיגונים הנדרשים, שיותר בתחום המגרש לא יגרום לחריגה ממפלס הרעש המותר בתחומי מגרשי מגורים, מבני ציבור וכל מגרש אחר בסמיכות אליו בהתאם לסף הרעש הקבוע בחוק.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הינו הצגת מפרט קיר אקוסטי הנדרש בגבול הצפוני של המבנה, בהתאם</p>



4.1	תעשיה
	<p>לתוואי המוצע בנספח האקוסטי לתכנית זו ובהתאם להנחיות היועץ האקוסטי.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הינו בדיקת יועץ אקוסטי למפלסי הרעש המצרפיים החזויים לכלל המערכות האלקטרומיכניות המתוכננות במבנה (ובכללן: גנראטור, דחסניות אשפה, משאבות, מערכות לפינוי והכנסת אוויר, מערכות מיזור וכו') וכן לפעילות הצפויה במבנה (ובכללן: תנועת משאיות, מלגזות, רעש מאולם המרלוג'ג וכד') וקביעת מפרטי המיגונים האקוסטים הנדרשים בבנה עצמו ובתחומי המגרש ככל שידרש.</p> <p>ד. תנאי לקבלת רישיון עסק והתחלת פעילות במבנה הינו הצהרת יועץ אקוסטי כי כל הפעילות במבנה והפעלת מתקניו אינו יוצר מטרד רעש כלפי סביבתו.</p> <p>ה. בהתאם לנספח סביבה ונוף יוקם חייץ מגונן היוצר הפרדה ויזואלית ושיפור אקוסטי בין מתחם התעשיה לאזור המגורים באמצעות אזור מגונן הכולל נטיעות אשר יתפקדו כחייץ ורטיקלי ויצרו תחושה של מרחב נעים ומזמין לשהייה ומעבר.</p> <p>ו. סף הרעש יעמוד בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"נ 1990, ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.</p> <p>ז. המיגון האקוסטי כאמור בסעיף 4.1 ו' סעיף קטן ב' יוקם לפני הבניה עצמה ובמקביל לבצוע עבודות העפר.</p>
ז	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. גדרות בנויות בגבול המגרש מותרות עד גובה 2.5 מ' ובתנאי שעיצובם יאושר ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. המפלס הסופי של ראש הקיר האקוסטי יקבע לעת מתן היתר בניה על פי הנחיות היועץ האקוסטי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(9)	(8)	(7)	(6)	1 (5)	5 (4)	22 (3)	60	160	60	(2)	20	(2) 80	(1) 5000	1	תעשייה ואחסנה	תעשייה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערך מתייחס למ"ר מינימום, או כמסומן בתשריט.
- יותר ניווד זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- בתחום המסומן בתשריט בשטח עליו חלות הנחיות מיוחדות, תותר בנייה שגובהה עד 36 מ' ובתנאי שסך הבנייה לגובה 36 מ' לא יעלה על תכסית של 15,000 מ"ר. כל הגבהים ימדדו מפני הכביש שמצפון, במרכז המגרש עבורו מבוקש היתר בנייה ועד לקצה מעקה הגג או קצה מתקנים טכניים שעל הגג.
- בחדרי מדרגות, מגדלי מרחבים מוגנים ובגלריות מקומיות אפשר שמקומית יחרוג מספר הקומות מעבר ל-5 קומות המותרות ועד 9 קומות מקומיות.
- עומק קומת מרתף 9 מטר או אחר באישור מהנדס הועדה.
- קו הבניין לצד מערב 5 מטר. יותרו בתני שומר ומתקנים טכניים בקו בניין "0".
- קו הבניין לצד מזרח כמצוין בתשריט. לכיוון מזרח הבניה תהיה עד קו מגבלות הבניה שע"פ תכניות תמ"א 31/א/15 (כביש 6), תמ"א 37/ב/8 (צינור הגז) ותכנית תת"ל 22 (קו הרכבת המזרחי) אלא אם יתקבל אישור מוסדות התכנון הרלבנטיים לסטיה מקו מגבלות הבניה.
- קווי הבניין לצד דרום כמצוין בתשריט. יותרו בתני שומר ומתקנים טכניים בקו בניין "0".
- קווי הבניין לצד צפון: חניה תת קרקעית מותרת לכיוון צפון עד גבול מגרש (קו בניין אפס). בחלק המגרש בו חלות הנחיות מיוחדות קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט 5 מ' ו 7 מ'.
- בחלק המגרש בו לא חלות הנחיות מיוחדות קו הבניין של 10 מטר יאפשר בנייה של קטעי חזית שאורכם המצטבר לא יעלה על 50 מטר. שאר חזית הבניין מעבר ל- 50 מטר תיבנה בקו בניין של 18 מטר לפחות.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. ניתן יהיה לחלק את הקרקע הכלולה בתכנית ב"תשריט חלוקת קרקע" או ב"תשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום", באישור הוועדה המקומית על פי תכנית זו.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה ובתחומי המגרש. 2. ראה גם סעיף 4.1.2 סעיף קטן ד'.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בנספח העצים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק והתכנון והבניה ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי צויו הנופי המתאים בהתאם לערך החליפי.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לשימור, ישולבו בתכנון הכולל של האתר. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>4. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת עצים חלופיים, בפיקוח האגרונום. ב. בצו מלא של כל האמור לעיל הינו תנאי למתן טופס 4.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>חריגה מגובה הבניה, מתכסית הבניה וכן מהאמור בסעיף 4.1.2 ד' סעיף קטן א' ובסעיף 4.1.2 ה' וסעיף 4.1.2 ו' ובסעיף 4.1.2 ז' סעיף קטן ב' תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. ראה סעיף 4.1 ה' וכן סעיף 4.1 ו'.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הינו הצגת אומדני הפסולת הצפויים במבנה, אמצעי האצירה והטיפול בפסולת הצפויה לפי זרמיה השונים, מיקום חדרי הפסולת ואזורי האצירה, אופן חיבורם לרשת הביוב ובהתאם להנחיות הרשות ודרישותיה למניעת כל מפגע סביבתי, חזותי ובריאותי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור מכבי האש.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לאיכלוס המבנים שיוקמו עפ"י תוכנית זו הינו ביצוע בפועל של כביש מספר 20 (כביש המט"ש) ממפגשו עם כבישים 1 ו-4 ועד לפחות גבול השטח לתעשייה המזרחי.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
2. תנאי לאיכלוס הינו ביצוע בפועל של החיץ הויזואלי כמתואר בנספח מס' 4 : נספח סביבה ונוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מאישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64