

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
ת"ד 5000-10  
בני ברק 5

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1403

שם תוכנית: שטח מסחר ותעסוקה "מול זכרון"

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית-השומרון  
מוקבל  
-7-10-2010  
331

מתן תוקף      הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון  
ש/1403 תכנית מול זכרון  
הומלצה לאישור  
בישיבה מס' 664 מיום 09-03-09  
תאריך 17-10-10  
מחנדים הועדה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה-השומרון  
ש/1403 תכנית מול זכרון  
הומלצה להפקדה  
בישיבה מס' 664 מיום 09-03-09  
תאריך 17-10-10  
מחנדים הועדה

הוצגו 8 אישורי יזום... ש/1403  
כ. סמה בילקוט הפירסומים מס' 6193  
מיום 16.11.10 עמוד 1501

הודעה על הפקדת תכנות מס' ש/1403  
פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6098  
מיום 21-06-10 עמוד 3427

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ש/1403

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.9.10 לאשר את התכנית.

מחנדים הועדה המחוזית

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית חלה על שטח הנמצא בצמוד לתחנת הרכבת של זכרון יעקב והמיועד בתכניות מפורטות לאזור תעשייה.

תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6, ייעדה השטח וסביבתו לאזור פיתוח עירוני. המועצה המקומית זכרון יעקב, יחד עם מינהל מקרקעי ישראל, יוזמות במרחב הנ"ל תכנית כוללת לפיתוח אזור תעסוקה משותף למועצה המקומית זכרון יעקב, לפרדיס ולמועצה האזורית חוף הכרמל. כנגזרת מהתכנית הכוללת הנ"ל הוכנה תכנית מפורטת זו לתחום שבעלות חברת איג'י בר יהודה, במטרה לפתח ולהרחיב מרכז קניות ותעסוקה קיים, שישתלב בתכנון הכולל כאמור ובפיתוח תחנת הרכבת של זכרון יעקב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**מחוז חיפה**  
**תוכנית מס' ש/1403**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שטח מסחר ותעסוקה "מול זכרון"	שם התוכנית	1.1
38.959 דונם	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
15.9.10	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התכנית.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	השומרון
		קואורדינטה X	194,000
		קואורדינטה Y	719,500
1.5.2	תיאור מקום	השטח מצוי בצמוד וממזרח לתחנת הרכבת זכרון יעקב, בין מסילת הברזל לכביש מס' 4.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית זכרון יעקב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	זכרון יעקב
		שכונה	מתחם אזור התעשייה ליד הרכבת
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10195	מוסדר	חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

## 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/318	שינוי	-	3567	26.6.88 יא' תמוז תשמ"ח
ש/מק/318/א'	שינוי	-	5232	27.10.03 א' חשון תשס"ד
ש/מק/318/ד'	תואמת	-	5381	22.3.05 יא' אדר ב' תשס"ה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	15.9.10	-	24	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	15.9.10	1	-	1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	15.9.10	1	-	1: 500	מנחה	נספח בינוי
		אמי-מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ	15.9.10	1	-	1: 500	מנחה	נספח תנועה
		ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	15.9.10	1	4	1: 1,250	מנחה	נספח מים וביוב

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	-	04-6277704	-	04-6273434	רח' האשל 2, ת.ד. 3149 פארק התעשייה קיסריה 38900	חב' אינג' ברי-יהודה בע"מ 511626418	-	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6277704	-	04-6273434	רח' האשל 2, ת.ד. 3149 פארק התעשייה קיסריה 38900	חב' אינג' ברי-יהודה בע"מ 511626418	-	-	-	-
	04-6391719		04-6297105	ת.ד. 10, רח' הנדיב זכרון יעקב 30900	מועצה מקומית זכרון יעקב	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכים (ע"פ הסכם שיתוף)
	04-6277704		04-6273434	רח' האשל 2, ת.ד. 3149 פארק התעשייה קיסריה 38900	חב' אינג' ברי-יהודה בע"מ 511626418	-	-	-	
haifachnun@mami.gov.il	04-8630970		04-8630860	רח' חיפה 16, ת.ד. 33095 שדי פלייס א' חיפה	חב' מלגן אחזקות בע"מ 512111147	-	-	-	
					מינהל מקרקעי ישראל				בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	רח' יבנה 3, ת.ד. חיפה 35251	פרויקט יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		006462147	יצחק פרינד	מתכנן
ran@amymetom.co.il	04-8669555	052-8712534	04-8669777	רח' יבנה 3, ת.ד. חיפה 4579	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	00103099	28009207	רן זילברשטיין	מהנדס
benny@telem.co.il	04-8509596	050-2002368	04-8509595	הזוומה 2 ת.ד. 2065 סירת כרמל 39120	ה.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	31201	53313037	בני דלינס	מהנדס
techmad@netvision.net.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	רח' מוריה 52 חיפה	טכנומד מידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	481	69492064	רודי בלין	מודד מסמך

15/09/2010

עמוד 7 מתוך 24

**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
המועצה המקומית	המועצה המקומית זכרון יעקב
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון

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**

פיתוח מתחם מסחר ותעסוקה תוך כדי הסדרת מעמדו של מרכז מסחרי שהוקם במסגרת של שימוש חורג ביעוד של תעשייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד שטח תעשייה לשטח מסחר ותעסוקה.
- קביעת תכליות ושימושים.
- קביעת הוראות וזכויות בניה ופיתוח השטח, לרבות תנאים להיתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	38.959
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18,590		+18,590	0	מ"ר	מסחר ותעסוקה (שטח עיקרי)
	0		-19,153	19,153	מ"ר	תעשייה (שטח עיקרי)



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2,1	מסחר ותעסוקה
		12	שטח ציבורי פתוח
		3	מבנים ומוסדות ציבור
		19,16,15,11-4	דרך

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

אחוזים	מצב מוצע		←	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
-	-	אזור תעשייה	61.46	23,942	אזור תעשייה
8.03	3,130	מבנים ומוסדות ציבור	8.03	3,130	מבנים ומוסדות ציבור
4.89	1,906	שטח ציבורי פתוח	4.89	1,906	שטח ציבורי פתוח
60.07	23,405	מסחר ותעסוקה	-	-	מסחר ותעסוקה
-	-	שטח חקלאי	3.45	1,345	שטח חקלאי
27.01	10,518	דרך	22.17	8,636	דרך

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מסחר ותעסוקה

#### 4.1.1 שימושים

תא שטח מס' 1 - מיועד למסחר על כל סוגיו בקומת הקרקע בלבד. תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, שרותי בידור. כמו כן חניון עילי וחניון תת קרקעי. במידה ושירותי הבידור (אולמות קולנוע) לא יצאו אל הפועל, ניתן יהיה להמיר את השימושים לשימושי תעסוקה ו/או תעשייה עתירת ידע בלבד.

תא שטח מס' 2 - מיועד למסחר על כל סוגיו בקומת הקרקע בלבד, תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי בידור, אחסנה וחניה.

#### 4.1.2 הוראות

לא רלוונטי.

### 4.2 שטח ציבורי פתוח

#### 4.2.1 שימושים

מיועד לגינון, שבילים להולכי רגל ומערכות תשתית תת-קרקעית.

#### 4.2.2 הוראות

לא רלוונטי.

### 4.3 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.3.1 שימושים

מיועד להקמת מבנה ציבורי.

#### 4.3.2 הוראות

לא רלוונטי.

### 4.4 דרך

#### 4.4.1 שימושים

שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. מרכיבי הדרך בשטח הפתוח כוללים: מיסעות, מדרכות, מתקני ניקוז ושיפועי חיפורה/חציבה.

#### 4.4.2 הוראות

לא רלוונטי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר) <sup>2</sup>		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) <sup>1</sup>	צמימות לדונם (נטו)	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור	
	צידוי- צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי (דרומי)	מתחת לקניסה הקובעת							מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)				
													שרות				עיקרי
4	4	4	4	1	2	14	-	80	244	14,700	5,950	-	4,590	6,000	1	מסחר ותעסוקה <sup>3</sup>	
4	4	4	-	-	2	14	-	60	96	16,650	-	-	14,000	17,300	2	מסחר ותעסוקה <sup>3</sup>	
<p>בהתאם לתכנית ש/318 המאושרת החלה על השטח</p>																	

<sup>1</sup> גובה הבנין כולל חדר יציאה לגג, פיר מעלית, מתקנים ומערכות טכניות על הגג.  
<sup>2</sup> בתא שטח מס' 1 קווי הבנין לשטחי שרות תת-קרקעיים (תנין) יהיו 0 מ', לכל הכיוונים.  
<sup>3</sup> תותר הקמת גלריות, חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג שאינם נספרים במגן הקומות.  
<sup>4</sup> 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.  
 תא שטח מס' 3 - בקומת הקרקע שטח מסחרי - 7,000 מ"ר.  
<sup>5</sup> תוספת של שטחי מסחר מעבר לקברע בתוכנית תהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.  
<sup>6</sup> מתוכנם 2,850 מ"ר לקניו קומת התניה העליונה.  
<sup>7</sup> 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 המגרש. במידה והאולמות לא יבנו הגובה יהיה 14 מ' כאמור לעיל. סטייה מתוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.  
<sup>8</sup> קו הבנין הקדמי מעל מפלס הקרקע יהיה 4 מ' ויותר מרתף תת קרקעי בקו בנין 0 מ'. תחול חובת בניית קולונדה בחזית כלפי דרך מס' 1.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תכנית בינוי

לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.  
תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

### 6.2 עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. כללי  
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. בין השאר פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.

ב. חומרי גמר  
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.

ג. חזית חמישית  
בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.  
המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.  
כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

ד. החנייה על הגג תהיה מקורה בקירוי שיהיה מחומרים עמידים ובגוונים לא בולטים ועם חזיתות מועצבות, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.  
במפלס החניה העליון יוקמו מעקות בגובה של קומה (עד 3.0 מ' ממפלס הגג) בעלי עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהוו המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.  
החזיתות המסתירות את החנייה יהיו בסגנון ובחומר החזית של המבנה.

ה. צנרת  
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר.  
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.

ו. חצרות שרות  
הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.  
חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

### 6.3 תנאים למתן היתר בניה

א. אישור הועדה המקומית לתשריט הפקעות.

ב. הבטחת ביצוע התשתיות.

ג. מתן היתר בניה ו/או שימוש יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.

ד. ביצוע צומת מעגלי בכביש מס' 1

ה. עריכת תשריט לצרכי רישום.

ו. צרוף חוות דעת סביבתית ואקוסטית כאמור בסעיף 6.4 ז' וקבלת חו"ד כנדרש בסעיף.

#### 6.4 הנחיות סביבתיות

##### א. איכות אוויר

- לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.
- יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.
- לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.
- במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

##### ב. שפכים

- איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה.
- השפכים 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 המגרש.

##### ג. ריח

לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

##### ד. רעש

- מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- לא תותר פעילות מרעשה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.

##### ה. חומרים מסוכנים

- 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 לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.
- אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים.

##### ו. ניקוז ומי נגר עילי

- אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.
- תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.
- בכל מפעל /או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.

##### ז.

- להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתיחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חו"ד תתיחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיוזג אויר, מפוחים לאיוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.
- הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד הרשויות הסביבתיות המוסמכות לחו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיתר או בהתיחס למידע המופיע באחד מתתי הסעיפים המפורטים בסעיף 6.4.

##### ח.

- בהיתר יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיוזג אויר והאיוורור במבנה כולו וע"פ יועץ מומחה לנושא, הפתרונות לדודים, חדר מעלית וכו' ובאופן שהמתקנים הטכניים ומתקני האיוורור ומיוזג האויר לא יותקנו על קירות חיצוניים, אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

- ט. פסולת  
היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.
- י. מיכלי גז ודלק  
יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.  
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- 6.5 תשתיות**
- א. ביוב  
מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.  
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
- ב. מים  
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.
- ג. הידרנטים  
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. תיקשורת וחשמל  
מערכת קווי התיקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה. מרחב מוגן / מקלט  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ו. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוגי" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):  
קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ויקבעו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.  
קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.  
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר.  
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.  
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר  
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר מציר הקו.  
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35 מטר.  
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ-20 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
  - מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
  - מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## 6.6 הפקעות

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

## 6.7 חניה

- א. מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.
- ב. במידה שהחניה תהיה משותפת לשני תאי השטח 1 ו-2, תנאי להיתר יהיה חובת רישום זיקת הנאה עבור פתרון החניה המשותף לשני המגרשים.

## 6.8 הוראות ניקה משמר נגר

- א. מערכת הניקוז ותוכנן ותבוצע כאמור בסעיף 6.4 ו' שלעיל.
- ב. בתא שטח מס' 1 מתוכנן מרתף תת קרקעי לכן הוא פתור מהחדרת מי הנגר לתת הקרקע בתחום המגרש (לפי סעיף 24.1.3 בתמ"א 4/ב/34) ומי הנגר יופנו לאזור החדרה חלופי.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים  
תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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.
- ד. תכנון דרכים וחניות  
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.9 סילוק פסולת עפר ובניה

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
  1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

**6.10 מסדרון תשתיות תת קרקעיות**

- א. משמש למעבר שלשה קווי דלק קיימים.
- ב. בתחום רצועת קווי הדלק אסורה נטיעה של עצים ועבודות בניה (למעט עבודות לסלילת הדרך).
- ג. לעת ביצוע עבודות בתחום הרצועה מיקומם המדויק של הצינורות ימסר באחריות החברה.
- ד. חציית רצועת קווי הדלק ע"י כביש תבוצע רק לאחר מיגון קווי הדלק.
- ה. כל פעילות בסמוך לרצועה הנ"ל תעשה בתאום חבי' קו מוצרי הדלק.

**6.11 מבנים להריסה**

המבנים והמתקנים המסומנים להריסה בתשריט תכנית זו, יהרסו עד להשלמת הבניה.

**6.12 חיזוק מבנים**

- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.13 היטל השבחה**

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

**6.14 הוצאות עריכת התכנית**

אם יוזם התכנית לא ישלים הליכי אישורה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להשלים הליכי אישור התכנית, לרבות השלמות ותיקונים שיתחייבו מהחלטות רשויות התכנון, וזאת על חשבון יוזם התכנית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

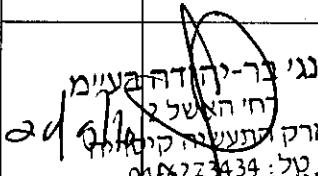
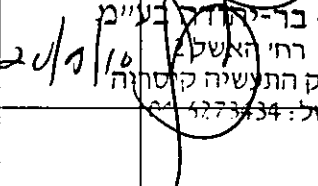
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית המבנה בתא שטח מסי 1	ביצוע דרך הגישה, בהתאם לגליון מסי 1 בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
2	הוספת שטחי בניה שיאושרו במסגרת תכניות גובלות	ביצוע הדרך, בהתאם לגליון מסי 2 בנספח התנועה יתאפשר במידה ויקום בעתיד אזור תעסוקה משותף במרחב הסובב (בשטחים מחוץ לתכנית) ואו תחנת רכבת. ניתן להקדים ביצוע שלב זה לשלב ביצוע 1.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		חב' אינג' בר-יהודה בע"מ רח' האשל 2 פארק התעשייה קיסריה טל: 04-6273434			מגיש התוכנית
		חב' אינג' בר-יהודה בע"מ רח' האשל 2 פארק התעשייה קיסריה טל: 04-6273434			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<b>מועצה מקומית</b> <b>ירקון יעקב</b>	מועצה מקומית זכרון יעקב			
		חב' אינג' בר-יהודה בע"מ רח' האשל 2 פארק התעשייה קיסריה טל: 04-6273434			בעלי עניין בקרקע
		חב' מלגן אחזקות בע"מ רח' האשל 2 פארק התעשייה קיסריה טל: 04-6273434			
		מינהל מקרקעי ישראל			
20.9.10		פרוינד יצחק יעוז, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	006462147	יצחק פלוין	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

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

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: <u>חוף הכרמל</u>		
√		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?		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
√		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה יצחק פרוינד, מספר זהות 006462147, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ש/1403 ששמה שטח מסחר ותעסוקה "מול זכרון" (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים מספר רשיון \_\_\_\_\_.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.  
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

20.9.10

תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רן זילברשטיין

מס' תעודת זהות 28009207

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/1403 ששמה שטח מסחר ותעסוקה "מול זכרון" (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00103099 אני מומחה לתחום בידי תעודה מטעם משרד כשר.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים יעוץ דרכים ותנועה 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.

אמי-מתגם  
מהנדסים ויועצים בע"מ

חתימת המצהיר



<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: 1403/ש

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21.2.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

טכנודד מדידות  
חתימתו ושירותים  
הנדסיים בע"מ

481  
מספר רשיון

ל"ב  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוריים

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

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

מספרנו: 45/D/199

15/09/2010

עמוד 24 מתוך 24