



Handwritten notes on the left side of the page, including the words "Handwritten" and "Notes".

Handwritten notes on the right side of the page, including the words "Handwritten" and "Notes".

Handwritten notes at the bottom left of the page.

Handwritten notes at the bottom right of the page, enclosed in a rectangular box.

**דברי הסבר לתוכנית**

מפעלי בית אל יוזמים את התכנית במטרה להסדיר ולאפשר שימוש מושכל ויעיל יותר בשטחי התעשייה המאושרים ובמבנים הקיימים במתחם התעשייה הקיים בצפון מזרח זכרון יעקב. הנ"ל מוצע להעשות תוך טיפול חזותי מתאים לגגות המבנים (חזית חמישית) ולשטחים הפתוחים שבין המבנים וע"י שימוש בשטחי בניה קיימים כגון: קומות עמודים, גגות וגלריות, מבלי להגדיל את נפח הבניה הקיימת בשטח. מאחר שמדובר במפעלים בבעלות קהילה סגורה (אגודה שיתופית "בית אלי") ושעובדיהם, שרובם חברי הקהילה, מגיעים אליהם בהסעות מאורגנות, אישרה הועדה המחוזית תקן חניה מופחת לכלי רכב פרטיים.

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

**מחוז חיפה**  
**תוכנית מס' ש/1401**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מפעלי בית אל בזכרון יעקב	1.1 שם התוכנית
21,051 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות שלב
1	מספר מהדורה
26.4.11	תאריך עדכון
תכנית מפורטת.	1.4 סיווג התוכנית סוג 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	196,700
		קואורדינטה Y	719,800
1.5.2	תיאור מקום	מתחם התעשייה הקיים בצפון מזרח זכרון יעקב בדרך העליה לזכרון יעקב מכביש מסי 70, מזרחית ליקבי כרמל מזרחי.	
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	לא רלוונטי
		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
11307	מוסדר	חלק מהגוש	-	11

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/577	שינוי	-	4330	27.8.95 א' אלול תשנ"ה
ש/מק/684	שינוי	-	4690	22.10.98 ב' חשון תשנ"ט

## 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	26.4.11	-	24	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	26.4.11	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		רוני שניידר מדירות והנדסה אזרחית, יעוץ ותכנון כבישים	17.6.10	1	-	1:500	מנחה (מחייב לענין מספר מקומות החניה בלבד)	נספח בינוי תנועה וחניה
		אדסה סביבה, גיאולוגיה וגיאוטכניקה DHV MED בע"מ	16.6.10	2	18	משתנה	מנחה	נספח תשתיות מים ושפכים
		אדסה סביבה, גיאולוגיה וגיאוטכניקה	28.6.10	-	40	-	רקע	חונת דעת הידרולוגית- סביבתית

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(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		04-6390190		04-6399847	04-6399847	רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית					
							שם רשות מקומית					
							תעשיות בית אל בע"מ					
							תעשיות בית אל בע"מ					

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6390190		04-6399847	04-6399847	רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית					
						תעשיות בית אל בע"מ					
						תעשיות בית אל בע"מ					

### 1.8.3

#### בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6399847		04-6390190	04-6390190	רח' השקד 17 ת.ד. 166 זכרון יעקב	תעשיות בית אל בע"מ				

### 1.8.4

#### עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
arik@ifreund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	04-8514999	דרך יפו 145 א. חומה 35251	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		028586816	אריאל פרוינד	מתכנן	
ronish@barak-online.net	04-9990006	052-2665534	04-9991010	04-9991010	א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב 20179	רונני שניידר מדידות והנדסה אזרחית, יעוץ ותכנון כבישים	73480	056509581	רונני שניידר	מהנדס	
maayan@adam-ma.co.il	03-9773976	054-4473497	03-9739911	03-9739911	ת.ד. 901, שוחם 73142	אדסה - סביבה, גיאולוגיה וגיאוכימיקה		040675597	מעין ויצמן	יועץ סביבה	
ilan@dhvmed.com	09-8853901	054-3300892	09-8852312	09-8852312	גד מנלה 1 ת.ד. 8058, א.ת. חדש נתניה 42504	וגיאוכימיקה וגיאוכימיקה		028644581	אילן אוהיון	מהנדס איכות סביבה	
ronish@barak-online.net	04-9990006	052-2665534	04-9991010	04-9991010	א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב 20179	רונני שניידר מדידות והנדסה אזרחית, יעוץ ותכנון כבישים	844	056509581	רונני שניידר	מורד מטעמן	



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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**

הסדרת מתחם תעשייה קיים בצפון מזרח זכרון יעקב

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי ביעודי קרקע.
- ב. הסדרת שימושים קיימים.
- ג. תוספת שטחי בניה (עיקריים) במבנים קיימים מ-10,370 מ"ר ל-21,500 מ"ר.
- ד. תוספת שימושים של חנות מפעל וסדנאות להכשרה מקצועית.
- ה. תוספת 6 מ' לגובה המבנים מ-12 מ' ל-18 מ', לצורך הוספת גגות רעפים והכללת קומות עמודים.
- ו. הקטנת קו בנין קדמי, כלפי דרך אזורית מס' 652, מ-50 מ' ל-40 מ'.
- ז. הקטנת קו בנין צידי ואחורי מ-5 מ' ל-3 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 21.051

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחי הבניה הקיימים והמאושרים בהיתר, מסתכמים ל-14,125 מ"ר ומתחלקים כלהלן: שטח עיקרי 10,370 מ"ר שטח שרות 740 מ"ר קומות מסד/עמודים (לחניות) 3,015 מ"ר		21,500	+11,130	10,370	מ"ר	תעשייה (שטח עיקרי)

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	תעשייה
		2	שטח ציבורי פתוח

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.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 תעשייה

##### 4.1.1 שימושים

מיועד להקמת מפעלי תעשייה, מלאכה, מחסנים, מוסכים, בתי עסק ומשרדים הקשורים לבתי המלאכה והתעשייה בלבד, תותר הקמת חדרי אוכל ושרותים לעובדים, חנות מפעל למכירת מוצרי המפעל, אחסנה, מאפייה, בתי קירור, סדנאות להכשרה מקצועית, מבנים ומתקנים נלווים הדרושים לפעילות התקינה של המפעלים ושטחי חניה.

##### 4.1.2 הוראות

תוספת שטחי הבניה תהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו ובמבנים הקיימים (כגון: ניצול חללי גג, סגירת נישות, קומות עמודים ומסדים) ולא תהיה תוספת מבנים. שטחי הבניה יכללו גם אפשרות לתוספת מרחבים מוגנים.

#### 4.2 שטח ציבורי פתוח

##### 4.2.1 שימושים

מיועד לפיתוח נופי, גינון ומעבר תשתיות תת קרקעיות, ללא בניה ובינוי.

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

תעשייה	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						יערך					
			מפל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)		מספר יחיד מספר						
						שרות	עיקרי			תכנית (%)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)			
3	1	20,904	21,500	2,450	23,950	115	35	-	18	4 <sup>1</sup>	-	5	3	5

<sup>1</sup> כולל עליות גג וקומות עמודים/מסדים. תותר הקמת גלריה חלקית שלא תכלול במנין הקומות.

26/04/2011

עמוד 10 מתוך 24

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

- א. כללי  
היתר הבניה יכלול 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. גגות  
בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות.  
כל הבניינים יכוסו בגגות רעפים, על מנת ליצור חזית חמישית נאה, בשטח שלא יפחת מ-80% משטח הגג.
- ד. 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. מיכלי גז ודלק  
יותרו 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.

### 6.2 תשתיות

- א. ביוב  
אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת עם פתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת, עם פתרון קצה.
- ב. מים  
אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז  
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים  
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת ואנטנות  
מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.  
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום של החברות לשימוש במינהרה/חפירה של תשתית תת קרקעית משותפת ובתקן משותף. הקרינה ממתקני תקשורת תעמוד בהוראות כל דין ותקן סביבתי.
- ו. מיקלטים ומרחב מוגן  
כל בקשה להיתר בניה, הכוללת תוספת שטחי בניה, תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.
- ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
 בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	- 8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	- 10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה באתרים המיועדים לכך, כמסומן בתשריט.

### 6.3 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש.  
 מספר מקומות החניה וחישובם יקבע בהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.  
 בתחום השטח המסומן לחניה יותר למקם מתקני חניה מכניים שיאפשרו יצירת תוספת מקומות חניה בשטח הקיים.

### 6.4 פיתוח נופי

לאורך היקף המגרש (למעט הצד המזרחי הגובל במוסד הפרטי), ינטעו שיחים ועצים צפופים. כמו כן שטחי החניות לכלי רכב פרטיים, ינטעו עצים להצללה ונוי, כל 10 מכוניות לפחות.

### 6.5 הנחיות סביבתיות

**א. שפכים**  
 מפעל או עסק עם שפכים תעשייתיים יחוייב בהצגת פתרון לטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות התקנת מתקן קדם לטיפול בשפכים.  
 איכות הקולחים שתוזרם למערכת הביוב האזורית תעמוד בתקנות המים ובתקנות רישוי עסקים הרלוונטיות לתהליכי הייצור במפעל, לרבות: תקנות המים (מניעת זיהום מים) ובתקנות רישוי עסקים (אחרים), התש"ס - 2000, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (ערכי הגבה של שפכי תעשייה), התשס"ד - 2003, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (איסור הזרמת תמלחות למקורות מים), התשנ"ח - 1998, תקנות רישוי עסקים (ריכוזי מלחים בשפכים תעשייתיים), התשס"ג - 2003.  
 הפיתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

**ב. פסולת**  
 היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.

**ג. איכות אוויר**  
 במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים, כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

**ד. מקורות אנרגיה**  
 יותר שימוש בגז (גפ"ם, גז טבעי), בחשמל ובאנרגיה סולארית או אנרגיות מתחדשות בלבד.  
 שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.  
 בהיתר הבניה יוצגו האמצעים הנדרשים, בטכנולוגיה המיטבית העדכנית ביותר, לעמידה בתקנים.

**ה. ריח**  
 לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

**ו. רעש**

מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בשטח התכנית והן באזורי המגורים ומוסדות הציבור בסביבה.

- ז. חומרים מסוכנים  
בקשה להיתר בנייה להרחבת המפעל או למפעל חדש הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, תלווה דו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל. אישור הבקשה להיתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.
- ח. זיהום קרקע  
מפעל או עסק עם מתקנים העלולים לגרום לזיהום קרקע יעמדו בכל ההנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום קרקע, לרבות הכנת סקרי קרקע ובדיקות אטימות למתקנים קיימים על פי הצורך.
- ט. ניקוז ומי נגר עילי  
המפעל ינקוט בפעולות למניעת זיהום נגר עילי הזורם בחצרות המפעל, כדוגמת: אחסון חומרים המאוחסנים בחצר בתוך מאצרות, קירוי מתקנים בעלי פוטנציאל זיהום כדוגמת עמדת מיכלי סולר וניקוי חצרות שוטף. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. בכל מפעל ואו חצרות המפעלים יתוכנן מערך הניקוז ככל שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזהמים לסביבה.

## 6.6. 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:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
  - 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).
  - 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.

## 6.7. הוראות ניקוז

- א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח  
בהתאם לאמור בסעיף 6.5 ט. שלעיל.
- ב. תכנון דרכים וחניות  
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.8. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש 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.

- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.9 תנאים להוצאת היתר בניה

- א. כתנאי להיתר בניה ראשון תוכן תכנית פיתוח ונוף כוללת, לכל שטח התכנית, שתציג הפתרונות לעבודות הפיתוח ובעיקר בממשק עם שטחים גובלים מדרום ובגבול שמורת הטבע.
- ב. לא תאושר הרחבת המפעל או מתן שימושים נוספים, העלולים לגרום למגבלות סביבתיות על הקיים, אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.
- ג. הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה למבנה תעשייה או למתקן נלווה לתעשייה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 6.5 שלעיל ולאחר קבלת חוות דעת הרשויות הסביבתיות המוסמכות על אותו מידע.
- ד. קבלת אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה למפריד הדלקים בעמדת מיכלי הסולר לצריכה עצמית של המפעל בלבד, הנמצאת בתחום המפעל.

### 6.10 קו בנין מדרג אזורית מס' 652

- א. קו הבנין מציר דרך אזורית מס' 652 הוא 40 מ'.
- ב. בשטח הכלול בקו הבנין של דרך אזורית מס' 652 לא יותרו כל בינוי, בניה וחניה, אלא גינון בלבד. במבנים הקיימים שנבנו בהיתר בניה שניתן על פי תכנית מאושרת ש/577 (שקדמה לשינוי 78 לתמ"א 3 בו הדרך הפכה לדרך אזורית) לא תותר כל בניה נוספת בתחום הכלול בקו הבנין האמור של 40 מ' וכל הרחבה ואו תוספת בתחום קווי בנין תחשב כסטייה ניכרת על פי תקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).

### 6.11 תחנת תדלוק לצריכה עצמית

- א. בתחום התכנית קיימים מיכלי תדלוק לשימוש עצמי של המפעל.
- ב. המיכל התת קרקעי הישן יוחלף במיכל חדש עם דופן כפולה, ותנאי להיתר לתחנה/הצבת מיכלי התדלוק יהיה קבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה.
- ג. היתר הבניה לתחנה יעמוד בכל הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.

### 6.12 חיזוק מבנים

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח 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 עצים קיימים / בוגרים**

עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית ישמרו וישולבו בפיתוח השטח. העצים יסומנו בתכנית הבינוי ובבקשה/ות להיתר/י בניה שיוגשו. על עקירת או העתקת עצים יחולו תקנות התכנון והבניה לענין זה.

**6.14 איחוד, חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו, יערך תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום, התואם לייעודי הקרקע שבתכנית ויוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. בתחום אזור התעשייה הכלול בתכנית זו תירשם זכות מעבר לטובת בית הספר הצמוד לשטח ממזרח, שאושר בתכנית ש/1032.

**6.15 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**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
		תעשיות בית-אל תעשיות בית אל בע"מ ת.ד. 166, זכרון יעקב 30951 טל: 04-6291110 פקס: 04-6299999			מגיש התוכנית
		תעשיות בית-אל זכרון יעקב בע"מ תעשיות בית אל בע"מ. ד. 166, זכרון יעקב 30951 טל: 04-6291110 פקס: 04-6299999			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		תעשיות בית-אל זכרון יעקב בע"מ תעשיות בית אל בע"מ. ד. 166, זכרון יעקב 30951 טל: 04-6291110 פקס: 04-6299999			בעלי עניין בקרקע
18.5.11		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	028586816	איגרת פתוח	עורך התכנית

**רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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

תחום הבדיקה	סעיף 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: _____			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup> .	✓		
	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	✓		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם 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)	✓		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' 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: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם 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 (7)

(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 - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

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

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה אריאל פרוינד, מספר זהות 028586816,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/1401 ששמה מפעלי בית אל בזכרון יעקב (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ 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.

**יצחק פרוינד**  
 יו"ר תכנון ויחוס פרויקטים בע"מ  
 ת"ד 35251 חיפה א. 145  
 חתימת המצהיר

18.5.11

תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רוני שניידר, מספר זהות 056509581,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ש/1401 ששמה מפעלי בית אל בזכרון יעקב (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום כתיבת תוכנית ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 73480.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה וחניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוני שניידר - תכנון כבישים ומדידות  
מהנדס אזרחי מ.ר. 73480  
מוסמך מ.ר. 844  
את תרומתי ל.י. מס' 20174 טל: 04-9991010  
חתימת המצהיר

10.5.11

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

אני החתום מטה מעיין וייצמן, מספר זהות 040675597,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ש/1401 ששמה מפעלי בית אל בזכרון יעקב (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח סביבתי 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.

**אדמה**  
מדעי הסביבה והאולוגיה בע"מ  
ח.פ. 514367358

חתימת המצהיר

1.5.11

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

אני החתום מטה אילן אוחיון, מספר זהות 028644581,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' ש/1401 ששמה מפעלי בית אל בזכרון יעקב (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח סביבתי 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.

ה.ב. מז' בע"מ  
51-730726-7

חתימת המצהיר

5/5/11

תאריך

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

מספר התוכנית: ש/1401

(בעת המדידה המקורית)

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

רוני שניידר-תכנון כבישים ומדיניות  
 מהנדס אזרחי מ.ר. 73480  
 מודד מוסמך מ.ר. 844  
 א.ת. תרדיון מס' 20179 טל: 04-9991010

844	רוני שניידר
מספר רשיון	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 סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה 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/193

1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960

1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970

1971  
1972  
1973  
1974  
1975