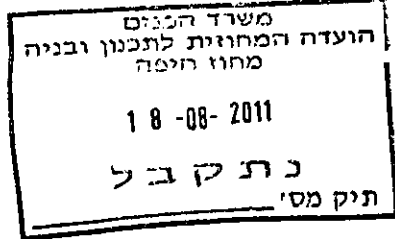


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/136

שינוי יעוד מתעשייה לאחסנה וקביעת הוראות וזכויות בניה



מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל
סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>1/36/25</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>13.4.11</u> לאשר את התכנית. <u>Yol. G. K...</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>חכ/136/25</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6193</u> ביום <u>26.1.11</u></p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>

דברי הסבר לתוכנית

בסוף שנות ה-שישים צמוד לכביש הכניסה למושב כרם מהר"ל ומושב עופר הוקם ע"י תנובה תנופורט בית אריזה בשטח של כ- 7,000 מ"ר. בית אריזה זה שימש בשנותיו היפות את כל חקלאי האזור.

רק בשנת 87 שונה יעוד הקרקע של כ-24 דונם מחקלאי ל"תעשייה" וזאת במסגרת הכנת תכנית למושב כרם מהר"ל - משי"ח 36.

בעבר הוגשה תכנית מפורטת לאזור זה חכ/66 ב' שלא קודמה.

במשך השנים בית האריזה נסגר ובמקומו הופעל במקום בית חרושת – לשיש ומוצרו.

מפעל השיש פעל עם רשיון עסק לצמיתות, והיווה בעיה קשה מבחינת איכות הסביבה.

אזור זה נכלל בתכנית אב של חוף הכרמל כחלק מאזור המיועד ל"תעסוקה" על מנת להעביר אליו תעסוקות שאין מקומם בנחלות שבמושבים.

לאחרונה נרכש המקום ע"י חברת "צמיגי נעמן" כאשר בכוונתם להשתמש במבנה הקיים כמקום לאחסון צמיגים המיובאים מחו"ל ולמשרדי החברה.

מאחר ובמקום אין תכנית מפורטת הקובעת זכויות בניה התבקש היזם להכין תכנית מפורטת שתקבע זכויות והוראות בניה בהדגשה לשימושים שאינם מזהמים.

השטח המוגדר לתעשייה בתכנית משי"ח 36 צמוד לכביש הגישה לביה"ס האזורי כרם מהר"ל ולצומת עופר.

מוצע בתכנית להתרחק מהצומת ולהוסיף רצועות שצ"פ לאורך הכביש המוביל לכרם"מהרל בשטח נטועה שדרת ברושים ולאורכה תעלת ניקוז ולאורך כביש הגישה לביה"ס האזורי עבור תעלת הניקוז.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי יעוד מתעשייה לאחסנה וקביעת הוראות וזכויות בניה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>חכ/136</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>23.4733 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>13.7.2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

קואורדינטה X 190.750
קואורדינטה Y 727.300

1.5.2 תיאור מקום צומת מושב כרם מהר"ל בצמוד לצומת מושב עופר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חוף הכרמל

התייחסות לתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

חדרה
לא רלבנטי
לא רלבנטי
לא רלבנטי
לא רלבנטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11784	• מוסדר	• חלק מהגוש	136,137,145	127,135,138,139,140,190,194

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משי"ח 36	182

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משי"ח 36	• שינוי	התכנית משנה את יעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה ומוסיפה הוראות בניה	3494	25.10.87
חכ/150 א'	• בהתאם	בהתאם לתכנית אב/מתאר מועצה אזורית חוף הכרמל		14.12.004 אימוץ תכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: חכ/36/1 שם התוכנית: שינוי יעוד מתעשיה לאחסנה וקביעת הוראות זכויות בניה

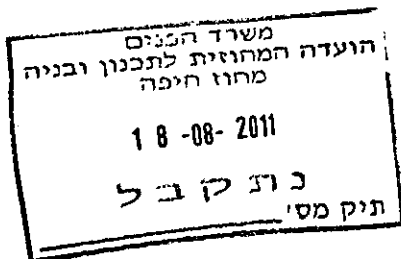
עורך התוכנית: רחל שלם תאריך: 13.7.2011 חתימה רחל שלם אדריכלית
רשיון מס' 00027756

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

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	הועדה לשמירה על קרקע חקלאית	8.3.2010
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



13. 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: <u>נספח עצים בוגרים</u>		
	✓	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 (1)
	✓	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 וחותמת ⁽²⁾ .	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	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית.
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		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 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?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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


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

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רחל שלם (שם), מספר זהות 5133797-0, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חכ/1/36 שינוי יעוד מתעשייה לאחסנה וקביעת הוראות זכויות בניה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 27758.
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.


רחל שלם - אדריכלית
רשיון מס' 00027756

חתימת המצהיר

7-8-11

תאריך

הצהרת המודד

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

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 : חכ/36/1

שינוי יעוד מתעשייה לאחסנה
וקביעת הוראות וזכויות בניה

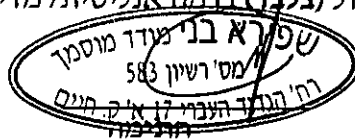
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- 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: 18/6/2008 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

11-08-02
תאריך



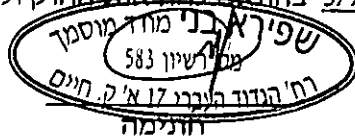
583
מספר רשיון

בני שפירא
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 3/9/2009 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

11-08-02
תאריך



583
מספר רשיון

בני שפירא
שם המודד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי רחל שלם	13.7.2011	לא רלונטי	14	לא רלונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רחל שלם	13.7.2011	1	לא רלונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי רחל שלם	13.7.2011	1	לא רלונטי	1:125	מחייב	נספח עצים בוגרם

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	sarit@naaman.co.il	04-9816457	052-2249019	073-2770700	ת.ד. 209 גבע כרמל 30855	ח.פ. 51-133538-2	צמיגי נעמן יבוא ושיווק בע"מ כרם מהר"ל	לא רלונטי	016400293	דוד ברקוביץ	דוד ברקוביץ	לא רלונטי

1.8.2 יזם נמועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sarit@naaman.co.il	04-9816457	052-2249019	073-2770700	ת.ד. 209 גבע כרמל 30855	ח.פ. 51-133538-2	צמיגי נעמן יבוא ושיווק בע"מ כרם מהר"ל	לא רלונטי	016400293	דוד ברקוביץ	דוד ברקוביץ	לא רלונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
HaifaTichnun@mami.gov.il	04-8645537	לא רלונטי	04-8630855	קרית הממשלה ת.ד. 548 פל"ס 15 חפה 33095	לא רלונטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	לא רלונטי	• בעלים
sarit@naaman.co.il	04-9816457	052-2249019	073-2770700	ת.ד. 209 גבע כרמל 30855	ח.פ. 51-133538-2	צמיגי נעמן יבוא ושיווק בע"מ כרם מהר"ל	לא רלונטי	016400293	דוד ברקוביץ	דוד ברקוביץ	• חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Rachel@boom.org.il	04-6392776	052-3736640	04-6396837	מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845	לא רלונטי	לא רלונטי	27756	5133797	רחל שלם	רחל שלם	אדריכלית	• עורך ראשי
bshapira@bezeqint.net	04-8410012	052-2612568	04-8726547	הגודד העברי 17' 26304 קרית חיים	לא רלונטי	לא רלונטי	583	051084382	בני שפירא	בני שפירא	מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי יעוד קרקע מ"תעשייה" ל"אחסנה", דרך כניסה לאתר ושטח ציבורי פתוח. קביעת הוראות בניה ומתן זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות הבניה לאזור "אחסנה" ומתן זכויות בניה שטחים, גובה בנינים והנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23.4733 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9,145		9,145 מ"ר	0	מ"ר	תעסוקה/אחסנה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	אחסנה
		2	דרך
		3	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
91.19%	21,405.3	100%	23,473.3
8.25%	1,936.3		
0.56%	131.7		
100%	23,473.3	100%	23,473.3
			סה"כ

↩

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אחסנה
4.1.1	שימושים
א.	מחסן לוגיסטי ליבוא ושיווק סיטונאי של צמיגים ומשרדים לשרות עובדי המחסן בלבד.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	כל שינוי מהשימושים הקבועים בתכנית יהווה סטיה ניכרת
ב.	תאסר אחסנה פתוחה בשטח שאינו מבונה.
ג.	בתחום קווי הבנין תותר הקמת מאגר מים וחדר משאבות בצמוד למבנה ע"פ דרישות כיבוי אש ושטחם ייחשב כשטח שירות. גובה מאגר המים לא יעלה על 5 מ' וגובה חדר המשאבות לא יעלה על 3.5 מ'. מתקנים אלו ייבנו בצמוד למבנה הקיים וחזיתות המתקנים יהיו זהות לציפוי חזיתות המבנה העיקרי.
ד.	תותר הקמת ביתן שומר כחלק משער הכניסה
ה.	תתאפשר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גג המבנה

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	לא תתאפשר בניית מתקנים הנדסיים
ב.	גינון
ג.	תשתיות תת-קרקעיות
4.2.2	הוראות
א.	לאורך השטח הציבורי הפתוח הצמוד לגדר גבול אזור האחסנה המזרחי תישתל רצועת גינון. לאורך השטח הציבורי הפתוח הצמוד לגדר גבול אזור האחסנה הדרומי תישמר שדרת העצים הקיימת ויתאפשר גינון נוסף במידת הצורך ובהתייחס לתעלת הניקוז לאורך הכביש.

4.3	שם ייעוד: דרך
4.3.1	שימושים
א.	דרך כניסה למתחם הלוגיסטי
4.3.2	הוראות
א.	הרחבת דרך קיימת באזור הכניסה למתחם. שער הכניסה למתחם יורחק 15 מ' מקו גבול דרך מוצעת בהתאם למסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת							שטחי בניה	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
אזורי	שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	2	9.5	40%	לא רלבנטי	ל.ה.	48 %	10,280 מ"ר	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	21,405.3	1	אחסנה
	***	***	***									סכנת פריקה וטעינה מ"ר 820	סכנת פריקה וטעינה מ"ר 820	אחסנה * 8,205 מ"ר			
	***	***	***									חדרים טכניים מ"ר 30	חדרים טכניים מ"ר 30	משרדים ** 940			
	***	***	***									מרחבים מוגנים מ"ר 76	מרחבים מוגנים מ"ר 76				
	***	***	***									זרישת הניגא	זרישת הניגא				
												תניה מקורה מ"ר 93	תניה מקורה מ"ר 93				
												מבנה שומר מ"ר 6	מבנה שומר מ"ר 6				
												מאגר מים	מאגר מים				
												חדר משאבות מ"ר 110	חדר משאבות מ"ר 110				
												סה"כ מ"ר 1,135	סה"כ מ"ר 1,135	סה"כ מ"ר 9,145			
	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	131.7	2	דרך
	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	1,936.3	3	שטח ציבורי מתוח

* אחסנה : אחסנה קיימת – 5,200 מ"ר + תוספת שלמה לקונטור המבנה – 2,320 מ"ר + אחסנה מעל למשרדים 685 מ"ר - סה"כ 8,205 מ"ר

** משרדים : משרדים קומת קרקע 720 מ"ר + משרדים קומה עליונה 220 מ"ר - סה"כ 940 מ"ר

*** קווי הבנין – מסגרת קווי הבנין הינה בהתאם לקונטור המבנה הקיים לרבות התוספת הבאות : בצד מערב לסככה פתוחה , בצד מזרח להגדלת המבנה הקיים לאחסון.

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

- אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה וקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- הגשת תכנון מערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה מהשטח.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י יוזם התכנית.

6.2. הנחיות נופיות

פיתוח השטח המגוון : יש להקפיד ולתכנן גינון חסכני במים , השטח שאינו שתול יכוסה בטוף/חצץ . יש לטעת בשטח לפחות 20 עצים הכוללים עצי פרי , עצי זית ועצי נוי.

6.3. חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
חניות מקורות יותרו בקומת העמודים של המבנה הקיים וייחשבו כשטח שירות

6.4. שימור מיי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח – שטחים אלו יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'), ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

שטחים ציבוריים פתוחים : יש להבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מיי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול 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.

6.5. אשפה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצבת מכלי אצירה ייעודיים לאיסוף אשפה ומכלים להפרדה במקור ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות. מתקני אצירת האשפה יכול שיהיו גלויים או מוסתרים הכל לפי מידת ההשפעה הסביבתית המותרת והנדרשת ובהנחיית הרשויות המוסמכות.

6.6. איכות הסביבה

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.7. הוראות כלליות

- בתחום התכנית
- יותר שימוש במלגזות חשמליות בלבד.
 - לא יבוצעו טיפולים בכלי רכב כגון : החלפת שמנים וכד'.

6.8. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.9. שרותי הכבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור רשות הכבאות

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.11 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

6.12 חשמל**איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.**

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 וואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מטר
 - ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר
 - ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר **מצייר הקו**
 - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 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 המינימאליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - מ-1 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 והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.13 חיזוק מבנה קיים בהתאם לתמ"א 38

- תנאי להיתר בניה לתוספת למבנה הקיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה להיתר 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
 - תנאי למתן היתר למבנה הקיים יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

6.14 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.15 נספח עצים

נספח עצים – נספח העצים מסמן באופן גרפי את העצים המיועדים לשימור ואת העצים המיועדים לכריתה.

הוראות בנוגע לעצים

- א. בשטח יישמרו עצי ברוש מצוי לפי הטבלה והסימון בתשריט "לשימור" בנספח עצים בוגרים.
- ב. עצי ברוש מצוי לפי הטבלה והמסומנים בתשריט נספח עצים בוגרים "לכריתה" ייכרתו מסיבות סניטריות ובטיחותיות.
- ג. לפני ביצוע הכריתה יש לתאם עם נציג קק"ל באזור ולסמן במקום כל עץ המיועד לכריתה.
- ד. היתר לכריתה ינתן בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	

7.2 מימוש התוכנית

מידי – הסדרת רישוי מבנה קיים

8. חתימות

<p>תאריך: 9/8/11</p> <p>מספר ת.ז.: 016400293</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>צמיגי נעמן יבוא ושיווק 1988 בע"מ מס. חברה 2-133538-51</p>	<p>שם: דוד ברקוביץ</p>	<p>מגיש התוכנית</p> <p>יזם בפועל</p> <p>ובעל עניין בקרקע חוכר</p>
<p>תאריך: 7.8.11</p> <p>מספר ת.ז.: 5133797-0</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>רחל שלם-אדריכלית רשיון מס' 00027756</p>	<p>שם: רחל שלם</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i></p> <p>מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה</p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>