

3006773

ועדה מקומית - תכנית  
תכנית מס'  
28-12-2011  
1965-1965

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/מק/1286

שם תוכנית: הסדרת בניה קיימת - הריסות ומרווחי בניה  
במגרש 87, 88 א.ת. צפוני אור עקיבא.

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
02.07.2012  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: שומרון  
סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ועדה מקומית - י"ה<br>1286/מק/ש<br>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית<br>בשיבה מס' 714 מיום 03-10-11<br>יו"ר הועדה | ועדה מקומית - שומרון<br>1286/מק/ש<br>הפקדת תכנית מס' 1286/מק/ש<br>הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית<br>בשיבה מס' 673 מיום 10-08-09<br>יו"ר הועדה |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                |                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הועדה המקומית - י"ה<br>1286/מק/ש<br>פורסם בילקוט הפורסומים מס' 6412<br>מיום 10-07-11 עמוד 5401 | הועדה על הפקדת תכנות מס' 1286/מק/ש<br>פורסם בילקוט הפורסומים מס' 6264<br>מיום 10-07-11 עמוד 5401 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

**דברי הסבר לתוכנית**

איחוד חברת סולומון את ססבון בע"מ עם פקר ידפו בע"מ והקמת חברת קונטק בע"מ, הוביל לפריצת שווקי אירופה למוצריו היוקרתיים. נהלי GMP חייבו אותה להתנהלות מבוקרת ומוגנת גם בשטחי פריקה והעמסה אשר חייבים להיות מופרדים מתהליכי הייצור. הזדמנות עיסקית שכזו חייבה אותה לפעול ללא שיהוי ולבצע קירוי של איזורי טעינה ופריקה בחצר המפעל. הקירוי בוצע ללא רישוי ובתום לב תוך כדי חיקוי מצבים דומים בפארק. הערכות החברה לביצוע לגיטימציה חשובה לה גם מהטעם של "סחר הוגן" המחוייב ע"י כל ספק לגוש האיחוד האירופאי.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת בניה קיימת – הריסות ומרווחי בניה  
במגרש 87, 88 א.ת. צפוני אור עקיבא.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תוכנית מספר ש/מק/1286

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית 6.19 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11/11/11

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4, 5

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון**

קואורדינטה X 192900  
קואורדינטה Y 714150

**1.5.2 תיאור מקום**

א.ת. צפוני אור עקיבא מגרשים 88 ו-87.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית אור עקיבא

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב אור עקיבא  
שכונה א.ת. צפוני  
רחוב האילן  
מספר בית 18

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10202    | מוסדר   | חלק מהגוש     |                     | 15,16,70          |

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 |
|-------------|------------------|
| ש/בת/490    | 87/88            |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| מספר תוכנית מאושרת      | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------------|---------|-----------|--------------------|------------|
| ש/מק/490 ב' / חכ/מק/407 | שינוי   |           | 5235               | 10/11/2003 |
| ש/בת/490                | שינוי   |           | 3998               | 30/04/1992 |
| ש/בת/490 א'             | שינוי   |           | 4235               | 28/07/1994 |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך        | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ  | תחולה | סוג המסמך                                  |
|--------------|-----------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|--------------------------------------------|
|              |           | אדרי' אליאסף בר   | 03/08/08          |               | 18          |       | מחייב | הוראות התוכנית                             |
|              |           | אדרי' אליאסף בר   | 03/08/08          | 1             |             | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית                              |
|              |           | אינג' יעל רוזנפלד | 01/02/09          | 1             |             | 1:250 | מנחה  | נספח תנועה                                 |
|              |           | אדרי' אליאסף בר   | 13/10/09          | 1             |             | 1:250 | מנחה  | נספח כינוי                                 |
|              |           | אדרי' אליאסף בר   | 01/02/09          | 1             |             | 1:250 | מחייב | נספח א                                     |
|              |           | אינג' יעל רוזנפלד | 15/12/09          | 1             |             | 1:250 | מנחה  | חישוב שטחים                                |
|              |           | אינג' יעל רוזנפלד | 15/01/10          |               | 25          |       | מנחה  | פרשה טכנית לנהול וטיפול במי גר עילי וניקוז |

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 מניש התוכנית                     |                |           |            |                                        |           |                                   |            |        |            |
|----------------------------------------|----------------|-----------|------------|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------|--------|------------|
| מקצוע / תואר                           | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית              | מס' תאגיד | כתובת                             | טלפון      | סלולרי | פקס        |
| סלומון את ססבון תעשיות זיווד 1989 בע"מ |                |           |            | סלומון את ססבון תעשיות זיווד 1989 בע"מ | 511433641 | רח' האילן 18 א.ת. צפוני אור עקיבא | 04/6102000 |        | 04/6263965 |

| 1.8.2 יזם בפועל                        |                |           |            |                                        |           |                                   |            |        |            |
|----------------------------------------|----------------|-----------|------------|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------|--------|------------|
| מקצוע / תואר                           | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית              | מס' תאגיד | כתובת                             | טלפון      | סלולרי | פקס        |
| סלומון את ססבון תעשיות זיווד 1989 בע"מ |                |           |            | סלומון את ססבון תעשיות זיווד 1989 בע"מ | 511433641 | רח' האילן 18 א.ת. צפוני אור עקיבא | 04/6102000 |        | 04/6263965 |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |                |           |            |                                        |           |                                   |            |        |            |
|------------------------|----------------|-----------|------------|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------|--------|------------|
| מקצוע / תואר           | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית              | מס' תאגיד | כתובת                             | טלפון      | סלולרי | פקס        |
| שוכר                   |                |           |            | סלומון את ססבון תעשיות זיווד 1989 בע"מ | 511433641 | רח' האילן 18 א.ת. צפוני אור עקיבא | 04/6102000 |        | 04/6263965 |
| בעלים                  |                |           |            | מנהל מקרקעי ישראל                      |           | קרית הממשלה נצרת עילית            | 04/6558211 |        | 04/6461358 |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו |                   |            |            |                           |               |               |            |             |            |
|-------------------------------------|-------------------|------------|------------|---------------------------|---------------|---------------|------------|-------------|------------|
| מקצוע / תואר                        | שם פרטי ומשפחה    | מספר זהות  | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד     | כתובת         | טלפון      | סלולרי      | פקס        |
| עורך ראשי                           | אדריכל אליאסף בר  | 00016133-1 | 31842      |                           | 511910408     | ת.ד. 171 תמרת | 04/6542786 | 054/4238171 | 04/6542787 |
| מתכנ תנועה                          | B.Sc. יעל רוזנפלד | 059735506  | 71968      | יעל הנדסה                 | ת.ד. 266 תמרת |               | 04/6041720 |             | 04/6041721 |
| מתכנ ניקוז                          | B.Sc. יעל רוזנפלד | 059735506  | 71968      | יעל הנדסה                 | ת.ד. 266 תמרת |               | 04/6041720 |             | 04/6041721 |

03/11/2011

עמוד 6 מתוך 18

**1.9 הגדרות בתוכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- שינוי בקווי בניין במגרש המבונה ע"פ סעיף 62 א (א) 4
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 62 א (א) 5

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי בקווי בנין אחורי וצדדי דרומי.
- שינוי אחוז כיסוי קרקע במגרש.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 6.19 דונם |
|-------------------------|-----------|

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|-----|-----------|-------------------------|-------------------|-------|-------|
|                |     |           |                         | מפורט             | מתארי |       |
| תעשייה         | מ"ר | 5286      |                         | 5286              |       |       |

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

| יעוד       | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|----------------|
| תעשייה     | 101     | 101            |
| דרך מאושרת | 201,202 |                |

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.

|                               |
|-------------------------------|
| <b>4. יעודי קרקע ושימושים</b> |
|-------------------------------|

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: תעשיה</b> |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>         |
|              | על פי ש/בת/490         |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד: דרכים</b> |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>         |
|              | על פי ש/בת/490         |

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

| קווי בנין (מטר)           |                     |             |                      | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר) | הכסית (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים  |                       |                       |                       | גודל מגרש/ מוצרי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח       | יעוד       |      |
|---------------------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|------------------|------------|------|
| אחורי                     | צדדי-שמאלי          | צדדי-ימני   | קדמי                 | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר) | הכסית (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה        | מעל לכניסה הקובעת     |                       | מתחת לכניסה הקובעת    |                              | על פי מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|                           |                     |             |                      | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                 |           |                         |           |                       |                       | שירות                 | עיקרי                 |                       |                              |                  |            |      |
| בין 1.45 ל-2.58 לפי תשריט | 4.0 מ' על פי 490/בת | 0 לפי תשריט | 13.0 מ' על פי 490/בת | על פי ש/בת/490     |                   | על פי ש/בת/490  | 70        | לא                      | לא        | על פי 490/בת          | על פי 490/בת/ש/בת/490 | על פי 490/בת/ש/בת/490 | על פי 490/בת/ש/בת/490 | על פי 490/בת/ש/בת/490 | על פי 490/בת/ש/בת/490        | 101              | תעשייה     |      |

\* הערה: קו בניין 0 לסככות

03/11/2011

עמוד 9 מתוך 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1.** כל ההוראות הנוספות שנקבעו בתכנית ש/מב/490 חלות על תוכנית זו, כולל בין היתר איכות הסביבה, תשתיות, היטל שבת ובנוסף:

**6.1.1 הוראות בינוי**

1. בהשקפה בין המבנה וקו הבנין המזרחי יש לבנות קיר קשיח מחופה אבן כדוגמא הקיימת במבנה.
2. המרווח שבין גבול המגרש המזרחי וקיר שבסעיף 6.1.7.1 - יגונן.
3. יש לאפשר מעבר לרכב משא לסככה המזרחית.
4. יש לאפשר מעבר רכב לכל הסככות.

**6.1.2 הוראות בנושא חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.  
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'.  
בקו מתח עליון עד 33 ק"ו 5.0 מ'.  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ', מציר הקו.  
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ', מציר הקו.  
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'  
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'  
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה.  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6.1.3 הפקעות לצרכי ציבור.**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה – 1965.

**6.1.4 הריסות.**

1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.1.5 ניקוז:**

1. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז והביוב.
2. טיפול במי נגר – ע"פ "פרשה טכנית לניהול במי נגר עילי וניקוז" ועל פי תוכנית הניקוז המהווים נספחים לתוכנית זו.
3. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
5. ע"פ תמ"א 34/ב/4, שטח התוכנית כלול באזורים המוגדרים כרגישים להחדרת נגר עילי למי תהום. לכן לא יאושרו מתקנים להחדרת נגר עילי למי התהום אלא באישור מנהל רשות המים כמפורט בסעיף 26 של הוראות התמ"א.

## 6.1.6 סילוק פסולת עפר ובניה :

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
  - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - (1.3) 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.
2. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
 

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון-

  - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
 

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 6.1.7 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי 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 יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 101 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי 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 יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

## 6.1.8 היטל השבחה :

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 6.1.9 תנאים להוצאת היתר

לא ינתן היתר בניה למבנה כלשהוא אלא על פי בקשה העומדת בהוראות תוכנית זו.

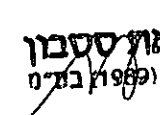
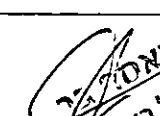
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב      תאור שלב      התנייה  
 לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מתאריך אישורה.

## 8. חתימות

| תאריך    | חתימה                                                                                             | שם תאגיד / רשות מקומית                                         | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה                         | מגיש התוכנית          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|-----------------------|
| 23.11.11 |                  | סלומון את ססבון<br>תעשיות זיווד בע"מ<br>תעשיית זיווד 1989 בע"מ | 511433641 | סלומון את ססבון תעשיות זיווד 1989 בע"מ | מגיש התוכנית          |
| 23.11.11 |                  | סלומון את ססבון תעשיות זיווד 1989 בע"מ                         | 511433641 | סלומון את ססבון תעשיות זיווד 1989 בע"מ | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
|          |                                                                                                   |                                                                |           | מינהל מקרקעי ישראל                     | בעלי עניין בקרקע      |
| 13/11/11 | <br>M.S. 031942 | אליאסרף אדריכלים בע"מ                                          | 000161331 | אליאסרף בר                             | עורך התכנית           |

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, והימנענו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח והתכנית כל עוד לא תוקמה חשטה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כגא. בטקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל החוק וצפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית זכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סכח הסכם כאמור וצפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק סנקציה מבט תכנונית.

מיוזם מקרקעי ישראל  
מחצית חתמה

9.12.11

## 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.**

| 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: תנועה, בינוי, ניקוז                                                       |    |    |
| 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 וחתימת <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 בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)               | ✓  |    |
|                                  |              | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                 | ✓  |    |
|                                  |              | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט                                                          | ✓  |    |
|                                  |              | מספר התוכנית                                                                          | ✓  |    |
|                                  | 1.1          | שם התוכנית                                                                            | ✓  |    |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |              | מחוז                                                                                  | ✓  |    |
|                                  | 1.4          | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)                                                      | ✓  |    |
|                                  | 1.5          | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                          | ✓  |    |
|                                  | 1.8          | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)                                                | ✓  |    |
|                                  | 8.2          | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)                                                      | ✓  |    |
|                                  |              |                                                                                       |    |    |

<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.

| תחום הבדיקה                       | סעיף<br>בנוהל | נושא                                                                                                                                                                | כן | לא |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| כללי                              |               | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>                                                                                                            |    | ✓  |
|                                   |               | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                                                                                                        |    | ✓  |
|                                   |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                   |    |    |
|                                   |               | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                                                                                                            |    | ✓  |
|                                   |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                   |    |    |
|                                   |               | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                                                                                                              |    | ✓  |
|                                   |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                   |    |    |
|                                   |               | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:                                                                                                                              |    |    |
|                                   |               | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית                                                                                                     |    | ✓  |
|                                   |               | • שמירת מקומות קדושים                                                                                                                                               |    | ✓  |
|                                   |               | • בתי קברות                                                                                                                                                         |    | ✓  |
|                                   |               | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                                                                                                                |    | ✓  |
| איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>       | 1.8           | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות                                                                                                                       | ✓  |    |
|                                   | פרק 12        | 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) | ✓  |    |
|                                   |               | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                                                                                                | ✓  |    |
| טפסים נוספים <sup>(4)</sup>       | פרק 14        | 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? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?            | ✓  |    |
| חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup> |               | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                                | ✓  |    |
|                                   |               | האם נבוצעה 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/הנחיות מוסד התכנון.

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

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

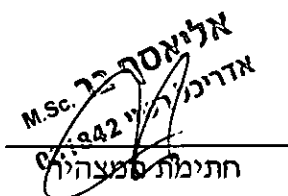
<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

## תצהירים

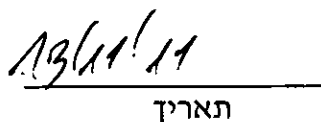
### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אליאסף בר (שם), מספר זהות 00016133-1  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/מק/1286 ששמה "הסדרת בניה קיימת – הריסות ומרווחי בניה במגרש 88,87 אזור תעשיה צפוני אור עקיבא". (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות וביניין ערים מספר רשיון 31842.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. אינג' יעל רוזנפלד נספח תנועה ונספח ניקוז
- ב. \_\_\_\_\_
- ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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 מצהיר  
 אדריכל/ת  
 M.Sc. 31842

03/11/2011

  
 תאריך

עמוד 16 מתוך 18

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ש/מק/1286 ששמה "הסדרת בניה קיימת – הריסות ומרווחי בניה במגרש 88, 87 א.ת. צפוני אור עקיבא" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ גמל/רכ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ רשל אוהלזכר  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 71968  
או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים תנועה וניקוז בתוכנית.  
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.

3/2/5/2 (7-4) 11968-7.7

## חתימת המצהיר

6/11/11

תאריך

|             |
|-------------|
| הצהרת המודד |
|-------------|

מספר התוכנית : ש/מק/1286

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/03/2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משרד לשירותי ינדסה  
טאהא זידאן  
חתימה  
מנדא טאהא  
04-9863410

712  
מספר רשיון

ט. טאהא זידאן  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/03/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משרד לשירותי ינדסה  
טאהא זידאן  
חתימה  
מנדא טאהא  
04-9863410

712  
מספר רשיון

ט. טאהא זידאן  
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.

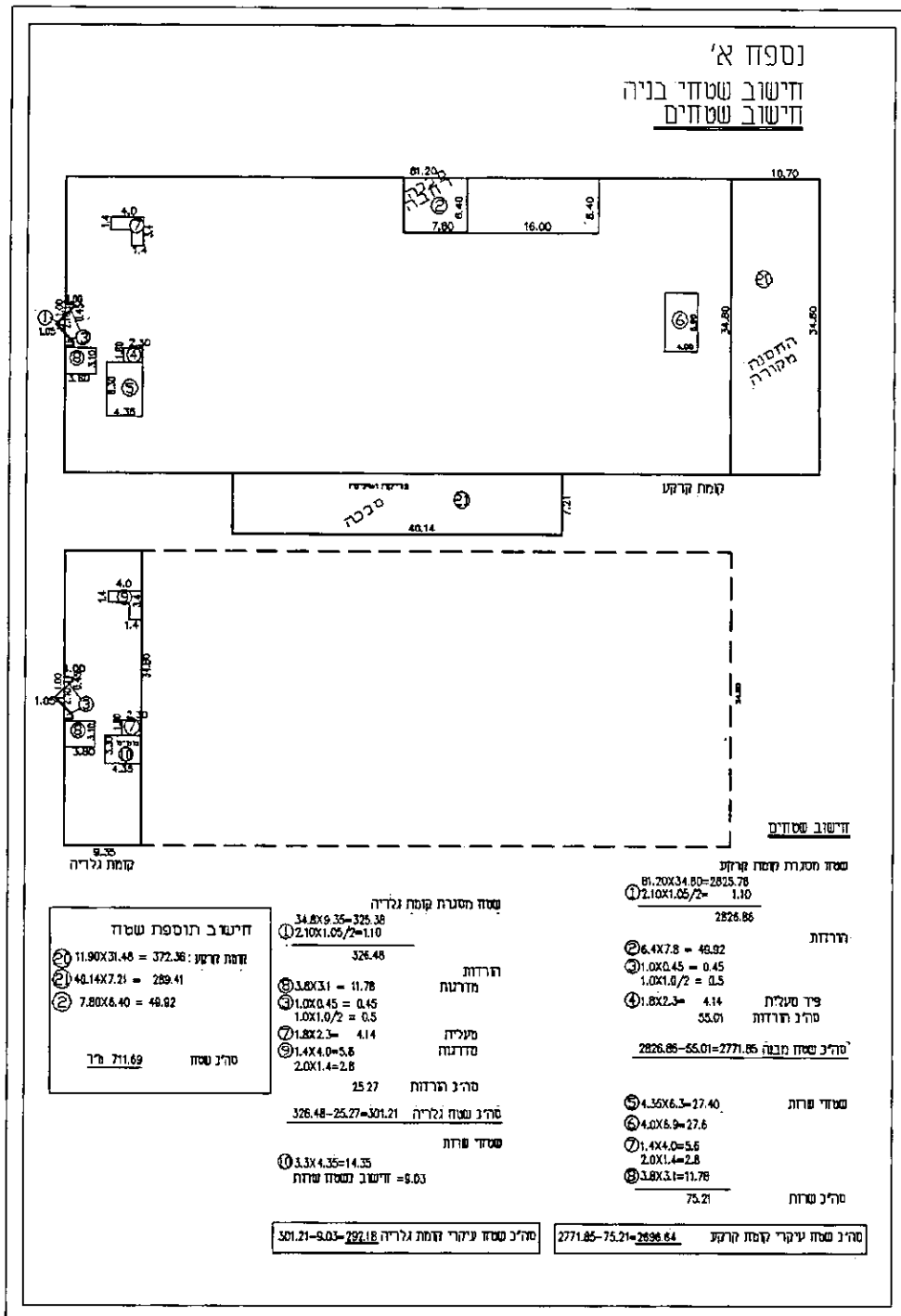
## נספח הליכים סטטוטוריים

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

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 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 |



## נספח א'

חישוב שטחי בניה  
טבלת שטחים

| שטח ברוטו        | תוספת להיתר | סה"כ קיים | שטח מותר ע"פ<br>תב"ע ש/בת 490 |
|------------------|-------------|-----------|-------------------------------|
| שטח עיקרי        |             |           |                               |
| קומת קרקע        | 2696.64     | 2696.64   |                               |
| קומת גלריה       | 292.18      | 292.18    |                               |
| סה"כ עיקרי       | 2988.82     | 2988.82   |                               |
| שטח שרות         |             |           |                               |
| קומת קרקע        | 75.21       | 711.69    | 786.90                        |
| קומת גלריה       | 9.03        |           | 9.03                          |
| סה"כ שרות        | 84.24       |           | 795.93                        |
| סה"כ עיקרי ושרות | 3073.06     |           | 5286.0                        |
|                  |             | 3784.75   |                               |