

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18474

שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למסחר ותעשייה עתירת ידע – רמת ישי

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18474 הועדה המחוקקת לתכנון ובניה החליטה ביום 6.12.10 לאשר את התוכנית יו"ר הועדה המחוקקת סמנכ"ל לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18474 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית בסמכות ועדה מחוזית המהווה שינוי לתוכנית מאושרת ג/4224.

מטרת התוכנית לאפשר ריכוז שטח בניה של מספר רב של מגרשים ובעלים במטרה הקמת מבנים לתעשייה נקיה, משרדים ומסחר בנוסף ליעוד הקיים ע"י שינוי ייעוד מתעשייה/מלאכה לייעוד מסחר ותעשייה עתירת ידע וע"י שינוי וחלוקה מחדש של החלקות הקיימות בשטח, תוך שמירה על זכויות הבניה הקיימות לתעסוקה.

מטרת התוכנית פיתוח אזור התעסוקה ברמת ישי והגדלת מגוון התעסוקות בהמשך לביקושים קיימים ויציבים ומגמות הפיתוח הקיימות, באמצעות ריכוז מגרשי בניה למתחם שלם ומרוכז. הסטת פעילות תעשייתית קונבנציונלית ומתן דגש על תעסוקה נקיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למסחר ותעשייה עתירת ידע
			מספר התוכנית	18474/ג
	1.2	שטח התוכנית		38.629 דונם
	1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים לתוקף
			מספר מהדורה בשלב	2
			תאריך עדכון המהדורה	10/2/2011
	1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות	לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים**

216,700	קאורדינטה X
734,800	קאורדינטה Y

לב אזור תעשייה רמת ישי בין רחובות חורש האלונים בצפון לבין רחוב האיקליפטוס בדרום.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רמת ישי	רשות מקומית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

רמת ישי	יישוב
אזור תעשייה	שכונה
חורש האלונים	רחוב
	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11178	מוסדר	חלק מהגוש	21-26, 30-32, 65-67	29, 62, 64
11179	מוסדר	חלק מהגוש	14-17, 19, 20	18, 21-24, 33-35, 44, 80, 82, 83, 78

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11589/ג	שינוי	שינוי בהסדרי תנועה	5018	13.09.2001
219/ג/בת	שינוי	תוכנית זו גוברת על תכנית ג/בת/219	4386	28.02.1996
188/ג/בת	שינוי	תוכנית זו גוברת על תכנית ג/בת/188	4185	20.01.1994
4224/ג	שינוי	תוכנית זו גוברת על תכנית ג/4224	3166	28.02.1985
303/ג	שינוי	תוכנית זו גוברת על תכנית ג/303	1725	04.06.1971
12016/ג	כפיפות	התכנית אינה משנה את תכנית ג/12016	6158	8.11.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		ערן מבל	10/2/2011		25		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבל	10/2/2011	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן מבל	10/2/2011	1		1:500	מנחה **	נספח בינוי
		אריה צוק	6/1/2010	1		1:500	מנחה *	נספח תנועה
		גרינברג אולפניר ושות' שמאות מקרקעין	25/5/2010		10		מחייב	טבלת הקצאה ואיזון
		בלשה - ילון	2011 פברואר	1	7		מנחה	נספח ביוב

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

* נספח התנועה הינו נספח מחייב מבחינת כניסות ויציאות למגרשים המוצעים בתכנית

** נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין היבט העיצובי, מספר הקומות ודירוגן, בכל הנוגע לחתך D:D

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		049533706		049832468 049533707	הדקל 1, ת.ד. 3, רמת ישי	עורלק - חברה לתעשיית עורות בע"מ	51-פ.ח. 009404-8			
		046048898		046048888	יורעאל 13, מגדל 23103	דביר בללס יזמות בע"מ	51-פ.ח. 418469-6			
		049834609		049832744	א.ת. רמת ישי	זלמן שביט	09403593			
		049834609		049832744	א.ת. רמת ישי	טובה שביט	52111077			
		037914025		037914073	האשד 3, רעננה	ב.כ.פ. מרכזים מסחריים בע"מ	פ.ח. 514049832			
		9835679		9830220	ת"ד 667, רמת ישי 30095	מועצת רמת ישי				

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זום התכנית
				הדקל 1, ת.ד. 3, רמת ישי	חברה לתעשיית עורלק בע"מ	51-פ.ח. 009404-8				
	046048898		046048888	יורעאל 13, מגדל 23103	דביר בללס יזמות בע"מ	51-פ.ח. 418469-6				
	037914025		037914073	האשד 3, רעננה	ב.כ.פ. מרכזים מסחריים בע"מ	פ.ח. 514049832				
	049834609		049832744	א.ת. רמת ישי	זלמן שביט	09403593				
	049834609		049832744	א.ת. רמת ישי	טובה שביט	52111077				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית									
דוא"ל	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס
מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס
	046558266	04655812	04655812	04655812	04655812	04655812	04655812	04655812	04655812

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס
מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס	מקס
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	049835292	048553655	036259970	048603600	048603601	048603601
	049931277								
	048553654								
	036259988								
	048603601								

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**

- א. שינוי וחלוקה מחדש של החלקות הקיימות באזור המיועד לתעשייה קלה ומלאכה.
- ב. שינוי יעוד מתעשייה קלה ומלאכה ליעוד משולב, מסחר ותעשייה עתירת ידע
- ג. שיפור מערכת דרכים פנימיות, שינוי וביטול חלק מהדרכים הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מתעשייה קלה ומלאכה לשטח מסחר ותעשייה עתירת ידע.
- ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ג. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ד. קביעת הוראות וזכויות בניה – קביעת גודל מגרש מינימלי, מרווחי בניה, גובה בניינים וזכויות בניה.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח
- ו. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	38.629
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תאי שטח 3,30,31	8,250		(+) 8,250	-	מ"ר	מסחר
	16,650		(-) 1,063	17,713	מ"ר	תעסוקה

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		עתיקות	מתחם לאיחוד וחלוקה
מסחר ותעשייה עתירת ידע	3, 30-31	3, 30-31	זיקת הנאה למעבר רגלי
תעשייה קלה ומלאכה	1-2	1-2	31
שטח ציבורי פתוח	20-24	20-24	1
דרך מאושרת	40-41	40-41	20-24
דרך מוצעת	54-55, 50-52	50-52, 54-55	40-41

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.

משרד המגורים
מינהל מתן תכנון
הלשכה המחוזית לתכנון

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
א.	מסחר ותעסוקה (תעשייה עתירת ידע ומשרדים).
4.1.2	הוראות
א.	הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.
ב.	<p>עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית.</p> <p>גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>גדרות: תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.</p> <p>בחזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר בחיפוי אבן וקופינג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 1.20. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות תקני לפי הצורך. מותר שימוש במעקה רשת. המעקה מקשתות מגולונות מרותכות בלבד, בגימור אחיד ועמיד.</p> <p>שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p> <p>בתא שטח 31, תתאפשר זיקת הנאה למעבר רגלי, במקום המסומן בתשריט, שתירשם כזיקת מעבר לציבור בפנקס מרשם המקרקעין. כל שימוש חורג מהקיפי השימוש המסחרי המאושרים בתכנית זו, יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>
ד.	זיקת הנאה למעבר רגלי
ה.	סטיה מהתכנית

4.2 תעשייה קלה ומלאכה

4.2.1	שימושים
א.	בתי מלאכה ותעשייה זעירה שמייצרים לתעשייה המקומית ולצריכה איזורית.
ב.	רשימת התעשיות – מלאכות המותרות לקום בשטח תוכנית זו: לפי תוכנית מאושרת ג/4224 ובנוסף יותרו משרדים (תכנון ופיתוח, חברות עסקיות, תעסוקה נקיה וכו'), שירותים לתעסוקה כגון הסעדה, שרותי משרד וכו'.
4.2.2	הוראות
א.	הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים
ב.	<p>עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור</p>

מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית.

גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.

גדרות: תותר הקמת גדר רשת מרשתות פלדה מגולוונת מרותכת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות פח.

בחזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר בחיפוי אבן וקופינג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 1.20. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות תקני לפי הצורך. מותר שימוש במעקה רשת. המעקה מקשתות מגולוונת מרותכות בלבד, בגימור אחיד ועמיד.

שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.

כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.

בתא שטח 1 יתאפשר מעבר ציבורי להולכי רגל במקום המסומן בתשריט אשר יאפשר התוויה, ביצוע ותחזוקה לתשתיות תת קרקעיות. זיקת המעבר תירשם כזיקת מעבר לציבור בפנקס מרשם המקרקעין.

ג. זיקת הנאה למעבר רגלי

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	גינון לכלל הציבור
ב.	פינות ישיבה, סככות צל, שבילים.
ג.	מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני תשתית עיליים כולל חדר חשמל.
ד.	בתא שטח מספר 23, במקום המסומן בתשריט תותר זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מתקני וקווי תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.

משרד הפנים
מינהל מקוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ¹	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית הא משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/%		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	עיקרי							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת			
5	5	5	1	5	25	לר	לר	61%		18,271	5,633	807	8,375	4	מסחר ותעשייה ועתירת ידע
5	5	5	1	5	25	לר	לר	59%		14,160	4,366	625	6,509	4	מסחר ותעשייה ועתירת ידע
5	5	5	1	3	10	לר	לר	55%		1,909	450	138	917	3	מסחר ותעשייה ועתירת ידע
5	5	5	5	2	10	לר	לר	50%	100%			20%	400	1	תעשייה קלה ⁷

¹ גובה מבנה ימודד ממפלס הכניסה הקובעת
² מספר קומות בכל אגף עפ"י נספח הבנין, ההנחיה לדירוג בניה יחסי בנספח הבנין הינה מחייבת.
³ עבור מרתפי תניה.
⁴ בין המגרשים 30,31 תתאפשר זיקת מעבר חופשית
⁵ כל שימוש חורג מהיקפי המסחר שאושר בתכנית זו יהיה סטייה ניכרת מהתכנית
⁶ מתוך שטח זה, 150 מ"ר מיועד לתניה.
⁷ לפי הסבה ל-20% שטחי שירות שניתנה ע"י ועדה מקומית בהתאם לתקנה 13 לחוק התו"ב

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
מי נגר יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.2 הוראות נוף

- א. חניה במגרשים-גינון
החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהרחובות על-ידי שטחי גינון
- ב. אזורי פריקה וטעינה
אזורי פריקה/טעינה יהיו מוסתרים מהרחובות לשביעות רצון מהנדס הוועדה.
- ג. גינון והשקייה
1. שטחי הגינון יהיו לפחות 10% משטח המגרש.
2. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקייה.

6.3 הפקעות

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- השטחים החדשים לצרכי ציבור המוצעים מכח תכנית זו והכלולים באיחוד והחלוקה, יוקצו לרשות המקומית ע"פ הקבוע בטבלאות האיזון.

6.4 חלוקה והישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות האיזון המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 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.

- 6.6 תנאים למתן היתר בניה ומתן טופס 4:**
- א. לכל בקשה להיתר בניה תצורף **תכנית פיתוח** סופי של המגרש כולו בק"מ 1:250, שתכלול גם את עיצוב הכניסה אל המגרש.
- ב. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחובות מרוצפות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן הפתרון התנועתי בתחום המגרש.
- ג. במסגרת התכנית ינתן מפרט עפ"י חומרי גמר, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ונצפים משטחי הציבור.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מסחר משולב עם תעשייה יהיה הבטחת ניצול שטחים לטובת התעשייה מבחינה תכנונית, תחבורתית והנדסית.
- ה. תנאי למתן טופס 4 ואיכלוס המבנה הינו התאמת הפעילות הקיימת בחוות הגז כך שטווח הסיכון (תחום ההשפעה), לא יחרוג מגבולות המגרש של האתר או לחילופין הפסקת הפעילות ופינויו.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה חדשים עפ"י תכנית זו החל מ- 1.1.2012 יהיה השלמת שידרוג מט"ש "רמת ישי" עפ"י תכנית ביוב מאושרת ותחזוקה שוטפת של המתקן לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.

- 6.7 חניה**
- א. החניה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. לא יוצא היתר בניה ללא חניון תת קרקעי בתאי שטח בהם מוצעים חניונים תת קרקעיים, ע"פ נספח החניה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

- 6.8 שרותי כבאות**
- תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

- 6.9 פיקוד העורף**
- תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.

- 6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
- תנאי להיתר בניה הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

- 6.11 תשתיות**
- ביוב:** תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב של רמת ישי באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- תנאי למתן היתרי בניה חדשים עפ"י תכנית זו החל מ- 1.1.2012 יהיה השלמת שידרוג מט"ש "רמת ישי" עפ"י תכנית ביוב מאושרת ותחזוקה שוטפת של המתקן לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.
- ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה.

6.12 חשמל**איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5 מ'
4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מ'
5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מ'
6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת	1.00 מ'
7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.13 תאורת רחוב

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

6.14 אשפה ופסולת

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.15 מבנים להריסה

היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע בפועל הריסת המבנים על אותו תא שטח כמסומן בתשריט.

6.16 עתיקות

- א. כל שטח התכנית המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדן – 0/2677 "רמת ישי" י"פ 1327 עמ' 638 מיום 01/01/1967; 0/17053 "רמת ישי (צפון)" ויחולו עליו חוק העתיקות, התשל"ח – 1978
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית / חפירת הצלה, יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	יבוצע בחטיבה אחת	ללא התניות
2.	מתן טופס 4 ואכלוס המבנה	התאמת הפעילות הקיימת בחוות הגז כך שטווח הסיכון (תחום השפעה), לא יחרוג מגבולות המגרש של האתר או לחילופין, הפסקת פעילותו ופינויו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		עורלק חברה לתעשיית עורות בע"מ	51-009404-8 .ח.פ.		
		דביר בלויס יזמות בע"מ	51-418469-6 .ח.פ.		
		ב.כ.פ. מרכזים מסחריים בע"מ	514049832 .ח.פ.		
		זלמן וטובה שביט	52111077 ,09403593		
		מועצת רמת ישי			
		עורלק חברה לתעשיית עורות בע"מ	51-009404-8 .ח.פ.		יזם בפועל (אם רלבנטי)
		דביר בלויס יזמות בע"מ	51-418469-6 .ח.פ.		
		ב.כ.פ. מרכזים מסחריים בע"מ	514049832 .ח.פ.		
		זלמן וטובה שביט	52111077 ,09403593		
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		מועצת רמת ישי			
		פרטיים			
10/2/2011		ערוך מרז ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ ח.פ. 51-226190-0 רח' קקיל 4 ק. טבעו טל: 04-9835146	052196821	ערוך מבל	עורך התכנית

דביר בלויס
 יזמות בע"מ
 51-418469-6 .ח.פ.
 זלמן וטובה שביט
 51-009404-8 .ח.פ.
 ב.כ.פ. מרכזים מסחריים בע"מ
 514049832 .ח.פ.
 מועצת רמת ישי
 6.3.11

מינהל מקרקעי ישראל
 מועצת רמת ישי
 פרטיים
 6.3.11

8311

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח בינוי.		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	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)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18474 ששמה שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למסחר ותעשייה עתירת ידע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
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.

ערן מבל
 ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
 ח.פ. 0-226190-51
 רח' קק"ל 4 ק.טבעון
 טל: 04-9835146
 10/2/2011

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ג'רלד ג'ין (שם), מספר זהות 51970044 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18474 ששמה שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למסחר ותעשייה עתירת ידע (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ג'רלד ג'ין ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעל המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום ג'רלד ג'ין שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ג'רלד ג'ין 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.

לוי & שטרק
מחירי ופיקוח
חתימת המצהיר

28.2.11
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: סין היילד (שם), מספר זהות 0946392/8,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18474 ששמה שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למסחר ותעשייה עתירת ידע (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת אלקטרוניקה ויש בידי תעודה מטעם כלל הארץ רישום (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 05592 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

בלשח-ילון
מערכות תשתית בע"מ
חיפה. היעדראות 31 ת.ד. 33600

חתימת המצהיר

1/3/2011

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/18474

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/10/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין



640
מספר רשיון

ל.ש.ל. מריין
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.

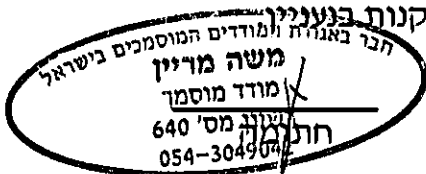
חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 10/10/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין



640
מספר רשיון

ל.ש.ל. מריין
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 המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	תוספת אינה חלה.		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחחית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחחית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.