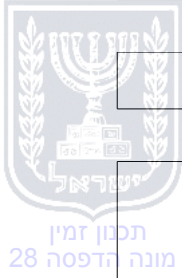


הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0650994

הרחבת מתחם תעשייה פריגו



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי ירוחם
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2020

להפקיד את התכנית

13/02/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנון מבוסס על עקרונות תכנית מתאר ירוחם מס' 122/02/26. בגבולות התכנית המתחם העיקרי - אזור תעשייה מפעל פריגו.

מטרת התכנית הינה הרחבת הפעילות של מפעל פריגו ע"י הגדלת היקף שטחים המיועדים לתעשייה, תוספת גובה למבנים המוצעים, להתאמתם לצרכי תעשייה מודרנית, מיסוד והסדרת תנועה וחניה במתחם בהתאם למצב הקיים.

התכנית מהווה שינוי ליודי קרקע בהתאם לחוזים של מפעל פריגו עם רשות מקרקעי ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת מתחם תעשייה פריגו

מספר התכנית 612-0650994

1.2 שטח התכנית 54.886 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	191719
קואורדינאטה Y	544434

1.5.2 תיאור מקום

מתחם המפעל נמצא באזור התעשייה המערבי בכניסה לעיר ירוחם מכביש 225.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה מערבי ירוחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39903	מוסדר	חלק	5	1, 3, 6, 11, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
26 / בת / 39	1 - 2, 15, 17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



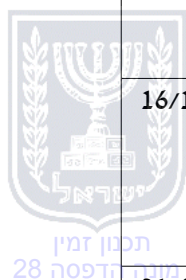
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
28/06/2007	3349	5685	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/42
20/07/2017	7812	7548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14/55 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/55
16/12/2010	1534	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 122/02/26 ממשיכות לחול.	שינוי	122/02/26
21/08/1988		3578	תכנית זו גוברת על תכנית 37/101/03/26.	שינוי	37/101/03/26
26/04/1999	2914	4744	תכנית זו גוברת על תכנית 26/בת/39.	שינוי	26/בת/39



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד זרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד זרחי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב קיים	13: 38 05/04/2020	דוד זרחי	29/08/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ותנועה	08: 49 29/10/2020	דוד זרחי	27/10/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים בוגרים מאושר	13: 48 06/04/2020	יעקוב גולן	10/05/2015	73		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפת עצים בוגרים לסקר	12: 35 06/04/2020	יעקוב גולן	04/06/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	10: 40 25/04/2021	שמעון צוק	15/04/2021	16		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	10: 37 25/04/2021	שמעון צוק	15/04/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ירוחם	ירוחם	(1)		08-6598202	08-6598206	
מהנדס	פרטי	אבי בן שימול	ל.ר.	פריגו ישראל פרמצבטיקה בע"מ	בני ברק	לח"י	29	03-5773700	03-5773688	avi.benshimol@perrigo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 ירוחם 80550.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי בן שימול	ל.ר.	פריגו ישראל פרמצבטיקה בע"מ	בני ברק	לח"י	29	03-5773700	03-5773688	avi.benshimol@perrigo.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

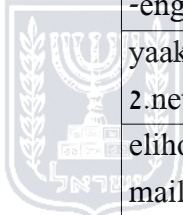
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד זרחי	21020	זרחי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-5223111	03-5223588	office@zarhy.com

תכנון זמין
הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	דורון עוז	32732	אשת הנדסה בע"מ	באר שבע	הפלמ"ח	72	073-2370330		doron@eshet- eng.com
	אגרונום	יעקוב גולן			מיתר	צאלים	5	08-6512984		yaakovg@01 2.net.il
שמאי ויועץ מקרקעין	שמאי	אלי חוגג	1531		מיתר	דרך מיתר	17	08-6518519	08-6518519	elihogeg@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אוסקר גרינברג	667	גלובוס מדידות והנדסה בע"מ	כפר סבא	תל חי	39	072-2500077	072-2500088	globus7@yah oo.com
הדרולוגיה	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(1)		03-5739754	03-7261247	office@hydr ology.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מרחקי הפרדה	מרחקי הפרדה בין מקורות סיכון נייחים לבין האוכלוסייה הקבועה בהתאם למדיניות של משרד לאיכות הסביבה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת הפעילות של מפעל פריגו ישראל והסדרת מערכת תנועה, מגרשי חניה והסעות במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעודי קרקע.
2. שינוי גבולות תאי שטח.
3. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
4. קביעת זכויות הבניה לכל תא שטח.
5. התווית/הרחבת דרכים.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הנחיות סביבתיות.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	403 - 401
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	403 - 401
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	403 - 401
הנחיות מיוחדות	תעשייה	401
זיקת הנאה	תעשייה	403, 401
מבנה להריסה	תעשייה	402, 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,969.6	21.81
שטח ציבורי פתוח	11,304.42	20.60
שרותי דרך	5,917.43	10.78
תעשייה	25,695.41	46.82
סה"כ	54,886.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,163.59	11.23
דרך מוצעת	3,371.93	6.14
שטח ציבורי פתוח	4,047.8	7.37
תעשייה	41,303.54	75.25
סה"כ	54,886.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מפעלים (כגון מפעל תרופות, קוסמטיקה, פלסטיק), בתי מלאכה, תעשייה עתירת ידע. ב. מכונים ומעבדות מחקר, פיתוח טכנולוגי ומדעי. ג. מחסנים. ד. תצוגה ומחירה של מוצרי המפעל. ה. משרדים הדרושים לפעילות המפעל ושימושים לרווחת העובדים כגון: חדר אוכל ו/או קפטריה, מועדון וכו'. ו. מבני שירות, מחסנים ומתקנים טכניים המשמשים את התעשייה. ז. מתקן לטיהור שפכים. ח. מתקנים לתשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז טבעי. ט. מעברים פתוחים ומקורים. י. דרכים פנימיות וחניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. המפעל יעמוד בכל עת בדרישות "מסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים של המשרד להגנת הסביבה, המתעדכן מעת לעת. 2. פריקת חומרי גלם יותרו באתר המיועד לכך ובשטח המפעל בלבד. 3. שפכים רעילים יסולקו מהאתר ויובלו לאתר פסולת רעילה בנאות חובב. 4. במסגרת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית להסדרת מערך אחסון, אצירה ופינוי כל סוגי הפסולת לאתרים מורשים ואופן הפרדת הטיפול בפסולת מוצקה ופסולת למחזור. תכנית ההסדרה תתייחס להשלכות הצפויות של אופן האצירה והפינוי של הפסולת המעורבת בהתחשב שלא ייווצרו מפגעים חזותיים, מטרדי ריח ומטרדים תברואתיים.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. מתקנים טכניים מכל סוג, החיצוניים למבנה או כאלה שעל גגות המבנים, יותקנו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי של המבנה. מתקנים אלה יוסתרו בקירות מסתור או ישולבו במבנה או בפיתוח ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. 2. חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש. החזיתות יצופו בחומרים עמידים זמן, אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה. 3. כל הגדרות תהינה מחומרים עמידים לאורך הזמן. לא תותר גדר שקופה בחזיתות הפונות לדרכים ו/או שטחים ציבוריים. חומר, אופי וגובה הגדרות יקבעו על פי דרישות הביטחון של המפעל ובאישור מהנדס הועדה. בדופן הפונה לשטחים הציבוריים ייטעו עצים או תישתל צמחיה. 4. מתקני אשפה ירוכזו וימוקמו באזור חצר השירות באופן המאפשר גישה, פריקה וטעינה נוחים ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה. 5. בשטח המפעל יותרו שטחי גינון ופיתוח כולל דרכי גישה למבנים, חניה ומגרשי הסעות.</p>
ג	<p>תנועה</p> <p>1. נספח הבינוי והתנועה מנחה מהווה הנחיות לתכנון הדרכים והגישות למתחם ובתוכו.</p>

4.1	תעשייה
	2. שינויים במערכת הדרכים הפנימיות והחניה יהיו בתאום עם רשות התמרור המקומית.
ד	<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תחום שחל עליו סימון של "הנחיות מיוחדות" לא יותר אחסון ויצור של חומרים מסוכנים</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גינון ונטיעות</p> <p>ב. מעברים להולכי רגל ורכבי אופניים.</p> <p>ג. פיסול סביבתי, מצללות וריהוט רחוב וגן.</p> <p>ד. מעבר תשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p> <p>ה. עמודי תאורה תאורת נוי.</p> <p>תיאסר כל בניה למעט קירות תמך ומתקני תשתיות באישור הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלסי הפיתוח בתחום השצ"פ ייקבעו כך שיתאפשר ניקוז עילי רציף.</p> <p>2. פיתוח השצ"פ יאפשר החדרה וניהול מי נגר עילי על ידי שטחים אוגרי מים.</p> <p>3. כל מתקני קווי התשתית, לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז וכדומה, יהיו ככל שניתן מתחת לפני הקרקע.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרכים למעבר כל סוגי הרכב והולכי רגל ושבילי אופניים</p> <p>ב. חניה</p> <p>ג. מדרכות להולכי רגל</p> <p>ד. מעבר תשתיות עירוניות</p> <p>ה. עמודי תאורה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. זכות הדרך כוללת מסעות, מדרכות ומפרצי החניה.</p> <p>2. תותר נטיעת עצים וגינון בתנאי שלא יהווה מפגע תחבורתי.</p> <p>3. תיאסר כל בניה למעט מתקני תשתיות באישור הועדה המקומית.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	א. דרכים למעבר כל סוגי הרכב והולכי רגל ושבילי אופניים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

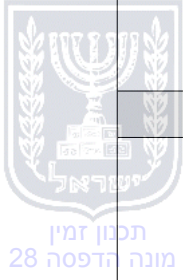


תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.4	דרך מוצעת
	ב. חניה ג. מדרכות להולכי רגל ד. מעבר תשתיות עירוניות ה. עמודי תאורה
4.4.2	הוראות
	תנועה א הוראות פיתוח 1. זכות הדרך כוללת מסעות, מדרכות ומפרצי החניה. 2. תותר נטיעת עצים וגינון בתנאי שלא יהווה מפגע תחבורתי. 3. תיאסר כל בניה למעט מתקני תשתיות באישור הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	28	60	180	52200	2900		8700	40600	29008	401	תעשייה	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	28	60	174	17200	1000		3000	13200	9864	402	תעשייה ואחסנה	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)		1 (2)			6	600			100	500	9864	402	מסחר	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12	60	180	4400	300		700	3400	2431	403	תעשייה	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:




א. תותר העברה עד 10% משטחים עיקריים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע, כל עוד סה"כ שטחים עיקריים ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) *קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

(2) שטחי מסחר יהיו בקומת הקרקע ויהוו חלק אינטגרלי של פתרון אדריכלי כולל במגרש.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בניה ופיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות וכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקנים לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים וכיו"ב בקני"מ 1:100. 2. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד להגנת הסביבה לתכנית להסדרת מערך אחסון, אצירה ופינוי כל סוגי הפסולת כמפורט בסעיף 4.1.2 א'. 7. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה לתכנית מערך טיפול במי שפכים כמפורט בסעיף 4.1.2 א'. 8. תנאי למתן כל היתר הבניה יהיה תאום עם משרד הבריאות בנוגע לפתרון קצה לביוב. 9. תנאי להיתר בניה למבני ייצור חדשים הינו הגשת פרשה טכנית לאישור משרד הבריאות. 10. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש במתחם הכולל מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה. 11. במסגרת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית מערך טיפול במי שפכים. התכנית תתייחס למתקנים, אמצעי דיגום וניטור, מניעת זיהום מי תהום ומטרדי ריח. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תסכן את בריאות הציבור, את הצנרת והמתקנים. השפכים התעשייתיים יטופלו בתחום שטח המפעל, באופן שיאפשר הזרמתן למערכת הביוב העירונית, בכפוף לאישור משרד הבריאות. כל הגדלה בייצור של המפעל תהיה רק לאחר בחינת יכולת מתקן הקדם לטפל בתוספת השפכים הצפויה והגשת שידרוג למתקן בהתאם לצורך. 12. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם היחידה הסביבתית הרלוונטית.
6.2	הפקעות ו/או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שהתפרסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>
6.3	חלוקה ו/או רישום
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית, וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון</p>

6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. חלוקה ו/או רישום תעשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" חל על התחום המסומן בתשריט, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה - מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית/ מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".</p>



6.5	פסולת בניין
	<p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מוסדר על פי כל דין ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 כתנאי לתחילת עבודות בהיתר הבנייה.</p>



6.6	תשתיות
	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל מתקני התשתיות ומערכות הטכניות, לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז וכדומה, יוסדרו ככל שניתן מתחת לפני הקרקע.</p>

תשתיות	6.6
<p>3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. תנאי למתן היתר הבניה יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום עם תאגיד מים וביוב בנוגע לפתרון הביוב.</p>	



חשמל	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מרחקי בטיחות:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: מהתיל הקיצוני 2.25 מ', מציר הקו 2.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מציר הקו 1.75 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'. בשטח פתוח מציר הקו 8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>5. אם בקשה להיתר כוללת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת</p>	





6.7	חשמל
<p>קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>7. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	



6.8	ניהול מי נגר
<p>על התכנית יחולו הוראות תמ"א 1 בדבר הוראות העשרת מי תהום, בין השאר, הנחיות הבאות:</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים על מי התהום. הנספח יוכן ויוגש בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	

6.9	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.10	חניה
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה, ובהתחשב בהפחתת כמות החניה לפי מקדם הסעות המבוקש ע"י המפעל ומאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	

6.11	זיקת הנאה
<p>בשטח המסומן בתשריט בסימון של "זיקת הנאה" תינתן זכות למעבר כלי רכב והולכי רגל עבור בעלי הזכויות בחלקה 2 גוש 39903 או מי מטעמם.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן ביצוע משוער כ-15 שנים