

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0670562

מגרשים 4,13 פארק תעשייה ראם

מחוז

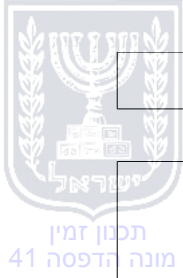
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית עוסקת בשני מגרשים, 4,13, ביעוד 'תעשייה קלה ומלאכה' ב'פארק תעשייה ראם', הסמוך לצומת ראם. התוכנית משנה את הגבול בין שני המגרשים, ואת זכויות הבניה במגרש 4. וקובעת יעוד של 'תעשייה קלה ומלאכה' התכנית מאפשרת בנית ארבע קומות בגובה של 25 מ'. במקום 55% בניה המאושרים, קובעת התכנית 160% שטח עיקרי ועוד 40% שטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרשים 4,13 פארק תעשייה ראם

שם התכנית ומספר התכנית

632-0670562

מספר התכנית

27.039 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	יואב
קואורדינאטה X	179764
קואורדינאטה Y	629492

1.5.2 תיאור מקום

'פארק תעשיה ראם'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

'פארק תעשיה ראם'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2199	מוסדר	חלק		4

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /6 /251. הוראות תכנית 02 /6 /251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251 /02 /6
30/03/2016	4759	7237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /32 /12 /122. הוראות תכנית 12 /122 /03 /32 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	12 /122 /03 /32
18/04/1990	2453	3778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /6 /122 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /122 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 28 08/07/2019	שבתאי גונן	01/07/2019			מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - תשריט	09: 09 08/07/2019	שבתאי גונן	01/07/2019		1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 29 03/07/2019	מרק ולדמן	03/07/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	20: 17 11/05/2019	יואב אבריאל	11/05/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	אחר			יבולים ש. שרון בע"מ		(1)		09-8945197	08-8580890	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. שקמים מסמיה 79215.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התוכנית קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209393	y.a.urban.planning@gmail.com
אקולוג	יועץ	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)				
	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג מיפוי ממוחשב בע"מ	אזור	(2)	5	03-5599405		sarigmap@netvision.net.il
	מהנדס	מרק ולדמן	49007		עומר	(3)		054-8085001		mark.valdman@taieb-eng.co.il



(1) כתובת: גלעד 72 כוכב יאיר.

(2) כתובת: המצודה 5, אזור.

(3) כתובת: בניין 6D, פארק התעשייה עומר.



תכניון זמין
מונה הדפסה 41



תכניון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

הגדלת זכויות בניה ושינוי גבול בין מגרשים, ב 'פארק תעשייה ראם'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה במגרש 4

2. שינוי גבול בין מגרשים.

3. הגדל מספר הקומות וגובה הבניה המותר. מ 15 מ' ל 25 מ'

4. שינוי יעוד מ'מלאכה' ל'תעשייה' זעירה ומלאכה' והתאמת השימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	13,4	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה קלה ומלאכה	13,4
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	13,4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	27,039	100
סה"כ	27,039	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	27,038.72	100
סה"כ	27,038.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח מיועד למלאכה, תעשייה קלה ואחסון. יותרו בו השימושים:</p> <p>א. שטחי אחסנה, מיון ואריזה. הכוללים בן היתר, אחסנת מזון בקירור: מן הצומח ומן החי. משטחים לאחסנה פתוחה של מוצרים וחומרים, אחסון מכולות ויחידות שינוע, אחסון מוצרי צריכה.</p> <p>ב. בתי מלאכה, משרדים ומעבדות.</p> <p>ג. שטחים לחניה, תפעול פריקה וטעינה.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על גגות המבנים בהתאם לתמ"א 10/ד/10.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים ומבני עזר, דרכים וחניות</p> <p>ו. לא יותר קרור באמצעות אומוניה או חומר מסוכן</p> <p>ז. לא תותר אחסנה של חומרים מסוכנים, עם זאת, תותר אחסנה של חומרים מסוכנים שהינם נלווים והכרחיים לתפעול שותף, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר הקמת תעשייה או מלאכה המהוות מטרד לסביבתה עפ"י חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון שהוסמכה על-ידי המשרד להגנת הסביבה, ובהעדרם, יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית. המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. חניון רכב כבד יסלל באופן שתובטח מניעת מטרדים וזיהומי קרקע.</p> <p>3. אחסנת ציוד תתבצע ככל האפשר בתחומי המבנה ולא בחצר.</p> <p>4. לא תותר סמיכות בין תעשייות רגישות (קוסמטיקה, תרופות, ומזון לרבות עסקי מזון) לתעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום כגון: זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכו', פוטנציאל שיכול לבא לידי ביטוי בשגרה ו/או באירועים חריגים.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. עיצוב המבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לפארק תעסוקה יואב</p> <p>2. עיצוב המבנים: יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני שירות.</p> <p>3. גגות: גגות המבנים במגרש שלם יתוכננו בתכנית אחת, גם במקרה שהיתר הבניה מבוקש לבניה של חלק ממגרש.</p> <p>4. 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>5. שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו. שילוט בדרכים יתוכנן ע"י הרשות המקומית או מי שימונה מטעמה כחלק מתכנית כללית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות				
קדמי (1)			55	55	15	גודל מגרש כללי 8531	13	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
אחורי (1)			55	200	40	18507	4	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
צידי- שמאלי (1)									
צידי- ימני (1)									
מעל הכניסה הקובעת 3		15	55	55	15	8531	13	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
מעל הכניסה הקובעת 4		(2) 25	55	200	40	18507	4	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) הגובה האבסולוטי לא יעבור 81 מ' מעל פני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תכנית פיתוח ותוכניות בינוי ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
 - בתוכנית פיתוח:
 - א. תוכנית פיתוח שטח עם פירוט גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים בקני"מ 1:250, שטחי גינון, שריאה, חניה וגידור.
 - ב. פירוט שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.
 - ג. התכנית תיתן פיתרון לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים
 - ד. תכנון גינון ושטילה.
 - בתוכנית בינוי:
 - א. העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500
 - ב. תוכנית גגות מלאה המציגה את האפשרות להרכבת מתקנים ליצור אנרגיה סולארית.
 - ג. הוראות מפורטות בדבר: חזיתות, פתחים, חומר בניה וחומרי גמר, גמר זמני, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'
2. כל התנאים להיתר בניה בתוכנית יהיה קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי הביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
3. תנאי למתן היתר בניה למתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות היה עמידה בתנאים המופיעים בהוראות תמ"א 10/ד/10.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז, או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
5. קיום כל התנאים וההנחיות בנספח ההנחיות המרחביות לפארק התעסוקה יואב.
6. לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם
7. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
8. תנאי למתן היתר בניה לחניון רכב כבד הוא הגשת נספח אקוסטי, ככל שידרש, לאישור ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.
9. תנאי למתן היתר בניה לעסקים המחזיקים חומרים מסוכנים מסוג ומכמות המוגדרת במדיניות המשרד להגנת הסביבה מותנה בעמידה במרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים ואישור המשרד להגנת הסביבה/ איגוד ערים לאיכות סביבה.
10. תנאי למתן היתר בניה להקמה והפעלה של מתקני חשמל יהיה אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מסמך סביבתי לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה/המשרד להגנ"ס, ככל שידרש, אשר יראה כי העסק המוצע אינו יוצר מגבלות או מפגעים סביבתיים.
12. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.



<p>בניה ירוקה</p> <p>6.2</p> <p>1. הבניה בתחום התוכנית תהיה על פי התקן הישראלי 5281 (בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה) 2. בקשות להיתר בנייה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנה, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.3</p> <p>1. ניקוז ותיעול נגר עילי א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את מיתון ושימור הנגר באמצעות מנגנונים דוגמת העשרת מי התהום ו/או אמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח תכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. יישום מרכיבי "בניה משמרת מים" ועקרונות צמצום נגר עילי ושימוש בשצ"פים להחדרת מי נגר למי התהום, על פי תמ"א 4/ב/34, בתאום הועדה המקומית. ב. יוקפד על הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במתחם התכנית ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. זיהום קרקע ומקורות מים מכלי שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) ודלק עיליים יוצבו בתוך מבנים מקורים בלבד בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה.</p> <p>3. זיהום אויר א. כל פעילות תעשייתית, אחסון חומרים מסוכנים/או אחרת אשר כלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר תתוכנן ותבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועים ברישיון העסק התפסים. ב. חלקיקים: ע"פי דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. ג. מטרדי ריח: ע"פי דרישות המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם יש פוטנציאל לפליטות ריחות. ד. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו. ה. לא תותר שריפת מזוט, אלא שימוש בסולר, חשמל או אנרגיה סולארית.</p> <p>4. רעש א. על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן, 1990, (מניעת רעש התשנ"ג 1992 ועדכוניהן מעת לעת וכן בתקציב הרעש שניתן למגרש במסמך חלוקת זכויות רעש. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בעל עת שיידרש על מקורות פוטנציאלים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי. ב. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"ב), במידה ותידרש הצבתם על גגות המבנים, יש לשלבם עם מיגון אקוסטי מתאים אשר יענה על דרישות המשרד להגנת הסביבה. למניעת מפגעי רעש.</p>	



6.3

איכות הסביבה

5. חזות

יש לשלב נטיעות עצי צל רחבי עלים בכל השטח הלא מבונה בתחום המגרש. במגרשי החנייה יינטעו לפחות עץ אחד לכל חמש חניות. התכנית תבטיח נפח אדמה מאוורר לשורשי העץ כדי שיוכל להגיע לנוף המקסימלי שלו.

6. חומרים מסוכנים

בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים מסוכנים התשנ"ג. 1993.

6.4

איכות הסביבה

7. כל גורם שירצה לפעול בתחום התכנית, בין אם נדרש היתר בניה או קבלת רישיון עסק יחויב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

א.ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.

ב.שפכים: תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.

ג.פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.

ד.איכות אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהפעילות במפעל ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. ה.רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ו.בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנרטורים, חדרי קירור ועוד. הגדרת חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

ז.אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

ח.פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המתחם, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח ומקורה, גינון במתחם ושילוב ביצוע התכנית.

ט.חומרים מסוכנים: סוג החומרים והכמות מכל סוג, אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות החלות על התכנית. הנתונים יוגשו לאישור הרשות הסביבתית הממונה טרם אישור פעולת המתחם.

8. פינוי אשפה:

א. פסולת תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים, המאושרים ע"י הרשות המקומית, באופן שימנע מטרדים סביבתיים ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.

ב. שטח המפעלים/עסקים יוצבו תשתיות להפרדה במקור של פסולת לצרכי מיחזור.

6.5

תשתיות

תשתיות

6.5

תשתיות

מים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של מוא"ז יואב המאושרת ע"י משרד הבריאות. הגנה מפני זרימה חוזרת על פי הנחיות משרד הבריאות.

ביוב

איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטארית בלבד. השפכים הסניטאריים יחוברו למט"ש נשגב כפי שאושר בוועדה המקצועית למים וביוב.

6.6

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוד, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנת השנאה: מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל, לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשיה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמלקיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

א. קו חשמל מתח נמוך- 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2מ' תייל מבודד צמוד למבה, 0.3 מ'.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו 20.00 מ' מהציר.

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מהציר

ז. כבל חשמלי מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת- 1 מ' מהמתקן.

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 ואתה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה

<p>6.6 חשמל</p> <p>למעבר קוי חמשל ראשיים- קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שרותי כבאות</p> <p>לא יינתנו היתרי בנייה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית לצרכי רישום על-ידי הוועדה המקומית</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעתהגשת הבשה להיתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 904/0 "מסמיה אל כבירה, אל - י"פ: 1091 ע"מ 1443 מיום 18/5/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, ראשית להתיר שינויים בתכנית הבניה. ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 ביוב וניקוז</p> <p>1.איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2.בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p>	<p>6.14</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



גונן-עצים וסביבה בע"מ

שם התוכנית : מגרשים 13, 4 פארק התעשיה ראם

מספר התוכנית : 623-0670562

נספח שמירה על עצים בוגרים (חוברת הסקר)

יזם : יבולים ש' שרון בע"מ



עורך התוכנית (מתכנן ראשי) יואב אבריאל – י.א. תכנון ערים בע"מ

עורך נספח העצים הבוגרים : שבתאי גונן – אגרונום

גונן - עצים וסביבה בע"מ

09-7496374 פקס טלפון: 079-5599799

ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400 http://www.Trees.co.il

שבתאי גונן –אגרונום

גונן - עצים וסביבה בע"מ
ח.פ. 515765402
טל: 079-5599799 - www.trees.co.il





גונן - עצים וסביבה בע"מ

כ"ח בסיון ה'תשע"ט

01.07.2019

סקר עצים לתכנית מס' 632-0670562 - שם תכנית: מגרשים 4,13 פארק התעשיה ראם

גוש: 2199 חלקה: 4

דברי הסבר לתכנית



התוכנית עוסקת בשני מגרשים ביעוד 'תעשיה קלה ומלאכה' ב'פארק תעשיה ראם'. התוכנית משנה את הגבול בין שני המגרשים, ואת זכויות הבניה במגרש 4. וקובעת יעוד של 'תעשיה קלה ומלאכה' התכנית מאפשרת בנית ארבע קומות בגובה של 25 מ'. במקום 55% בניה המאושרים, קובעת התכנית 160% שטח עיקרי ועוד 40% שטחי שירות.

סקר העצים:

לבקשת המזמין בדקתי את שטח התכנית ועד למרחק של 4 מ' מגבולות התכנית הסמוכים לתכנית כנדרש בכללים לעריכת סקר עצים (יולי 2018 של פקיד יערות ארצי). רצ"ב נתוני העצים בתחום התכנית ובמרחק של עד 4 מ' מגבול התכנית.



בסקר נמצאו 14 עצים בוגרים, מתוכם נמצאו עץ אחד ממין תמר מצוי בערכיות גבוהה ו-13 עצים בערכיות בינונית.

בסקר לא נמצאו עצים בערכיות גבוהה מאוד או בערכיות נמוכה.

מתוך 14 עצים בוגרים 8 מומלצים לכריתה ו-6 מומלצים לשימור.

בשטח הסקר קיימים עוד שיחיים ועצים שאינם עומדים בקריטריון לעץ בוגר.



בברכה, אגרונום שבתאי גונן

גונן - עצים וסביבה בע"מ
פ.ח. 515765402
טל: 079-5599799 - www.trees.co.il

רצ"ב טבלת מסכמת מיינים, טבלת סקר העצים,

טבלת הערך החליפי ותמונות העצים



גונן - עצים וסביבה בע"מ

טבלה מסכמת מינים ערכיות וייעודים:

טבלת סיכום מינים לפי ייעוד				טבלת סיכום מינים לפי ערכיות						
שימור	העתקה	כריתה	סה"כ	ערכיות גבוהה מאד	ערכיות גבוהה	ערכיות בינונית	ערכיות נמוכה	סה"כ	שם מדעי / תאור הפוליגון	מין העץ
0	0	2	2	0	0	2	0	2	Archontophoenix alexandrae	ארכי-תמר אלכסנדרה
1	0	1	2	0	0	2	0	2	Cupressus macrocarpa	ברוש גדול-פירות
2	0	1	3	0	0	3	0	3	Washingtonia Robusta	ווש ינגטוניה חסונה
0	0	1	1	0	0	1	0	1	Ceratonia siliqua	חרוב מצוי
2	0	1	3	0	0	3	0	3	Syagrus romanzoffianum	סייגרוס רומנזוף
0	0	1	1	0	0	1	0	1	Ficus benjamina	פיקוס בנימינה
0	0	1	1	0	0	1	0	1	Ficus binnendijkii	פיקוס צר-עלים
0	0	1	1	0	1	0	0	1	Phoenix dactilifera	תמר מצוי
6	0	8	14	0	1	13	0	14	סה"כ (לפי ערכיות / לפי ייעוד):	

טבלת סקר העצים:

טבלת סקר עצים בוגרים													תאריך: 01.07.2019		
מס' תכנית: 632-0670562		שם תכנית: מגרשים 13, 4 פארק התעשייה ראם										מקרא ערכיות:			
ערכיות נמוכה 0-6		ערכיות בינונית 7-13			ערכיות גבוהה 14 - 16			ערכיות גבוהה מאד 17-20							
הערות	ייעוד, המלצה למתכנן	שוי העץ ליח' / פוליוגון (ש)	רדיוס אזור שורשים מוגן (ס"מ)	סך ערכיות העץ / פוליוגון (0-20)	ערך מין העץ (0-5)	חופת העץ (0-5)	מיקום העץ (0-5)	מצב בריאותי (0-5)	קוטר גזע 2 (ס"מ)	קוטר גזע 1 (ס"מ)	קוטר צמרת (מ')	גובה העץ (מ')	כמות העצים	מין העץ / תאור הפוליוגון	מס' העץ / פוליוגון
	בשטח המפעל	שימור	4752	384	12	2	2	4		32	3	11	1	ווש ינגטוניה חסונה	1
	העץ נמצא סמוך לקיר בטון מחופה, סביבו מתבצעות עבודות, קטע חלול ורקוב בגזע	שימור	6967	516	11	4	1	4		43	1	2.5	1	חרוב מצוי	2
	נמצא על שטח של חניה מתוכננת, נמצא כ-1.4 מטר ממבנה המתוכנן להריסה	כריתה	2160	240	11	3	1	4		20	2	5	1	ארכי-תמר אלכסנדרה	3



גוגן - עצים וסביבה בע"מ

מס' העץ / פוליגון	מין העץ / תאור הפוליגון	כמות העצים	גובה העץ (מ')	קוטר צמרת (מ')	קוטר גזע 1 (ס"מ)	קוטר גזע 2 (ס"מ)	מצב בריאותי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	חופת העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-5)	סך ערכיות העץ / פוליגון (0-20)	רדיוס שורשים מוגן (ס"מ)	שוי העץ / ליח' / פוליגון (ש)	ייעוד, המלצה למתכנן	הערות
3.1	ארכי-תמר אלכסנדרה	1	5	2	18		3	4	1	3	11	216	2160	כריתה	נמדד כשיח, מעט משורשיו חשופים, נמצא כ-1 מטר ממבנה המתוכנן להריסה
4.1-4.2	כמרופס נמוך		1.5	1	15						0	0	0		לא בקריטריון, 2 פריטים
4	סייגרוס רומנזוף	1	9	3	25		4	4	2	2	12	300	3888	כריתה	נמצא כ-1.4 מטר ממבנה המתוכנן להריסה, נמצא על שטח המתוכנן לחניה
5	סייגרוס רומנזוף	1	8	5	23		4	4	3	2	13	276	3456	שימור	נמצא כ-1.5 מטר ממבנה מתוכנן
6	סייגרוס רומנזוף	1	8	4	20		3	4	2	2	11	240	2592	שימור	כלורוטי, נמצא כ-1.5 מטר ממבנה מתוכנן, קרוב לחניה מוכנת
7	פיקוס בנימינה	1	6	4	14	10	3	4	2	3	12	144	1112	כריתה	רקבון בגזעים, נמצא על שטח של חניה מתוכנת
8	ברוש גדול-פירות	1	6	1	10		4	4	3	2	13	120	502	כריתה	נאה, נמצא על שטח של חניה מתוכנת, צמוד למנה המתוכנן להריסה
9	פיקוס צר-עלים	1	4	3	13		4	4	2	3	13	156	1019	כריתה	נאה, נמצא על שטח של מסעה מתוכנת
10	ווינגטוניה חסונה	1	12	3	32		3	4	2	2	11	384	3888	שימור	נמצא מחוץ לגבול תכנית
11	תמר מצוי	1	12	5	32		3	4	3	4	14	384	6048	כריתה	התייבשות, נמצא על מסעה מתוכנת
12	ווינגטוניה חסונה	1	10	2	30		3	4	1	2	10	360	3240	כריתה	התייבשות ענפים, נמצא על תוואי הדרך לחניות מתוכנות, מתוכנת ירידת קרקע מסיבית בסביבת העץ
3561	ברוש גדול-פירות		4	2	8						0	0	0		לא בקריטריון לעץ בוגר
3562	ברוש גדול-פירות		4	2	8						0	0	0		לא בקריטריון לעץ בוגר
3563	ברוש גדול-פירות		4	2	8						0	0	0		לא בקריטריון לעץ בוגר
3564	ברוש גדול-פירות	1	4	2	10		4	4	3	2	13	120	502	שימור	נמצא על גבול תכנית, נמצא כ-0.9 ממסעה מתוכנת

סה"כ עצים בוגרים: 14 מתוכם בערכיות גבוהה מאוד: 0 גבוהה: 1 בינונית: 13 נמוכה: 0
מתוכם לשימור: 6 להעתקה: 0 לכריתה: 8



גונן - עצים וסביבה בע"מ

טבלת בערך החליפני:

טבלת ערך חליפני											
מס' תכנית: 632-0670562			שם תכנית: מגרשים 13, 4 פארק התעשייה ראם					תאריך: 01.07.2019			
מס' העץ	מין העץ	ערכיות לעץ	כמות העצים	סך ערכיות העצים	ערך המין	מצב העץ	מיקום העץ	קוטר 1	קוטר 2	גובה העץ	מס' העץ
3	ארכי-תמר אלכסנדרה	2,160 ₪	1	2,160 ₪	0.6	0.6	0.5	20	0	5	3
3.1	ארכי-תמר אלכסנדרה	2,160 ₪	1	2,160 ₪	0.6	0.6	0.5	18	0	5	3.1
4	סייגרוס רומנזוף	3,888 ₪	1	3,888 ₪	0.45	0.8	0.6	25	0	9	4
7	פיקוס בני מינה	1,112 ₪	1	1,112 ₪	0.6	0.6	0.6	14	10	6	7
8	ברוש גדול-פירות	502 ₪	1	502 ₪	0.5	0.8	0.7	10	0	6	8
9	פיקוס צר-עלים	1,019 ₪	1	1,019 ₪	0.6	0.8	0.6	13	0	4	9
11	תמר מצוי	6,048 ₪	1	6,048 ₪	0.7	0.6	0.7	32	0	12	11
12	ושינגטוניה חסונה	3,240 ₪	1	3,240 ₪	0.45	0.6	0.5	30	0	10	12
סה"כ ערך חליפני:							20,130 ₪				



בברכה, אגרונום שבתאי גונן

גונן - עצים וסביבה בע"מ
 ח.פ. 515765402
 טל: 079-5599799 - www.trees.co.il

