

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0545327

קרייטק שלב ב'



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
יקנעם עילית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה פיתוח חלק מאזור התעשייה מנסורה בהתאם להוראות תכנית המתאר החדשה ג/20861 של העיר יקנעם עילית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קרייטק שלב ב'

מספר התכנית 222-0545327

1.2 שטח התכנית 18,342 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

210300 קואורדינאטה X

730250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב התנופה פינת הקדמה אזור תעשייה צפוני יקנעם עילית (מנסורה).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	הקידמה	יקנעם עילית

שכונה אזור התעשייה הצפוני - מנסורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	מוסדר	12779
29-30		חלק	מוסדר	12780
9-11	6-7	חלק	מוסדר	

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 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20861
27/10/1998	266	4691	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 9027 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית ג/ 9027 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9027
15/10/2009	143	6005	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/ מע/ מק/ 9027 ממשיכות לחול.	שינוי	1/ מע/ מק/ 9027 / 66
04/08/2011	5870	6276	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מע/ מק/ 9027 ממשיכות לחול.	שינוי	מע/ מק/ 9027 / 77

הערה לטבלה:

תכנית יק/ח/27/11098 - איחוד מגרשים עבור מבני תעשייה - פרסום לתוקף בתאריך 16.5.11 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק ליפובצקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09/08/2018	יצחק ליפובצקי	09/08/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	07/08/2018	יצחק ליפובצקי	16/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	30/05/2018	רן זילברשטיין	12/04/2018	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מים וביוב	03/07/2018	יאיר קרונברג	17/05/2018	9		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	03/07/2018	יאיר קרונברג	17/05/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	03/07/2018	רמי לביא	01/07/2018	11		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	03/07/2018	חנוך בורגר	29/05/2018	11		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	03/07/2018	יצחק ליפובצקי	26/06/2018	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	פרטי			מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		shir@buildi ng.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		shir@building.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י מחוז צפון	נצרת עילית	(1)	2	02-5456054	02-5456054	
בבעלות רשות מקומית				עיריית יקנעם עילית	יקנעם עילית	(2)	1	04-9596000		danig@yoqneam.or g.il
חוכר				מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122		shir@building.co.il

(1) כתובת : קריית המשלה.

(2) כתובת : רחוב צאלים 1.

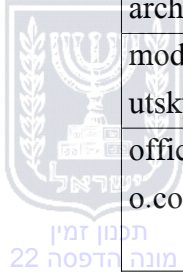
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק ליפובצקי		ליר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6817601		office@lir- architects.co
מודד	מודד	יאיר איזובצקי	542	יאיר איזובצקי מדידות בע"מ	חמד	(1)		03-9607316		moded@isbo utsky.com
אגרונום	אגרונום	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	.	(2)		04-8662572	04-8674028	office@hbagr o.co.il
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	רון זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(3)	145	04-8553655		ran@levyshta rk.co.il
ניקוז	יועץ תשתיות	רמי לביא		לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	השקמה	3	04-8325647	03-5584524	office@lavi- natif.co.il
מים וביוב	יועץ תשתיות	יאיר קרונברג	35422	סירקין-בוכנר- קרונברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	yair@sbk- eng.co.il

(1) כתובת: מבוא הגפן 125.

(2) כתובת: קיבוץ יגור 3006500.

(3) כתובת: דרך יפו 145.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1. הרחבה ופיתוח מתחם תעשייה להוראות תכנית המתאר ג/20861 על ידי איחוד חלקות ומיצוי זכויות הבניה הנוספות במבנה חדש
2. הרחבת הכביש במערב התכנית על חשבון המגרש כדי לאפשר את הגדלת נפחי התנועה בתחום אזור התעשייה בעקבות מימוש תכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת הדרך שבמערב התכנית (רחוב הקדמה) על חשבון המגרש.
2. קביעת זכויות בניה לבניינים נוספים בשטח התכנית.
3. קביעת עקרונות לבינוי ופיתוח השטח בנספח הבינוי.
4. הגדלת מספר הקומות המותר בהתאם לתכנית המתאר ג/20861.
5. הגדרת קו בניין 0 בצד הדרומי של המגרש.
6. שינוי ייעוד קרקע משירותי תעשייה מעורב לתעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2 - 5
דרך מוצעת	6, 7
שטח ציבורי פתוח	8
תעשייה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	8
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה	1

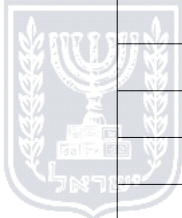
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
29.08	5,334	דרך מאושרת
53.62	9,834.84	מסחר ותעשייה
17.30	3,174	שטח ציבורי פתוח
100	18,342.84	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.08	5,334.17	דרך מאושרת
1.60	294.28	דרך מוצעת
17.30	3,173.81	שטח ציבורי פתוח
52.01	9,540.58	תעשייה
100	18,342.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>על פי תכנית מתאר מאושרת ג/20861:</p> <p>א. מימוש שימושים בתכניות תקפות.</p> <p>ב. תעשייה עתירת ידע, משרדים ושימושים נלווים כמפורט להלן:</p> <p>ג. שירותים מסחריים הקשורים למקום כגון: בתי קפה, מסעדות ובנקים.</p> <p>ד. שירותי רווחה לעובדים כגו: גני ילדים, מעונות יום, בריכות שחיה, שטחים ומתקנים לחניה.</p> <p>ה. שירותים רפואיים.</p> <p>ו. מרכזי מבקרים.</p> <p>ז. מוסדות לימוד.</p> <p>ח. מועדונים.</p> <p>ט. בנייני אחסנה לשימוש חומרים שאינם מסוכנים.</p> <p>י. מבני ציבור למיניהם, לרבות מחסנים לוגיסטיים לשימוש העירייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>1. על פי תב"ע מאושרת ג/20861.</p> <p>2. כל התנאים המפורטים בתכנית ג/9027 יחולו על תכנית זו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לסעיף 4.13 תכנית ג/20861
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. חניה ציבורית.</p> <p>ג. מתקני תשתית.</p> <p>ד. קירות תומכים.</p> <p>ה. נטיעת עצים.</p> <p>ו. גשרים ומעקות.</p> <p>ז. עמודי תאורה ובקרה.</p> <p>ח. ריהוט רחוב.</p> <p>ט. סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p> <p>י. שימושים עפ"י תכניות תקפות.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>הוראות פיתוח - בתכנון המפורט:</p> <p>(1) יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים.</p> <p>(2) יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

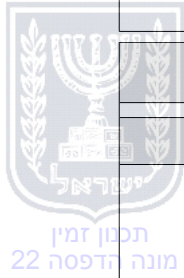


תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>3) תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p>	
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. חניה ציבורית. ג. מתקני תשתית. ד. קירות תומכים. ה. נטיעת עצים. ו. גשרים ומעקות. ז. עמודי תאורה ובקרה. ח. ריהוט רחוב. ט. סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות פיתוח א הוראות פיתוח - בתכנון המפורט: 1) יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים. 2) יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח. 3) תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	62.3 (3)	70	27000 (2)	5724	28620 (1)	9540	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח לשרותי מסחר בקומת הקרקע הנו 980 מ"ר, וניתן להמיר שטחי מסחר לשטחי תעשייה.
ניתן להעביר שטחים עיקריים בהיקף של עד 10% אל מתחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (2) מרתפי חניה. קווי בנין 0 למרתפי חניה..
- (3) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) גובה מבנה חניה לא יעלה על 12 מ'.
(5) מזרחי.
- (6) קו בניין דרומי. יותר קו בניין 0 עבור מבנה חניה על קרקע.
- (7) צפוני ומערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. במגרש יהיו 3 מבנים כאשר המרחק המזערי ביניהם 5 מ'.
2. יתאפשר קיום המרתף מתחת לתחום הדרך אשר הופקע מהמגרש לאחר הקמתו. על שטח הדרך שירשם בבעלות עיריית יקנעם תרשם זיקת הנאה לטובת המגרש הפרטי לצרכי חניה בתת הקרקע כפוף לכל דין.
3. באחריות בעל זיקת הנאה לטפל בכל נזק שיכול להיווצר במרתף כתוצאה מכך שהדרך הציבורית עוברת מעליו. אחריות והתחייבות זו תעוגן במסגרת מסמך התנאים המיוחדים של זיקת הנאה שירשם בלשכת רישום המקרקעין.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- עיצוב ארכיטקטוני, בינוי ועיצוב וחזית חמישית כללי
- הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- מתקנים טכניים
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאווורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
 2. המתקנים הטכניים ומתקני האווורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- חומרי גמר
- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.
- חזית חמישית
- בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.
- המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 2 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
- צנרת
- לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
- כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

6.3**פיתוח סביבתי**

- א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת היתר בניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- ג. קירות תומכים ומסלעות: תמיכת הקרקע בהפרשי מפלסים שמעל 2.0 מ' הנוצרים עקב בניה ו/או פיתוח סביבתי תעשה באמצעות מסלעות ו/או קירות תומכים מפוצלים.
- ד. סוגי צמחיה:

<p>6.3 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.3</p>
<p>(1) תנתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסכונית בצריכת מים. (2) לפחות 50% מהעצים המתוכננים בתכניות המפורטות למתחמים המוצעים, יהיו עצים בוגרים. (3) לאורך הרחובות תועדף נטיעת עצים בעלי כותרת רחבה המאפשרת את הצללתו של שטח רחב ככל הניתן.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה: א. חלוקה ורישום (1) תנאי למתן היתר בניה - אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית. (2) הבטחת ביצוע רישום תשריט בלשכת רשם המקרקעין. ב. קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית של עיריית יקנעם. ד. היתר בניה יינתן לאחר שהוועדה המקומית השתכנעה כי במועד סיום עבודות הבנייה עפ"י ההיתר יהיה ניתן לחבר את המבנה למט"ש המשודרג. (לפי סעיף 6.7.2 (4) תכנית מתאר ג/ (20861). תנאים לטופס 4: התקנת האמצעים הנדרשים שנדרשו ע"פ חוה"ד הסביבתית שהוגשה בשלב ההיתר למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חוה"ד היחידה לאיכות הסביבה לעניין זה.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>א. היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת. ב. תכנית מפורטת המאפשרת הקמתו של מבנה תעשייתי תכלול הין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח להצבת מתקנים לטיפול קדם בשפכים, ככל שידרוש זאת נציג שר הבריאות ונציג המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, וכן הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאחסון חומרים מסוכנים ולפינוי פסולת חומרים מסוכנים, פירים לגג לפינוי מזהמי אויר, אמצעים לטיפול במזהמי אויר ולמניעת רעש, במידת הנדרש.</p>	
<p>6.7 מקלטים</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. איכות אוויר לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד. לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. 2. שפכים איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.8

השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של המגרש.

3. ריח

לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

4. רעש

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. לא תותר פעילות מרעישה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.

5. חומרים מסוכנים

ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים.

6. זיהום מי תהום ונגר עילי

א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.

ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.

7. מחזור פסולת בניין

א. יש למחזר פסולת בניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

מוסד התכנון רשאי לפטור מחובת מחזור של פסולת הבניין מנימוקים מיוחדים לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)

לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

8. מתקנים שונים

להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוה"ד תתייחס לנושאים הבאים:

תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.

9. חוות דעת

הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד היחידה הסביבתית המצורפת להיתר.

כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חו"ד היחידה הסביבתית ובהתייחס

חוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.



חשמל

6.9

א. תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ב. 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 קוי 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.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ד. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה)

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ה. אם תדרש תחנת השנאה, היא תוקם בתיאום עם חברת החשמל ותוך שילובה בבניה המתוכננת במגרש. כמו כן תעמוד בדרישות בנושאי איכות סביבה ובכלל זה רעש, קרינה וחזות. ו. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

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

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

5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ'

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

7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

10. ארון רשת 1 מ'

11. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 חשמל.



6.9	חשמל
	<p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ז. קרינה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת קווי ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרים מכוחו. 2. מרחקי הבניה המזעריים מקווי חשמל יקבעו על פי היתרי הקמה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י משרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות הבטיחות של חברת החשמל, המחמיר מבין שניהם.



6.10	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפני התחלת תכנון המבנה לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות "מעיינות עמקים" לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב לבניין החדש ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. 2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. <p>ג. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ד הידרנטים:</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבא ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. ניקוז מי גשם - בשטח התכנית אסורים חלחול או החדרת מי נגר עילי, והמים ינוקזו למערכת הניקוז הקיימת, עפ"י נספח הניקוז.</p>



6.11	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1078.</p>



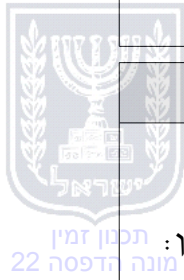
6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתיקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.



6.12	שמירה על עצים בוגרים
<p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה</p>	

6.13	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	



6.15	בניה ירוקה
<p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה. ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בבת אחת.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.
--

