

דברי הסבר לתכנית

אתר ספן ממוקם על כביש מספר 90 כ-5 ק"מ דרומית לצומת צמח במפעל ספן לשעבר. במקום 82 דונם למסחר ותעשייה.

בתכנית המתאר המחוזית למחוז צפון, תמ"מ 2 שינוי 9 האתר מוגדר כאזור תעסוקה מרחבי. בתמ"מ א 35 האתר נמצא באזור רגישות נופית סביבתית גבוהה, בשטחי שימור משאבי מים, במרקם כפרי מכלול נופי ובגבול מסילת רכבת.

בתוכנית המוצעת יעוד תעשייה עתירת ידע, משולב משרדים אשר ישמר בחלקו את גרעין השימושים המקורי, וביתרת השטח, יותאם לפיתוח תעסוקה, משרדים, שרותים עסקיים, מסחר ושרותי בילוי, תעשייה עתירת ידע, אחסנה ולוגיסטיקה, אולם ארועים וגן ארועים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם ספן - ג/22907

ומספר התכנית

מספר התכנית 214-0379826

שטח התכנית 94.990 דונם

1.2

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 ל"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	עמק הירדן
קואורדינאטה X	254096
קואורדינאטה Y	729783

1.5.2 תיאור מקום

אתר ספן בצמוד לכביש מספר 90 כ- 5 ק"מ דרומית לצומת צמח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15102	מוסדר	חלק		17, 41
15107	מוסדר	חלק	44	65
15108	מוסדר	חלק	18	
15109	מוסדר	חלק		23, 39, 41

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

עמק המעיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	הקלה מקו בנין מדרך ארצית (כביש 90) במקום 75 מטר, 35 מטר.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 11 / ג
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 6
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
23/08/1957	1379	494	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 146 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 146
01/03/1979	1107	2519	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1594 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1594



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		66	27/03/2016	זייד מוטי	12: 06 29/06/2017	פרוגרמה כלכלית	לא
סקר סייסמי	מנחה		14	21/12/2017	עמוס שירן	15: 16 19/06/2018	דו"ח - סקר ססמי	לא
מפת מדידה	רקע	1: 500		16/02/2016	לביב חלבי	13: 21 29/03/2016	מדידה חתומה	לא
תנועה	מנחה		74	12/11/2017	דני פוכס	12: 58 12/11/2017	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
ביוב	מנחה		4	20/06/2018	גיל הרסון	10: 56 21/06/2018	תכנית לביוב	לא
מים	מנחה		4	20/06/2018	גיל הרסון	11: 26 21/06/2018	תכנית למים	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1		גיל הרסון	11: 23 21/06/2018	תשריט מים ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/11/2017	ערן מבל	11: 46 12/11/2017	תשריט נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/04/2018	דני פוכס	15: 29 22/04/2018	תשריט נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/06/2018	ערן מבל	11: 24 21/06/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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	ירון אדיב		מ.א. אשכול אחזקות בע"מ	אפיקים	(1)		04-6750084	04-6750116	amir@parke dison.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אפיקים ת.ד. 372.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק הירדן		(1)		04-6177376	04-6177399	
פרטי	ירון אדיב		מ.א. אשכול אחזקות בע"מ	אפיקים	(2)		04-6750084	04-6750116	amir@parkedison.co m

(1) כתובת: מתחם תעסוקה מרחבי ספן.

(2) כתובת: אפיקים ת.ד. 372.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר	ירון אדיב			מ.א. אשכול אחזקות בע"מ	אפיקים	(2)		04-6750084	04-6750116	amir@parkedison.co m

(1) כתובת: קריית הממשלה חיפה ת.ד. 380.

(2) כתובת: אפיקים ת.ד. 372.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ערן מבל	30444		קרית טבעון	(1)	4	04-9835146	04-9833704	inbar@mebel arch.co.il
מהנדס תשתיות מים ביוב ניקוז	יועץ תשתיות	גיל הרסון	114887		תל אביב- יפו	(2)	8	03-5619224		reet@netvisio n.net.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
יועץ כלכלי, שמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	זייד מוטי		זייד את זייד בע"מ	רמת גן	(4)		04-8584545	04-8338759	moty_z@zai dorniv.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דני פוכס	2797077	דגש הנדסה בע"מ	רמת גן	(5)		03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co .il
יועץ ססמי	יועץ	עמוס שירן	101145	עמוס שירן	יקנעם (מושבה)	(6)		072-2506100	077-4701772	amoshiran@ gmail.com

(1) כתובת: קרית טבעון קק"ל 4.

(2) כתובת: בית שמאי 8 תל אביב.

(3) כתובת: דאלית אל כרמל ת.ד. 21.

(4) כתובת: בית עוז - רמת גן.

(5) כתובת: רמת גן, .

(6) כתובת: ת.ד. 403.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

שינוי יעוד מאזור תעשייה ומסילת ברזל ליעוד מסחר ותעשייה עתירת ידע, תעשייה ואחסון, שצ"פ ודרך מוצעת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים והוראות ליעודי הקרקע.
- קביעת זכויות וקוי בניין.
- קביעת הסדרי תנועה וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	401,400
דרך מאושרת	700
דרך מוצעת	800
מסחר ותעשייה עתירת ידע	100
תעשייה ואחסנה	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	700
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	800
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעשייה עתירת ידע	100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401,400
להריסה	דרך מוצעת	800
להריסה	מסחר ותעשייה עתירת ידע	100
ציר	דרך מאושרת	700
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	81,240	85.53
דרך מאושרת	10,760	11.33
מסילת ברזל מפורקת	2,990	3.15
סה"כ	94,990	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,852.06	11.42
דרך מוצעת	3,126.19	3.29
מסחר ותעשייה עתירת ידע	27,836.26	29.30
שטח ציבורי פתוח	2,726.17	2.87
תעשייה ואחסנה	50,454.34	53.11
סה"כ	94,995.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, חורשות, וצירי מעבר להולכי רגל בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני ספורט וכושר, מעבר קווי תשתיות ומבנים ומתקנים הנדסיים (תחנות טרנספורמציה בלבד) קיימים וקווי תשתיות עתידיות ומתקנים הנדסיים עתידיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי. לא תותר בניה חדשה למעט שבילים ורחבות, סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש, חדרי טרנספורמציה ומערכות תשתית תת קרקעיות. תתאפשר פעולות שיקום וטיפול נופי. ומיקום מתקנים מותרים יתואם עם אדר' נוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני וקווי תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי דרכים פנימיות - דרך פנימית המופיעה בנספח תנועה תשמש כגישה למתחם ותרשם כדרך פרטית. ניתן לשנות את תוואי הדרכים הפנימיות המופיעות בנספח בינוי ובנספח תנועה, בהסכמה של הועדה המקומית. דרך מס' 90 - לא תהיה גישה ישרה לרכב או להולכי רגל מדרך מס' 90 - אלא דרך כביש הכניסה המוצע.
ב	עיצוב אדריכלי מיקום הכניסה ומבנה השער - מיקום הכניסה לשטח ומבנה השער הינו מחייב ועל פי נספח תנועה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני וקווי תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תוואי דרכים פנימיות: דרך פנימית המופיעה בנספח תנועה תשמש כגישה למתחם ותרשם כדרך פרטית. ניתן לשנות את תוואי של הדרכים הפנימיות המופיעות בנספח בינוי ובנספח תנועה, בהסכמה של

4.3	<p>דרך מוצעת</p> <p>הועדה המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מיקום הכניסה ומבנה השער - מיקום הכניסה לשטח ומבנה השער הינו מחייב ועל פי נספח תנועה.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל לתוכניות להסדרת צומת הכניסה הקיים מדרך מס' 90 על פי המופיע בנספח התנועה מצב קיים. 2. לא יוצא היתר בניה מעל 20,000 מ"ר שטחים עיקריים אלא לאחר אישור חב' נתיבי ישראל לתכנית להעתקת צומת הכניסה דרומה והסדרתו על פי המופיע בנספח התנועה (כולל רמזור אם ידרש) וניתוק החיבור הקיים - ביצוע התכניות הנ"ל מהווה תנאי לאכלוס ו/או הוצאת טופס 4 לכל בניה מעל 20,000 שטחים עיקריים. 3. תנאי להיתר בניה להתחברות מדרך מספר 90 יהיה תאום עם חברת מקורות למעבר קו מים קיים בתחום הצומת. 4. תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת ההתחברות המוצעת לדרך 90 בחלק הדרומי של התכנית וביטול בפועל של הצומת הקיים.</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>סיכום ומסקנות ממסמך בה"ת:</p> <p>1. בהתבסס על ספירות תנועה וניפוחם לשנת הבדיקה, כל הצמתים אל המתחם וממנו מציגים רמות שירות טובה. 2. עד 50% מימוש של הפרוייקט ניתן להשתמש בצומת הקיים, חיבור מתחם ספן עם כביש 90 כולל שיפורים גיאומטריים ובטיחותיים כהוספת נתיב כניסה למתחם מצפון. (עדכון הגאומטריה בתאום עם חברת נתיבי ישראל) 3. מעל 50% מימוש של הפרוייקט המוצע נדרשים העדכונים הבאים: 3.1 ביטול החיבור הקיים עם כביש 90 וביצוע חיבור חדש עם כביש 90 מצידו הדרומי של המתחם, כולל שיפורים גאומטריים בצומת, כנתיב כניסה מצפון (נתיב פניה ימינה) ומדרום (נתיב פנייה שמאלה) למתחם. הצומת יגיע למצב גבולי וככל הנראה ידרש לרמזור. 3.2 הרחבת כבישים בתוך המתחם, בהתאם לתב"ע.</p>
4.4	<p>מסחר ותעשייה עתירת ידע</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לאזור תעסוקה:</p> <p>1. מסחר ושרותים נלווים כגון מסעדות, מזנונים, מבנים ואולמות לארועים. שטחים לתצוגה, לירידים, לתערוכות וכינוסים. 2. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע ומשרדים, מלאכה אחסנה, חניות מקורות ושרותים לוגיסטיים (שאינם מזהמים או יוצרים מפגעי רעש).</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.</p>

4.4	מסחר ותעשייה עתירת ידע
ב	<p>שימושים חורגים סטייה מהתכנית: כל שימוש חורג מהקיפי השימוש המסחרי המאושרים בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב המבנים (כדוגמאת - חזיתות, גגות, גדרות, שילוט וכו') יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. עיצוב המבנים טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות אלו, ויתואר בהיתר בניה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה על פי פרק הוראות נוספות תת פרק מתן היתרי בניה.</p>
ה	<p>אזורים מיוחדים השימושים בתחום הרצועה בין קו הבנין וקו זכות דרך מס' 90 יהיו על פי הוראות תמ"א 3.</p>
4.5	תעשייה ואחסנה
4.5.1	<p>שימושים א. מפעלי תעשייה ב. תעשייה נקיה ג. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה, פתוחה. ד. שירותים שונים כולל: גני ארועים, אולמות ארועים, אולמות תצוגה וחנויות מפעל ה. שירותי דרך ומוסכים. ז. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. ח. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מנעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיף 6.1 ומצורפות לתקנון זה כחלק בלתי נפרד ממנו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב המבנים כדוגמת - חזיתות, גגות, גדרות, שילוט וכו') יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. עיצוב המבנים - טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שייקבעו ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות אלו, ויתואר בהיתר בניה.</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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
									סה"כ שטחי בניה	שרות					
5	5	5	5	1	4	16	50	4705	705	4000		27840	100	מסחר ותעשייה עתירת ידע	
5	5	5	5	1	4	16	50	5616	841	(1) 4775		27840	100	משרדים ותעשייה עתירת ידע	
5	5	5	5	1	4	16	50	12000	(2) 2400	9600		27840	100	מסחר ותעשייה עתירת ידע	
5	5	5	5		4	16	50	14900	(4) 1500	13400	(3) 5000	50450	200	תעשייה ואחסנה	
5	5	5	5		4	16	50	6628	(4) 628	6000	(3) 5000	50450	200	תעשייה ואחסנה	
					1	4				(5) 15		2726.17	401,400	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה משטחים עיקריים לשטחי שרות.

ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

גובה מקסימלי למבנים איננו כולל בליטות ומערכות טכניות, מדרגות ופירי מעליות.

קווי בנין: יהיו כמפורט בטבלה שלעיל, למעט מבנים קיימים (שלא סומנו להריסה) ערב אישור תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי משרדים, מחסנים וחניות מקורות.

(2) שטחי מחסנים וחניות מקורות.

(3) תותר תת חלוקה של המבנה שיבנה במגרש שלם לרוכשים / שוכרים שונים. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש..

(4) כולל שטחי משרדים ומחסנים ושטחי חניות מקורות..

(5) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חדרי טרנספורמציה.

תותר הקמת מצללות, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר למצללה לא כחלק משטח עיקרי מוצע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה : הבקשה להיתר בניה למבנה תעשייה תלווה בפרשה טכנית. ב. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה לה :</p> <p>1. מידע כללי - בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים :</p> <p>1.1 ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, ובכלל זה : שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכת אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם בתוך מבנים סגורים בשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל : אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטח חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.</p> <p>1.2 שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.</p> <p>1.3 בינוי - מיקום וגובה נמבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>1.4 עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מידע סביבתי</p> <p>2.1 זיהום אוויר - אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 1.2</p> <p>2.2 שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והחיבור למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.</p> <p>2.3 חומרים מסוכנים - (במידה וקיימים) פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.</p> <p>2.4 רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהפעילויות הנלוויות לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.</p> <p>2.5 פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>2.6 ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום למניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל לנחל.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה בתחומי התכנית תהיה בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תהיה בגבולות מגרשי הבניה, בהתאם לעקרונות נספח התנועה בכל הנוגע לדרכי הגישה. לא תהיה מגבלה על כמות החניה שמעבר לתקן החניה ושטחי החניה המקורים לא יחשבו כשטחי בניה עיקריים.</p>	
<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>בכל המבנים שתוכננה מערכות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כגון : חלונות בעלי זיגוג כפול, מערכות הכנסת אוויר צח, סינון ומיזוג אוויר. בשלב היתר הבניה יוצג מפרט טכני למערכות אלו שיתייחס לאיכויות האוויר ומפלסי הרעש הקיימים.</p> <p>העמדת המבנים תעשה בהתאם להנחיות הצללה ורוח (מיקרו - אקלים), כל המבנים הפונים למערב, ימוגנו אקוסטית עקב חשש להפרעת רעש ממסילת הרכבת.</p>	



<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>המבנים יעמדו בתקן לבניה ירוקה ת"י 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות.</p>	
<p>6.4 חשמל</p> <p>א 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.</p> <p>3.00 מ' 1. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2. קו חמשל מתח נמוך ? תיל מבודד 5 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : 20.00 מ' 4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 35.00 מ' 5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 1.00 מ' 6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 3.00 מ' 7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ב תחנת טרנספורמציה : על מגישי בקשת בניה לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתחנת הטרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת היתר בניה למרכז המבקרים, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6 סקר סייסמי</p> <p>בהתאם לנספח סקר סייסמי לתב"ע זו :</p> <p>7.1 המבנים בתחום התכנית יבחנו ויתוכננו לעומס רעידת אדמה בהתאם לת"י 413 העדכני. להלן הנחיות ספציפיות לקביעת התאוצה לתכנון מבנים מקבוצת חשיבות ב' ו-ג' (כמוגדר בטבלה 4 בת"י 413) :</p> <p>7.1.1 - תאוצת קרקע אופקית (Z) ע"ג הסלע תקבע בהתאם לת"י 413 העדכני. 7.1.2 - בהתאם להמלצות לביסוס באתר, יקבע סוג הקרקע בהתאם לטבלה 1 בת"י 413 D או E. 7.1.3 - עבור קרקע CLASS E - התאוצה לתכנון תקבע באמצעות סקר תגובת אתר ספציפי כמתואר בנספח ה' לת"י 413. 7.1.4 - עבור קרקע CLASS D - לצורך חישוב מקדמי האתר (Fv ו-Fa) בסעיף 202.2.2 בת"י</p>	<p>6.6</p>



<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.6</p>
<p>413 יבואו הטבלאות הבאות במקום טבלאות 2 ו-3 בת"י 413 - על פי טבלה 10 וטבלה 6 בסעיף 7.1.4 בנספח הסמי לתב"ע.</p> <p>7.2 קביעת התאוצה לתכנון מבנים מקובצת חשיבות א' (כמוגדר בטבלה 4 בת"י 413) תקבע באמצעות סקר תגובת אתר ספציפי כמתואר בנספח ה' לת"י 413 עבור כל סוג קרקע.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה מקומית, לכל שטח התכנית התכנית תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>1. העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות.</p> <p>2. תכנית מפלסים וניקוז מי גשם.</p> <p>3. חתכים אפייניים</p> <p>4. גידור וקירות בכל גבולות המגרש בקני"מ 100:1 לפחות</p> <p>5. פרטי סוגי וגונוני חומרי הגמר, לרבות שילוט הכניסה ותאורה.</p> <p>6. שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים.</p> <p>7. תכנית שתילה, גינון, ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקייה)</p> <p>8. סימון מתקנים טכניים מיוחדים כגון אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וביו"ב.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הכנת תשתית בינוי של חניות לכל המתחם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת ההתחברות המוצעת לדרך 90 בחלק הדרומי של התכנית וביטול בפועל של הצומת הקיים.</p> <p>9. היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו פינוי וטיפול בשימושים מזהמים קיימים - גגות אסבסט - יש לפעול על פי חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011, ותוך עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט - צמנט במבנים 2011.</p>	

<p>תשתיות</p> <p>6.10</p> <p>א. מים :</p> <p>אספקת המים תהיה דרך אגודת המים בעמק הירדן. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז :</p> <p>יש להפנות את מי הנגר מתחום התכנית לאזורי גינון ו/או למערכת הניקוז, ובמידת הצורך, להעבירם תחילה טיפול קדם.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תשמר הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים.</p> <p>מניעת זיהום מים עליים ותחתיים. שאר ההוראות לפי נספח ניקוז.</p> <p>ג. ביוב :</p> <p>כל המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית לאזור. תנאי למתן היתר - השלמת תכנית ביוב מפורטת לפתרון ביוב, באישור משרד הבריאות. פתרון הקצה לשפכי המתחם הינו מכון טיהור אזורי ביתניה.</p> <p>ד. שמירה על תשתיות מים :</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תאום מראש. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על ידי יזם התכנית.</p> <p>ה. קווי ביוב :</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p>מקלטים</p> <p>6.11</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.12</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.13</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעי' 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.14</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט</p>	



6.14	הריסות ופינויים
	להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

מימוש התוכנית יחשב ביצוע 50% מזכויות הבנייה ב-10 שנים מתאריך אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30