

## הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0825554

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות במגרשים 2044-2045 בא.ת. ציפורית

מחוז

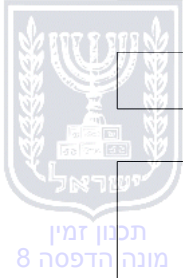
צפון

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קווי בניין עבור לגיטימציה לסככות קיימות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות במגרשים 2044-2045  
בא.ת. ציפורית

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

212-0825554

מספר התכנית

6.426 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (4), א62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נוף הגליל

**קואורדינאטה X**

230007

**קואורדינאטה Y**

739933

**1.5.2 תיאור מקום**

לאורך דרך מספר 807, באזור תעשייה ציפורית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

**נפה**

יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב      | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|------|----------|-------|
| נוף הגליל |      |          |       |

**שכונה**

אזור תעשייה ציפורית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17465    | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |

**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 |
|-------------|------------------|
| ג/ 20309    | 2045, 2044       |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 20309          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20309 ממשיכות לחול.            | 6942               | 1829                    | 15/12/2014 |
| 212-0137604       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו. | 8134               | 8350                    | 04/03/2019 |



**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 |          |                     |             | דוד חמו    |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | דוד חמו    |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   |                     | 07/01/2020  | דוד חמו    | 20: 47 27/01/2020 | נספח בינוי     | לא                  |
| מצב מאושר      | מנחה  | 1: 500   |                     | 03/01/2020  | דוד חמו    | 20: 47 27/01/2020 | 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 |    |            | יוניפלקס נכסים בע"מ | נוף הגליל | היוצר | 5   | 04-6716432 | 04-6716479 | orna@gadc<br>o.co.il |

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג  | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל            |
|------|-------|----|------------|---------------------|-----------|-------|-----|------------|------------|------------------|
| חוכר |       |    |            | יוניפלקס נכסים בע"מ | נוף הגליל | היוצר | 5   | 04-6716432 | 04-6716479 | orna@gadco.co.il |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד                               | ישוב      | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                        |
|-------------|-----------|--------------|------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----|------------|-----|------------------------------|
|             | עורך ראשי | דוד חמו      | ה-31082    | דוד חמו הנדסת בניין דוד חמו            | מגדל העמק | מגדל העמק | 25  | 04-6541690 |     | kesem03@net<br>vision.net.il |
|             | מודד      | יאסר אבו ריא | 915        | יאסר אבו ריא מהנדס גיאודטי ומודד מומסך | סחי'נין   | (1)       |     |            |     | ar_eng@netv<br>ision.net.il  |

(1) כתובת: ת.ד. 13356.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין עבור לגיטימציה לסככות קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. שינוי תכנית עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד   | תאי שטח |
|--------|---------|
| תעשייה | 2045    |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד   | מ"ר   | אחוזים |
|--------|-------|--------|
| תעשייה | 6,426 | 100    |
| סה"כ   | 6,426 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד   | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| תעשייה | 6,425.82  | 100          |
| סה"כ   | 6,425.82  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | תעשיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | <p>א. בשטח זו יותרו מפעלי תעשיה , מבני תעסוקה, מבנים לתעשיות עתירות ידע ומפעלים קטנים, מבני משרדים לתעשיות עתירות ידע, מעבדות, מכוני מחקר, מכוני הוראה, מתקנים הנדסיים, פיתוח וחניה , הכל ע"פ הנחיות הגנת הסביבה לתעשייה שאינה מזהמת.</p> <p>בשטח זה לא יתקיימו השימושים המזהמים הבאים : אחסון טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית או רעילה ומטווחי ירי פתוחים.</p> <p>ב. מפעלים שהקמתם וקליטתם אסורה בתכלית :</p> <p>אסבסט, מכון פסדים , תשלובות כימיות ונפט , ייצור ואחסון נפצים , ייצור חומרי הדברה, ייצור דשנים נוזליים , היתוך מתכות , ייצור גזים דליקים, עסקים/מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים , מפעלים לציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים, בריכות חמצון , מתקני טיהור אזוריים, מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים ושמנים ותוספים לג'ל ( לא כולל מיכל דלק שימוש עצמי), מפעלים המשתמשים או מפיקים אבקות וחומרי גלם בעל פוטנציאל לזיהום אויר בכמויות גדולות .</p> <p>בריכות דגים, אשפרה, צביעה-טקסטיל , צביעה- מתכות , ייצור מוצרי מלט, עיבוד עור בורסקאות, גידול בעלי חיים, דטרגנטים, חומרי ניקוי, גומי ומוצרי כולל צמיגים ומפעלים תורמי תמלחות.</p> <p>בכל מקרה של שינוי יעוד או הוספת החלקה או קו יצור, יידרש המפעל להגיש שאלון מלא למשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. המשרד להגנת הסביבה או המורשה מטעמו יבחן את מהות השינוי וידרוש, על-פי שיקול דעתו, מסמכים סביבתיים נוספים.</p> <p>כל השימושים בשטח זה אינם מזהמים את מי התהום.</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| א     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תפעול וניהול סביבתי :</p> <p>אזור התעשייה יתופעל בניהול של מנהלת משותפת לרשויות התכנון הרלוונטיות לשטח התכנית. תחויב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכת הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החניה, תאורת חוץ, גדרות , צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני תעשיה. בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה ברישיונות העסק של המפעלים השונים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד   | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות |                   | קו בנין<br>(מטר) |                   |                   |                       |            |             |
|--------|---------|--------------------|--------------------|-------|-------------------------|---------------------------------------------|------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|------------|-------------|
|        |         |                    | גודל מגרש<br>מזערי | עיקרי |                         |                                             | שרות       | מעל הכניסה הקובעת |                  | סה"כ שטחי<br>בניה |                   |                       |            |             |
|        |         | גודל מגרש<br>מזערי |                    |       |                         |                                             |            | עיקרי             | שרות             |                   | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי |
| תעשייה | 2045    | 3200               | 110%               | 15%   | 125%                    | 75                                          | 18         | 3                 | 1                | (1)               | (1)               | (1)                   | 0 (1)      | 15 (1)      |

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:

- יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע שיקבעו בעת התכנון של עבודות הפיתוח לביצוע.
- יותר לצרף כל שני מגרשים סמוכים למגרש אחד בקו בנין 0 צידי לצד המגרש הנוסף.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.1</b> | <b>עיצוב אדריכלי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>6.2</b> | <b>עתיקות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח- 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6.3</b> | <b>חניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, (או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>6.4</b> | <b>איכות הסביבה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים תהיה לפי כללי תאגידי המים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב 2011).</p> <p>ו. הנגר העילי יופנה אל מערכת לניטור מי נגר הנמצאת המורד אזור התעשייה. מערכת זו תבצע דיגום אחת לשנה, לאחר שיטפון החורף הראשון, ע"פ הערכים המופיעים בתקנות וועדת ענבר לסילוק נחל ותעביר את הממצאים לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים,</p> |



| 6.4 | איכות הסביבה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה .</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים , שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית של אזור התעשייה בציפורית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> |

| 6.5 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. 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>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 0.20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p> |



|             |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.5</b>  | <b>חשמל</b>                        | <p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006) ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5מ'</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>6.6</b>  | <b>תקשורת</b>                      | <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6.7</b>  | <b>ניהול מי נגר</b>                | <p>א. הנגר העילי יופנה אל מערכת לניטור מי נגר הנמצאת במורד אזור התעשייה.</p> <p>ב. הבניה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות " בניה משמרת מי נגר עילי".</p> <p>ג. מפלסי המגרשים לאורך כביש 807 יתוכננו כך ששיפוע המגרשים יהיה כלפי כביש 807, כלומר לכוון דרום</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>6.8</b>  | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b> | <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6.9</b>  | <b>פיקוד העורף</b>                 | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>6.10</b> | <b>פיתוח תשתית</b>                 | <p>א. 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>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר הבניה, 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>ה. הנחיות רשות המים:</p> <p>1. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין</p> |

## 6.10

## פיתוח תשתית

- לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
2. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות" כתנאי למתן היתר בניה.
3. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי להיתר בניה.

## 6.11

## קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ומתקנים אחרים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

## 6.12

## שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 6.13

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור שר החקלאות בדבר גריעה משמורת יער 128.

תנאי לקבלת היתר בניה הוא כי קווי המים והביוב יונחו בהתאם להנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) (עדכון דצמבר 2010).

## 6.14

## תשתיות

- א. מים:
- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז:
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז המקומית.
- ג. אשפה:
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית: לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ד. ביוב:
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- קווי ביוב בתחום התכנית יבוצעו ע"פ המפורט בנספח הביוב, המהווה חלק ממסמכי תכנית ג/20309.
- תנאי למתן היתר בניה למבני תעשייה מכוח תכנית זו אישור בקשה להיתר לתשתיות ביוב ע"י משרד הבריאות.
- תנאי למתן היתר בניה למבני תעשייה מכוח תכנית זו- הפעלת תכנית ניטור לשפכי אזור תעשייה "ציפורית" וזאת לאחר שתכנית הניטור תאוּמץ ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב.
- קו הביוב המוצע יהיה מסוג פוליאיתילן בעל הלחמות וחיבורים אטימים ויימשך לפחות כ 20 מטר מהציאה מרדיוס המגן.
- שוחות ביוב תהיינה שוחות מונוליטיות, יצוקות במקום או מובאות כיחידה אחת, עם חיבורים גמישים מסוג "איטוביב" או שווה ערך.
- בסיום העבודות לשדרוג הקו המאסף תבוצע בדיקת אטימות שתוצאותיה יועברו לידיעת



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.14</b> | <b>תשתיות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | <p>משרד הבריאות .</p> <p>- תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של קו הביוב (הממוגן) המאסף לשפכי התכנית וחיבורו למערכת ביוב פעילה ומאושרת ע"י משרד הבריאות.</p>                                                                                                                                                                                           |
| <b>6.15</b> | <b>חומרי חפירה ומילוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|             | <p>תנאי להיתר בניה, אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6.16</b> | <b>מיגון אקוסטי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|             | <p>א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש שקבעה הועדה הבין-משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>ב. במידה ותידרש בדיקה אקוסטית מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בתחום הרשות המקומית</p> |
| <b>6.17</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|             | <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היצר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>                                                                                                                              |
| <b>6.18</b> | <b>הנחיות מיוחדות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | <p>תנאים לביצוע התכנית :</p> <p>תנאי לביצוע התכנית הגשת תכנית עבודות עפר וכל התכניות הנדרשות לביצוע התשתיות ואשור הוועדה המקומית לתכניות אלו .</p>                                                                                                                                                                                                     |



|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| <b>7.</b>  | <b>ביצוע התכנית</b>                                 |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>                                   |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                                 |
|            | <p>זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה .</p> |