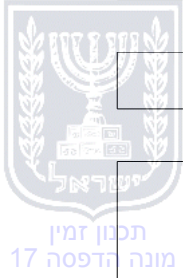


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0758979

הסדרת יעודי קרקע ע"י אחוד וחלוקה תכנוני- אזה"ת שגיא 2000



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מס' מגרשי תעשייה באזור תעשייה שגיא 2000 (דרומית למגדל העמק). כל המגרשים הינם בבעלות אחת ומוחכרים לחב' טמפו בע"מ אשר ברצונה להקים פרויקט אחד גדול במקום. התכנית באה לעשות אחוד וחלוקה תכנוני-מחדש, על מנת ליצור מגרש אחד שלם להקמת הפרויקט הנדון תוך שמירה על שטחי ציבור ועל תכנון מחדש של מע' התנועה והתשתיות. התכנית מתואמת עם המועצה האזורית לנושא תשתיות כולל יצירת דרך חילופי ממערב כפתרון לתנועה מהמגרשים הצפוניים (עקב קיום רצועת תשתיות של קצא"א ממערב לא ניתן לבצע דרך מערבית מאושרת).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הסדרת יעודי קרקע ע"י אחוד וחלוקה תכנוני- אזה"ת
 שגיא 2000

מספר התכנית 254-0758979

1.2 שטח התכנית 87.381 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	223000
קואורדינאטה Y	729400

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה שגי 2000 מדרום למגדל העמק- צומת שריד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: שריד

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שריד			

שכונה שגי 2000

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17198	מוסדר	חלק		1, 11
17414	מוסדר	חלק		42, 60

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/ 11442	11 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3661	7655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0393223 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0393223
06/12/1999	1554	4829	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9996 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 9996
02/08/2001	3494	5008	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11442 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 11442



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז מנחה	08: 58 02/03/2020	עז אלדין ריאן	25/02/2020	34	1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	חתך דרך כביש מסי 5	17: 36 14/01/2020	גסאן מזאוי	14/01/2020	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח תנועה מנחה קני"מ 1: 500	17: 34 14/01/2020	גסאן מזאוי	14/01/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה קני"מ 1: 1250	16: 03 01/03/2020	איתי זהבי	01/03/2020	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			טמפו תעשיות בירה בע"מ	נתניה	(1)	2	074-7570788		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גיבורי ישראל 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טמפו תעשיות בירה בע"מ	נתניה	(1)	2	074-7570788		

(1) כתובת: גיבורי ישראל 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086552	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	office@bylazar.co.il
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	נצרת		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	עז אלדין ריאן	825841	היידרומאפ בע"מ	חיפה	אופיר	25	04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

רה-תכנון מגרשי תעשייה, דרך ושצ"פ ע"י אחוד וחלוקה תכנוני- אזות"ש שגיא 2000

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה תכנוני של מגרשי תעשייה, דרך ושצ"פ - לפי סעיף 62(א)א 1 לחוק התו"ב.

2. תכנון הסדרי תנועה בהתאם תוך שמירה על דרך חילופית ממזרח וגישה למגרשי תעשייה- לפי סעיף 62(א)א 1,2 לחוק התו"ב.

3. הגדלת שצ"פ על מנת לשמור על מעברי תשתיות ניקוז, מים וביוב למגרשים מצפון. לפי סעיף 62(א)א 3 לחוק התו"ב.

4. שינוי קו בנין אחורי ושינוי תכסית מ-40% ל-50%. לפי סעיף 62(א)א 4,9 לחוק התו"ב.

5. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 5 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101
שטח ציבורי פתוח	301 - 303, 306, 307
שטח פרטי פתוח	305
דרך מאושרת	201 - 204
דרך מוצעת	205 - 207
שטח לתכנון בעתיד	304

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח לתכנון בעתיד	304
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח פרטי פתוח	305
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	101
קו דלק/נפט	שטח פרטי פתוח	305

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,068.7	18.39
שטח לתכנון בעתיד	6,334.6	7.25
שטח פרטי פתוח	5,424.9	6.21
שטח ציבורי פתוח	2,699	3.09
תעשייה	56,850.5	65.06
סה"כ	87,377.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	6,334.61	7.25
דרך מאושרת	7,423.57	8.50
דרך מוצעת	7,549	8.64
שטח פרטי פתוח	5,424.93	6.21
שטח ציבורי פתוח	3,795.1	4.34
תעשייה	56,850.48	65.06
סה"כ	87,377.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ניתן יהיה ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים: תעשיה לסוגייה, לרבות הייטק, משרדים בתוך שטח המפעל, מסחר סיטונאי, אחסנה, מסעדות ומזנונים, מבני מלאכה ומתקנים הנדסיים נלווים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה באזור תעשיה יותרו תכליות ושימושים שיעמדו בקריטריונים הסביבתיים כמפורט בסעיף 6.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	באזור שטח ציבורי פתוח ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים: גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד, פינות ישיבה, אזורי משחקים ושבילים וחניה באישור מנהלת האתר והועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר הינו אשור תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	באזור שטח ציבורי פתוח ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים: גינון ונטיעות, פינות ישיבה, אזורי משחקים ושבילים וחניה באישור מנהלת האתר והועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר הינו אשור תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מיקום, רוחב דרכים וקווי בניין - כמסומן בתשריט. תכליות כמפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה ועפ תמ"א 3 תיקון 7. דרכים ישמשו לכבישים, מדרכות חניה מוסדרת, גינון תיעול ומעבר לשירותי תשתית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תכליות כמפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה ועפ תמ"א 3 תיקון 7. דרכים ישמשו לכבישים, מדרכות חניה מוסדרת, גינון תיעול ומעבר לשירותי תשתית.
4.5.2	הוראות

4.5	דרך מוצעת
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך
4.6	שטח לתכנון בעתיד
4.6.1	שימושים
	בשטח זה ניתן יהיה לתכנן בעתיד ולייעד את המקרקעין לשימושים הדרושים על פי תכנית בנין עיר שתוגש. הייעודים יקבעו על פי תכנית ג/9996 ובהתאם לחוק.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)		4	20	50	220	100		30	90	1000	101	תעשייה ואחסנה	תעשייה

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.
- קוי בנין יהיו בהתאם למסומן ברוזטות הכבישים המופיעות בתשריט המצורף ולפי המפורט בטבלה. במיקרים של אי התאמה בין קוי הבניין בתשריט וקוי הבניין בתקנון יהווה הערך המקל בין שניהם קו בנין קובע.
- בשטחי השירות מתחת למפלס הכניסה, יחושבו כשטחי שירות השימושים הבאים בלבד: חניות, חדרי טרנספורמציה, ח. מכונות מעלית, ח. מדרגות וח. אשפה.
- בנית מרתפי חניה תת קרקעיים ללא הגבלת קומות בתוך קוי הבנין ולא יכללו בבנין זכויות הבניה בתנאי שהחניה תהיה לשימוש המגרש בלבד ולא יעשו בה כל שימוש מסחרי או עסקי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. חומרי בניה :

א. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון : שיש, אבן נסורה, אבן קרמי, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

ב. הגגות יהיו שטוחים ולא בכיסויי הגגות ברעפים, אסבסט או חומרים מתכלים אחרים במפעלים ובבנייני המשרדים וההיי-טק.

ג. כל מבני עזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי וייבנו מחומרים זהו לו.

ד. לא תותר התקנת צנרת גלויה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו חזית הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.

2. לא יינתנו היתרי בניה אלא בכפוף לאשורי משרד הבריאות עפ"י התקנות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

3. פתחי תפעול וחצר תפעולית :

א. פתחי התפעול לא יופנו, בכל מקרה, אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב.

ב. אחסנה, טעינה, פריקה וכן הצבת מיכלי אשפה - יותרו בתוך שטח החצר תפעולית בלבד.

4. גדרות וחזות הרחוב :

א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בגובה 1.2 מ' קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. הגדרות יבנו מחומר אטום, אחיד באישור הועדה המקומית. במידה ותדרש גדר גבוהה יותר, תוגש תכנית נפרדת לאישור. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל בתוספת זו.

לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים. כל פרטי הגדרות לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.

ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובחלקו הקדמי של המגרש יינטעו על ידי בעל המגרש עצים בוגרים מסוג שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית במרווחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאושר אף הוא על-ידי הועדה וכן טיפולי השקיה נאותים.

ג. בתוך הגדרות יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, על-פי נספח תכניות בינוי ופיתוח

5. לא יינתן היתר בניה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הועדה המקומית.

6. אישור תכנית בינוי בהתאם לדרישות הועדה המקומית. הבנייה תהיה עפי תכנית בינוי לכל מבנו, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הועדה ותאושר עי הועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים : מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה, חניה,

טעינה ופריקה, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע ומיקום כניסות למגרשים ולבניינים, חומרי בנייה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

7. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח הנגזרת מהתכנית הבינוי המחייבת באישורו של מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם היחידה להגנת הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות :

מים, ניקח, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית הפיתוח המחייבת ותחיה כפופה להוראות הנספח חנופי.

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>8. פיתוח הקרקע שבגינה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>9. הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתיות הנדרשות.</p> <p>10. השילוט כולו יהיה אחיד ומסודר:</p> <p>א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.</p> <p>ב. תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו כחלק מהכניסה למגרש.</p> <p>ג. יותר שילובם של מוצרי/מתקני המפעל בכניסה למגרש (בנוסף לסעיפים א+ב) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל.</p> <p>ד. במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא שלטים נפרדים.</p> <p>ה. לא יותר כל שילוט כולל שם עסק, פירמה וכו' המופנה לדרך 73 למעט שילוט ההכוונה המרכזי בצומת הכניסה.</p> <p>ו. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובכפוף להוראות הנספח הנופי.</p> <p>11. מתן היתר בניה מכוח תכנית זו, מותנה ביכולת פתרון הקצה לשפכים לקלוט את השפכים מתחומה, וזאת בהתאם לחוות דעת של משרד הבריאות בנושא שתועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה לפני קבלת ההחלטה לגבי אישור הבקשה להיתר.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חניה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.</p> <p>באזורי מגורים על הוועדה לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה ולטעינה לכל בניין המיועד, כולו או חלקו, למשק חקלאי או לבית מלאכה או לכל שימוש אחר שאינו מגורים.</p>
6.4	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. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה 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 מטה:</p>



חשמל	6.4
<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז קישון. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. 4. 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 המבקש לפינוי פסולת הבניה.</p>	

6.6	תשתיות
	<p>בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות עי הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.</p> <p>כל קווי השירותים העירוניים יועברו בתוך התוואי של הדרכים. כל קווי השירותים העירוניים בתחום דרכים מוצעות, חדשים ו/או מחודשים, יהיו תת-קרקעיים. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין- יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.</p>
6.7	איכות הסביבה
	<p>-מפגע סביבתי :</p> <p>מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרם לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי, אקוסטי או מפגע הנובע מריבוי כלי רכב. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י משרד הגנת הסביבה ו/או או יחידה סביבתית שהוסמכה ע"י המשרד.</p> <p>היחידה הסביבתית היא היחיה המקצועית האחראית המופקדת על יישום הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בנושאי איכות הסביבה.</p> <p>-שימושים מותרים :</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה למעט השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, ו/או טיפולי שטח כימיים משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ייצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p> <p>וכן יעמדו במגבלות הנ"ל :</p> <p>איחסון חומ"ס- כמויות החומ"ס מעל לכמות המוגדרת לדיווח בנספח 2 לחוק חומרים מסוכנים תבוצע רק באישור מהנדס הגנת הסביבה ולאשר הגשת תיק מפעל סקר סיכונים וכו'.</p> <p>פליטות אויר- תקני פליטה ע"י תקן TALUFT או "האמנה לישום תקני איכות אויר בתעשייה" שפכים- איכות שפכים במוצא המפעלים תהיה עפ"י חוק.</p>
6.8	איכות הסביבה
	<p>פליטות לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף. כדי להבטיח זאת יועבר שאלון סביבתי וכן דוח הערכת סיכונים לפי הנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת והאגף לחומרים מסוכנים במשרד להגנת הסביבה לאישורם. לא יינתן היתר בניה ו/או רשיון עסק ללא אישור הגופים הנ"ל.</p> <p>יידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים, למניעת מפגעים סביבתיים בכל השלבים (כולל בתקופת ההרצה) בתחומים הבאים :</p> <p>שפכים :</p> <p>1. תובטח קליטת השפכים (לתעשיות שאינן תעשיות רטובות) במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה הוא קיומו של מתקן אזורי, המאושר ממשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וכן תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת עי ועדת הביוב המחוזית הכוללת התחברות למתקן האזורי. בלבד ויובטח לשיעור רצון הרשויות כי קווי הביוב יושלמו טרם מתן טופס 4 למבנים.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית.

3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים זאת טרם הזרמה למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב לאחר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

4. שפכי המפעל יופרדו ל-3 זרמים שפכים סנטרים, תעשייתיים ותימלחות, שמנים מינרליים יופרדו במקור וישלחו למחזור.

5. א. בכל מגרש של מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם בשפכים.
ב. לא יינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) ללא חיבור המפעל למכון טיהור השפכים.

6. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת ביוב ציבורית תהיה לפחות בהתאם לכללי שפכי תעשייה (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"ד, 2014, אך לגבי מפעלים רטובים - תהיה בהתאם לדרישות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, כל מתקן לטיפול קדם בשפכים יבוצע בשטח המפעל ובאחריותו. לא יינתן היתר בניה למפעלים רטובים ללא אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה לתחנת טיפול בשפכים.

פסולת מוצקה:

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים במקום שייקבע בהיתר הבניה.

3. היתר בניה ורישיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב.

4. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שיועד להצבת מכולות:
-לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
-לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון: קרטון, זכוכית ופלסטיק).

5. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של מנהלת האתר בהתאם להוראות הוועדה המקומית, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.

6. מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד להגנת הסביבה, ו/או לאתרי מיחזור פסולת.

7. בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.

רעש:



בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
איכות אויר:

1. תעשיות בעלות פוטנציאל זיהום אויר יאושרו בתנאי שיגישו לרשויות ויאשרו תוכניות מתקנים למניעת פליטות מזהמים.

2. עדיפות לשימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית, יותר שימוש בפחם ובמזוט בתנאי של עמידה בתקני פליטה בכל מקרה, תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמתת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים ריחות.

3. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני TA-LUFT המעודכנים ביותר, בחוק אויר נקי ו/או בכל תקני פליטה המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.



	<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>6.8</p> <p>4. אבק -במגרשים בהם צפוי אחסון חימוני של חומרי גלם מוצרים או תהליכי ייצור פתוחים (בלתי מסוכנים). מנהלת האתר והרשות המוסמכת יתנו הנחיות מתאימות למניעת פזור אבק או פסולת ע"י כיסוי, הרטבה והפרדה של החומרים והתהליכים.</p> <p>5. ניטור אויר - תוגש למשרד הגנת הסביבה תוכנית ניטור איכות אויר בסביבה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>6.9</p> <p>6. הניטור יעשה על פי התוכנית המאושרת לעניין זה ובאשור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>התכנית תכלול בן היתר:</p> <p>א. קביעת הפרמטרים הנמדדים.</p> <p>ב. מיקום תחנות הניטור.</p> <p>7. מניעת מטרדי ריח - מקורות פולטי ריחות במפעלים, כגון: מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרים, ממיסים אורגניים, פליטות מקוי יצור - יטופלו נקודתית ע"י מתקנים יעודים למניעת פליטות ריח.</p> <p>8. סך כל הפליטה מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנב 1992 כפי שיעודכן מעת לעת.</p> <p>-חומרים מסוכנים:</p> <p>כל מפעל, המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנב - 1993 ירחיב בהגשת בקשה להיתר רעלים, הגשת תכנית טיפול בחומס בהתאם לסוגי וכמויות החומרים שיהיו בשמושו תוך פירוט תנאי אחסונם, אופן השימוש בהם, האמצעים למניעת סיכונים לסביבה, נוהל חרום ונוהלי פינוי פסולת רעילה. יינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן ייקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון של חומס ורעילים. אישור כמויות לאחסון ע"פ סקרי סיכונים ותיקי מפעל שיוגשו ע"י המפעלים למשרד הגנת הסביבה ופיקוד העורף.</p> <p>-עבודות עפר:</p> <p>א. עודפי עפר ופסולת בניה יפוננו אך ורק לאתרים עליהם תורה מנהלת האתר.</p> <p>ב. בזמן הבניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.</p> <p>ג. בזמן עבודות עפר ינתן פתרון חלופי לצנרת הניקוז שתוצא ממקומה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p align="center">עתיקות</p> <p>6.10</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/2937" שדוד, תל"י י"פ : 1091 עמ" 1387 מיום : 1964/05/18 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות</p>	

<p>6.10 עתיקות</p> <p>שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הנחיות מיוחדות</p> <p>1. רצועות קווי דלק יהיו פנויות מכל מבנה על או תת קרקעי וכל המבנים יורחקו לפחות 15 מ' מכל הצד של הקו. 2. במגרשים צמודים לקו הדלק אסורה פעילויות הכוללת אש גלויה (כגון בתי יציקה, מסגרות גדולות וכו'). כל פעולה בתחום מסדרון הדלק תתבצע לאחר תיאום וקבלת אישור מחברת תשתיות נפט ואנרגיה. 3. תשתיות מקבילות לרצועת הדלק החליפית יורחקו אל מופך תחום הקווים. 4. תשתיות חוצות תתבצענה לאחר קבלת אישור מחברת קמ"ד/תש"נ. סלילת כבישים תבוצע רק לאחר שהיזם יבצע את ההגנות הדרושות על קווי הדלק. 5. ביטול רצועת קווי הדלק הקיימת ייעשה רק לאחר השלמת הסדרת הזכויות ברצועה החליפית והעברת הקו אליו.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.16</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>ל"ר</p>	<p>ל"ר</p>



7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17