

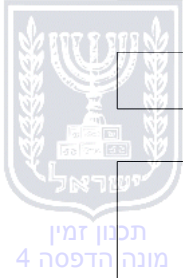
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0802207

הרחבת דרכים מתחם המלאכה - עפולה

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי עפולה
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

הרחבת הדרכים המרכזיות במתחם המלאכה לצורך התאמתה לעומס התנועה הצפוי באזור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דרכים מתחם המלאכה - עפולה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
215-0802207	מספר התכנית	
95.437 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (3), 62 א (א) (7)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עפולה
	קואורדינאטה X	228037
	קואורדינאטה Y	723117
1.5.2 תיאור מקום	אזור מתחם המלאכה	

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

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המלאכה	עפולה
		המלאכה	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16697	מוסדר	חלק	14-27, 29-31, 54-55, 65-66	5, 39-41, 53-54, 60, 69, 72, 79, 82, 91-92
16698	מוסדר	חלק	1-2, 7-15, 18-20, 81	3, 16-17, 24, 28, 83
16699	מוסדר	חלק		11-12, 21-22
16700	מוסדר	חלק		49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

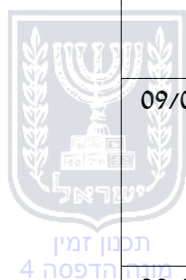
לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
02/09/2014	7853	6868	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/ מק/ גבת/ 180/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	עפ/ מק/ גבת/ 180/ 10
04/11/2012	768	6492	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/ מק/ גבת/ 180/ 9 ממשיכות לחול.	שינוי	עפ/ מק/ גבת/ 180/ 9
09/09/2009	5647	5995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/ מק/ גבת/ 180/ 7 ממשיכות לחול.	שינוי	עפ/ מק/ גבת/ 180/ 7
28/03/1994	2855	4205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 180 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 180



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 46 29/10/2019	אחמד זועבי	29/10/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עפולה	עפולה	חנקין יהושע (1)	47	04-6588335	04-6521246	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2016 עפולה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עפולה	עפולה	(1)		04-6588335	04-6521246	

(1) כתובת: ת.ד. 2016 עפולה.

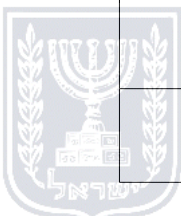
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית עפולה	עפולה	חנקין יהושע ) (1	47	04-6522335	04-6521246	

(1) כתובת: ת.ד. 2016 עפולה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-8864118		zoube@beze qint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	יואל ינון		ברלב - ינון בע"מ	חיפה	חסן שוקרי ) (1	4	04-8622777	04-8622779	office@barlev-yenon.com
	מודד	חיים שבת	584		עפולה	(2)	16	04-6594970	04-6594164	

(1) כתובת: רח' חסן שוקרי 4.

(2) כתובת: שד' אורלוזורוב 16 עפולה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

הרחבת דרכים מאושרות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרכים מאושרות עפ"י סעיף 62א(א)3

הקטנת מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62א(א)7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	33 ,32 ,29 ,28
שטח ציבורי פתוח	18
דרך מאושרת	14 ,12 ,10 ,9 ,7 ,5
דרך מוצעת	75 - 73 ,71 - 60
מסחר ותעשייה	30

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29,374.56	30.78
מסחר ותעשייה	4,222.89	4.43
שטח ציבורי פתוח	2,521.28	2.64
תעשייה	59,318.99	62.16
<b>סה"כ</b>	<b>95,437.72</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29,126.15	30.52
דרך מוצעת	1,800.41	1.89
מסחר ותעשייה	4,222.89	4.42
שטח ציבורי פתוח	2,568.64	2.69
תעשייה	57,720.48	60.48
<b>סה"כ</b>	<b>95,438.58</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה תותר הקמת מבנים למסחר סיטונאי וקמעונאי, משרדים ותעשיה מתוחכמת ונקייה בלבד, בתי מלאכה ושטחי מלאכה נקיה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש והזיהום האווירי המותרים עפ"י דין באזור מגורים ושאין להם פסולת או שפכים חריגים שאינם מותרים מאזור מגורים, מוסדות ציבור הדרושים לשם פעילות האזור, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>בשטח זה תותר הקמת חזית מסחרית לפי זכויות הבניה המפורטות בסעיף 5.</p> <p>קווי הבניה הקדמיים לחזית המסחרית יהיו עפ"י אישור הוועדה המקומית לרבות קו בניין 0 בחזית המגרש ובקומה הראשונה.</p> <p>קווי הבניין העיליים בהתאם לסעיף 5 בתכנית זו.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קווי בנין</b> קווי בנין</p> <p>תתאפשר בליטה של 3.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי של קומה א (קומה ראשונה מעל קומות הקרקע).</p> <p>ניתן יהיה לתמוך את שטח הקומה הראשונה הבולטת מקווי הבניין בעזרת עמודים היורדים אל הקרקע, ולנצל את השטח המקורה שנוצר לארקדה שתשמש את הקומה המסחרית.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים, גנים ציבוריים, נטיעות, מתקנים הנדסיים, מקלטים, חניה, מתקני משחק וריהוט חוץ.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה מיועד לדרך להולכי רגל וכלי רכב. לא תותר כל בניה שטח זה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה מיועד לדרך להולכי רגל וכלי רכב. לא תותר כל בניה שטח זה
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>מסחר ותעשיה</b>

מסחר ותעשייה	4.5
<p data-bbox="1157 141 1276 174"><b>שימושים</b></p> <p data-bbox="159 185 1276 499">בשטח זה תותר הקמת מסחר סיטונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוככמת ונקייה בלבד, בתי מלאכה ושטחי מלאכה נקיה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש וזיהום נאוויר המותרים על פי דין באזורי מגורים ושאיין להם פסולת או שפכים חריגים שאינם מותרים באזור מגורים, מוסדות ציבור הדרושים לשם פעילות האזור, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת</p> <p data-bbox="159 421 1276 499">שימושים מותרים במסחר: באולינג- משולב בתעשייה, מרכז מסחרי, מרכז ביקור וספורט, חנויות, שיווק, רשתות מזון, באולינג.</p>	4.5.1
<p data-bbox="1181 515 1276 548"><b>הוראות</b></p> <p data-bbox="1117 560 1276 593"><b>הוראות בינוי</b></p> <p data-bbox="1117 604 1276 638">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="462 649 1276 683">לשטח זה תוגש תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה אשר תכלול:</p> <p data-bbox="877 694 1276 728">א. חתכי בנין בחזית הפונה לרחוב</p> <p data-bbox="877 739 1276 772">ב. רשימת חומרי הגימור לחזית זו.</p>	4.5.2 א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	3	18	55	150	6000	(2)	(2)	(1) 1770	(1) 4230	4000	30	מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	18	80	230	230	(4) 100			130	1000	29, 28, 33, 32	תעשייה	תעשייה

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר.

(2) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

(4) 70% לצורך חניה תת קרקעית.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים? לאשור ועדה המקומית.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>לכל בקשה להיתר בניה יצורף "שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מונעת זיהום סביבתי" כמפורט בנספח 1.1. במקרה של בניה להשכרה הדבר יעשה בזמן מתן רשיון עסק.</p> <p>5.1 במידה וקיים חשש למפגע סביבתי יהיה מהנדס הועדה רשאי, לפני מתן היתר בניה, לדרוש מיזם של מפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי ידרוש היזם להגיש תזכיר השפעה על הסביבה ועל פי תוצאות התזכיר יוטלו התנאים וינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי.</p> <p>5.2 רעש היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות הרעש העדכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית לקבוע תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים.</p> <p>5.3 פסולת מוצקה היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון ואחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק פסולת אזורית בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.</p> <p>5.4 קרינה היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.</p> <p>5.5 שפכים שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מערכת הביוב הציבורית. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול מוקדם בתחום המגרש של המפעל לפי הצורך כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו מעת לעת ע"י הרשויות כגון המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>5.6 מניעת אבק במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים ליצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון מרצפות, שיש, בטון מובא וכו' יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, נטיעות וכו' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה ובהתאם לדרישות לאיכות האויר כפי שיקבעו מעת לעת. עמידה בדרישות אילו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה ו/או רשיון עסק.</p> <p>5.7 גינון בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש תוקם גינה עפ"י תכנית הפיתוח.</p> <p>סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 20% משטח המגרש כולו כולל חניות.</p> <p>תותר הקמת גדר לכל האתר כולו מסביב. ביצוע הנחיות אילו יהיה תנאי למתן רשיון עסק.</p>
6.3	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות</p>

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>בתחום התוכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:</p> <p>מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.</p> <p>רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.</p> <p>ב. כל מפעל שיבקש התר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. הוראות כלליות</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>1) ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תור קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>2) ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית.</p> <p>איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לדשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981.</p> <p>קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבודם למערכת המרכזית, כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.</p> <p>3) פסולת: יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.</p>	



6.5	איכות הסביבה
<p>4) פסולת חומרים מסוכנים: טפול וסילוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.</p> <p>5) חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>6) רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדיו.</p> <p>7) איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשרי יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתית תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרים.</p> <p>היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:</p> <p>א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.</p> <p>ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.</p> <p>ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>1) ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>2) שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.</p> <p>3) פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>4) פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה): איסור או קביעת התנאים לטפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).</p> <p>5) חומרים מסוכנים: תנאי אחסונה, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות מדרש איכות הסביבה המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.</p> <p>6) רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במנוחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.</p> <p>7) איכות אויר: שיע</p>	<p>6.6</p> <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965</p> <p>רישום:</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



- א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  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.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- |   |          |
|---|----------|
| 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.
- בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- על אף האמור לעיל, 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)



תכנון זמין  
הדפסה 4



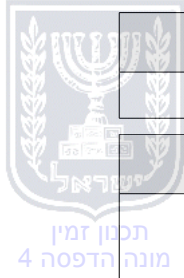
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
הדפסה 4

<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.12</b></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><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	

<b>6.14</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

