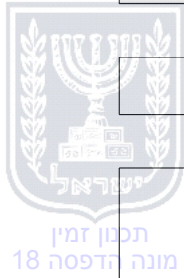


הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0362699

שינוי קו בנין בפארק מסחרי גן שמואל מ/מק/152



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בעקבות אישור תכנית מ/365, חד/1163, הוגש תשריט איחוד חלקות, כדי ליצור חלקה חדשה לשטח שהוגדר כמסחר בתכנית מ/365, חד/1163.

רשות מקרקעי ישראל, התנגדה שחלק מחלקה 40 הכלולה בתכנית מ/365, חד/1163, תאוחד עם שאר החלקות הכלולות התכנית, בטענה שאין לערב בין קרקעות בבעלות פרטית לקרקעות בבעלות המדינה. כתוצאה מכך, חלק מחלקה 40 האמורה, הוצאה מחוץ לתכנית וכדי לא ליצור מצב שהבנין הקיים על גבול חלקה 40 יהפך לבלתי חוקי, מוגשת תכנית זו שמטרתה לאפשר בניה על גבול המגרש (מרווח 0 מ' לכיוון חלקה 40).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 152/מק/מ/מק/152 שינוי קו בנין בפארק מסחרי גן שמואל מ/מק/152

ומספר התכנית

מספר התכנית 351-0362699

שטח התכנית 54.045 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	195914
קואורדינאטה Y	706042

1.5.2 תיאור מקום

הפארק המסחרי הקיים בכניסה לקיבוץ גן שמואל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: גן שמואל

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10023	מוסדר	חלק	67	48, 59-61, 63-64

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
מ/365 / חד/1163	1001 - 1003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חדרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 38. הוראות תכנית תתל/ 38 תחולנה על תכנית זו.	7160	1644	06/12/2015
מ/ 365 / חד/ 1163	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 365 / חד/ 1163 ממשיכות לחול.	6404	3519	24/04/2012



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				יצחק פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/12/2016	יצחק פרוינד	27/12/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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			גן שמואל פארק מסחרי בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ (1)	7	03-6254488	03-5627516	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9094.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גן שמואל פארק מסחרי בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ (1)	7	03-6254488	03-5627516	

(1) כתובת: ת.ד. 9094.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	חיפה	שד הפליים	15	04-8630860	04-8630970	
בעלים			קיבוץ גן שמואל	גן שמואל	(1)		04-6335660	04-6335542	
חוכר			גן שמואל פארק מסחרי בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ) (2	7	03-6254488	03-5627516	
חוכר			קיבוץ גן שמואל	גן שמואל	(1)		04-6335660	04-6335542	

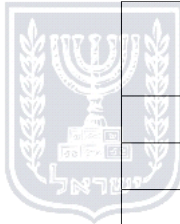
(1) כתובת: ד.ג. חפר.

(2) כתובת: ת.ד. 9094.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

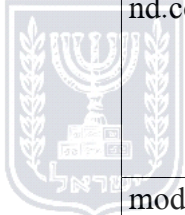


תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בנין בתחום הפארק המסחרי גן שמואל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בנין בין חלקה 40 לחלקה 59 בגוש 10023, כמסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62.א.א.4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	54.045
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	17,764.6			17,764.6	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	6, 5
דרך מאושרת	10, 8, 7
מסחר	2, 1
מתקנים הנדסיים	3
שטח פרטי פתוח	9
תחנת תדלוק	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	6, 5
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	10, 8, 7
הנחיות מיוחדות	תחנת תדלוק	4
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	6
להריסה	מסחר	2
להריסה	מתקנים הנדסיים	3
להריסה	תחנת תדלוק	4

3.2 טבלת שטחים

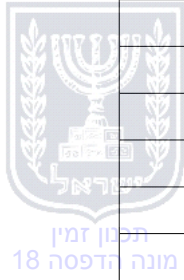


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	5,079.31	9.40
דרך מאושרת	2,471.79	4.57
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	660.95	1.22
מסחר	44,051.98	81.51
מתקנים הנדסיים	39.87	0.07
שטח פרטי פתוח	225.58	0.42
תחנת תדלוק	1,516.38	2.81
סה"כ	54,045.86	100

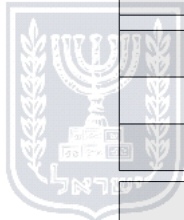
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.40	5,079.31	דרך ו/או טיפול נופי
4.57	2,471.79	דרך מאושרת
81.51	44,051.98	מסחר
0.07	39.87	מתקנים הנדסיים
0.42	225.58	שטח פרטי פתוח
4.03	2,177.33	תחנת תדלוק
100	54,045.86	סה"כ

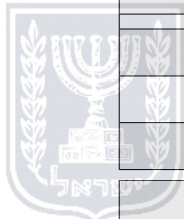


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מיועד לשטחי מסחר, משרדים ואחסנה.
4.1.2	הוראות
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	מיועד לתחנת שאיבה לביוב במקום התחנה הקיימת שתבוטל.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד לגינון ולתשתיות תת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כמוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד דרך ועבודות שיקום נופי כמצויין בנספח הנופי של תת"ל 38 המאושרת החלה על השטח.
4.5.2	הוראות
4.6	תחנת תדלוק
4.6.1	שימושים
	ישמש לתחנת תדלוק מדרגה ג' ולשירותים נלווים בכפוף להוראות תמ"א 18, שינוי מס' 4.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (3)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת (4) 2	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(5)	(4) 2	15	(3) 16926.8	(2) 2500		2521.5	17764.6	(1)	2 - 1	מסחר		
0	0	0	0	1		(3) 40				40	(1)	3	מתקנים הנדסיים		
0	0	0	0	1		(3) 282.4			(7) 209.2	73.2	(1)	4	תחנת תדלוק		

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) שטח לחניון תת קרקעי.
- (3) מ"ר.
- (4) + קומת גלריה.
- (5) עפ"י הקיים וכמסומן בתשריט
- 0 - לכיוון חלקה 40 הגובלת
- 0- לחניון תת קרקעי.
- (6) עפ"י הקיים וכמסומן בתשריט
- 0- לחניון תת קרקעי.
- (7) כולל גג משאבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

- א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. על החומרים להיות עמידים לתנאי מזג האוויר.
- ב. מערכות החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

הפיתוח הנופי בשטח המסחרי ובשטחים הפרטיים הפתוחים יעשה על פי עקרונות לפיתוח המוצגים בתשריט הנספח הנופי של תכנית מס' מ/365 המאושרת החלה על השטח ובהתאם להוראות הנספח המפורטות להלן. גמר ביצוע כל עבודות הפיתוח והגינון יהיה תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

א. חיפוי מדרכות, שבילים, רחבות ומיסעה:

1. ריצוף מדרכות ע"י אבן משתלבת בגוון ודוגמא אשר תשתלב בריצוף הקיים ו / או תחליפו לפי תכניות של אדריכל נוף.
2. תאי חנייה יחופו באספלט או בחומרי חיפוי אחרים, ע"פ תכנון מפורט של אדריכל נוף. המיסעות יחופו באספלט.
3. כל פרטי שטחי הריצוף יהיו מתואמים ע"פ תקן הנגישות המעודכן לבעלי מוגבלויות, באישור יועץ נגישות מוסמך.

ב. גינון :

1. חיפוי שטחי הגינון בשטח המתחם יעשה בצמחי כיסוי נמוכים, עד גובה 0.5 מ' בלבד, כנ"ל במגרש 1000 (מערבית לדרך מס' 1 בכניסה) בשילוב נטיעת עצים. העצים ימוקמו כך שישמר שדה הראיה לנהגים בצומת.
2. בשטחי השצ"פ ובשטח הגינון, בין מגרש החניה לכביש מס' 65, ניתן לשלב שתילת צמחי כיסוי ושיחים עד גובה 1.0 מ' בלבד בשילוב נטיעת עצים.
3. עצים- יש להשתמש בעצים המתאימים לקרקע חרסיתית ולמי תהום גבוהים, ובעלי שורשים שאינם אלימים (כדי להימנע מהרמת ריצופים ומיסעות). להצללת החניות יש להשתמש בעצים רחבי נוף משני סוגים, כמתואר בתשריט נספח נופי וביחס שלא יפחת מעץ בוגר אחד לכל 4 מקומות חנייה. יש לאפיין את כבישי הגישה בעצים אחידים בעלי מופע מרשים.
4. עצים מעל חניון תת-קרקעי מתוכנן- יש לתכנן ערוגות אדנית בנויות, שקועות בגובה פני הקרקע. העצים שיינטעו בערוגות אלה יהיו מסוג שונה ויינטעו במצע מנותק, לפי הנחיות אדריכל נוף.
5. אין לשתול מדשאות בשטח המתחם.

6.3 קווי בנין

קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט תכנית זו.

6.4 עתיקות

בשטח הפארק המסחרי כלולים שטחים שהוכרזו כשטחי עתיקות וחלות עליהן הוראות רשות העתיקות, כמפורט להלן:

עתיקות	6.4
<p>א. 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>ב. 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.</p> <p>ג. 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>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.5
<p>א. השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים ושצ"פ) מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית, למעט שטח דרך מס' 65 שתירשם על שם מדינת ישראל.</p> <p>ב. במגרש המסחרי תירשם, במשרד ספרי האחוזה, זיקת הנאה לטובת מגרש תחנת התדלוק שתבטיח זיקת הנאה לגישה, חניה והעמדת מתקנים לצורך תפעול תחנת התדלוק.</p>	

חשמל	6.6														
<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0" data-bbox="399 1568 1260 1904"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>הנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>10.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>הערה:</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p>	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ'	הנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	10.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'	
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'														
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'														
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ'														
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ'														
הנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	10.0 מ'														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'														

6.6	חשמל
	<p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות.</p>



6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>הנחיות אלה יחולו על בניה חדשה ושינויים לקיים בשטח, הכל בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p> <p>א. מניעת זיהום קרקע ומי תהום</p> <p>1. למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.</p> <p>2. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחממנים.</p> <p>ב. שפכים</p> <p>1. שפכים סניטריים יפנו למערכת הביוב האזורית בהתאם לחוקי העזר של הרשות המקומית.</p> <p>2. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול טרם חיבורם למערכת הביוב.</p> <p>ג. פסולת</p> <p>שמנים ודלקים תוצרי מפריד השמן ישלחו למפעל מחזור או יפנו לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה.</p> <p>ד. ניטור ובקרה</p> <p>אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים, שמנים ותשטיפים לקרקע יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>



6.8	תשתיות
	<p>א. ניקוז ותיעול</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ו/או התאמת מערכת ניקוז שתמנע הצטברות נגר בכבישים פנימיים ובכביש הכניסה לגן שמואל, כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>למניעת הצפות למבנה החניית התת קרקעי על היזמים לנקוט באמצעים המפורטים בנספח הניקוז למניעת חדירת מים הכוללים איטום המבנה והגנה על הכניסה לחניון ובנית מערך ניקוז עם שאיבה, למקרה הצפה.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>הטיפול בשפכים יהיה באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית.</p>



תשתיות	6.8
איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.	
תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית שדרוג למט"ש מנשה 2 ואישורה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.	
ג. מים	
אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה האזורית מנשה או כל מקור מים אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.	
ד. פסולת	
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.	
ה. רעש	
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.	
ו. מקלטים ו/או מרחב מוגן	
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.9
א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.	
יותר שטחי חניה על פני הקרקע, מתחת לפני הקרקע ו/או במבני חניה.	
ב. תיאסר גישה לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 65 לשטח המסחרי, למעט גישה באמצעות דרך מס' 1.	

הריסות ופינויים	6.10
היתר בניה בשטח התכנית יכלול התחייבות להריסה ופינוי כל המבנים המסומנים להריסה.	

הנחיות מיוחדות	6.11
על השטח המסומן הנחיות מיוחדות יחולו הוראות תת"ל 38 המאושרת.	

היטל השבחה	6.12
היטל השבחה ישולם כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	על יזם התכנית לבצע את שיפור צומת הכניסה, מדרך מס' 65 וכביש הגישה לפארק המסחרי,	עם אישור התכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כמסומן בגיליון מס' 1 "שלב מייד" של נספח תנועה וחניה המצורף לתכנית מס' מ/365 המאושרת החלה על השטח, לפי תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז), שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים	
2	הוצאת היתר בניה להסדרת שימוש חורג כלשהו בתחום התכנית	לאחר הסדרת צומת הכניסה מדרך מס' 65, כאמור בסעיף מס' 1 שלעיל.
3	על יזם התכנית להשלים הרחבת כביש הגישה וכיכר הכניסה לפארק המסחרי, כמוצג בגיליון מס' 2 "תכנית כביש גישה וחניות" של נספח תנועה וחניה המצורף לתכנית מס' מ/365 המאושרת החלה על השטח	עם השלמת ביצוע צומת גרנות ע"י מע"צ
4	על יזם התכנית לפתח את שטחי החניות, על פי המוצג בנספחי תנועה וחנייה של תכנית מס' מ/365 המאושרת החלה על השטח, כולל נטיעת עצים בשטחי החנייה.	עם אישור התכנית
5	סיום פיתוח וגינון כל השטחים הפתוחים כולל ביצוע שבילים, כמוצג בנספח הנופי לתכנית מס' מ/365 המאושרת החלה על השטח	לכל המאוחר, תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18