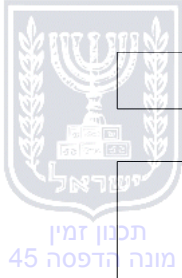


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0675181

אזור תעשייה טמבור אסקר



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עכו, חבל אשר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/01/2023

לאשר את התוכנית

09/10/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מפעל טמבור אסקר הממוקם באזור התעשייה נעמן (מילואות) משמש מזה עשרות שנים לייצור צבעים.

האתר מסומן כמרקם עירוני בתמ"א 1/35, ומיועד בתכנית המתאר המחוזית למחוז צפון (תמ"מ 9/2) ל"אתר תעסוקה מקומי". רובו המכריע בתחום מרחב התכנון המקומי מטה אשר, וחלק קטן ממנו בתחום מרחב התכנון המקומי עכו.

על חלק משטח המפעל חלה תכנית מאושרת מס' ג/2263, המייעדת אותו לתעשייה.

ביחס לכלל שטח המתחם, הופקדה בשנת 1973 תכנית ג/1146, אולם היא לא אושרה לבסוף. למבנים שבמפעל הוצאו במשך השנים היתרים מכוח אותה תכנית, לפי סעיף 97א לחוק התכנון והבניה.

תכנית זו נועדה להסדיר תכנונית את כל המתחם הקיים, ולהוסיף זכויות בנייה על מנת לאפשר את הרחבת המפעל, תוך קביעת תנאים והוראות לטובת עמידה בסטנדרטיים הסביבתיים העדכניים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אזור תעשייה טמבור אסקר	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	201-0675181
-------------	-------------

שטח התכנית	50.387 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עכו, חבל אשר
	קואורדינאטה X	209038
	קואורדינאטה Y	754532

1.5.2 תיאור מקום מתחם טמבור אסקר באזור התעשייה נעמן (מילואות), בין מסילת הרכבת חיפה-נהריה לכביש מס' 4, ממערב לקיבוץ כפר מסריק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

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
10413	מוסדר	חלק	14-15	4, 7-8, 18, 23, 27

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

עכו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/12/2014		1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
07/07/2005		3361	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8287. הוראות תכנית ג/ 8287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8287
17/03/1996		2360	4392	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 849. הוראות תכנית ג/ 849 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 849
28/09/2006		186	5585	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12042. הוראות תכנית ג/ 12042 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12042
05/10/1979		45	2568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2263 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2263
05/05/2020		5672	8840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201-0698738 ממשיכות לחול.	שינוי	201-0698738



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
דוח סביבה	רקע		205	08/10/2019	אלדד שרוני	11: 30 06/11/2019		לא
מים	מנחה		22	28/03/2022	מאיר רוזנטל	13: 07 30/03/2022	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		17	11/12/2019	מאיר רוזנטל	10: 46 11/12/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	22/06/2020	דוד אלחנתי	13: 41 24/03/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	08/09/2019	מאיר רוזנטל	10: 22 09/09/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	29/05/2023	יצחק פרוינד	09: 26 19/09/2023	השטח המסומן "אזור ללא השפעות חורגות" הוא מחייב	לא
מים	מנחה	1: 500	1	08/09/2019	מאיר רוזנטל	10: 21 09/09/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	11/12/2019	מאיר רוזנטל	10: 46 11/12/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	22/06/2020	דוד אלחנתי	13: 35 24/03/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	04/08/2020	יהודה אשד	16: 48 04/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	29/07/2020	יצחק פרוינד	12: 03 03/08/2020		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	(1)		טמבור בע"מ	נתניה		6	09-8925577		ZvikaL@ta mbour.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב מאיר אריאל 6 נתניה.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreun d.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מאיר רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895706	04-9895707	office@la- nof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	אינג' יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netv ision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(3)		09-8854291	052-8833011	esharony@ne tvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. מגידו.

(3) כתובת: ת.ד. 8776

א.ת. נתניה דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

הסדרת אזור התעשייה טמבור אסקר הקיים ממערב לדרך מס' 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ייעוד קרקע לתעשייה.

ב. שינוי ייעוד מדרך, מסחר ותעשייה.

ג. קביעת זכויות בנייה, הוראות בינוי ופיתוח.

ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

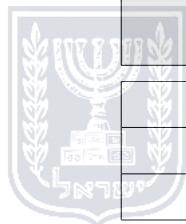
ה. קביעת תנאים להיתר ולפיתוח לרבות תשתיות והסדרי תנועה



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 45

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
29.08	14,653.67	אזור תעשייה
4.23	2,128.7	דרך מאושרת
0.20	99	מסחר
63.18	31,835.52	שטח ללא תכנון מפורט
3.32	1,670.8	תעשייה והחסנה
100	50,387.69	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.35	1,185.7	דרך מאושרת
97.65	49,201.99	תעשייה
100	50,387.69	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	מיועד לשימושים לתעשייה, מלאכה, תעסוקה, משרדים, לוגיסטיקה, מחסנים, מסחר עד 5% כשימוש נלווה לתעשיה (כגון: אולמות תצוגה, חנויות מפעל והסעדה), תשתיות, מתקנים לייצור חשמל ותחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, וקוי גז בלחץ נמוך תת קרקעיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד. ב. תותר חניה עילית ו/או תת קרקעית. ג. אם יבנה מחסן לוגיסטי שאיננו מאוכלס, גובהו יהיה עד 34 מ'. יאסר לפתוח פתחים (דלתות וחלונות) לכיוון מערב ודרום. ד. השטח המסומן "אזור ללא השפעות חורגות", כמפורט בסעיף 6.3 ב' 4 שלהלן הוא מחייב.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, רוכבי אופניים, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 15	60	100
3 (5)	3 (4)	3 (3)	3 (2)	3	20	80	5000					

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

הוראות טבלה 5:

א. עד 5% משטחי הבניה יותרו לצורכי מסחר נלווה לשימושי התעשייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תהיה אפשרות להקמת מחסן לוגיסטי שאיננו מאוכלס, שגובהו יהיה 34 מ', בתיאום עם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית. גובה המבנים הוא מחייב. כל סטייה מהגובה המותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- (2) לכיוון צפון.
- (3) לכיוון דרום.
- (4) ולא יפחת מ-28 מ' מציר מסילת הרכבת כמסומן בתשריט.
- (5) ולא יפחת מ-50 מ' מציר דרך מס' 4 כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. לפני הוצאת היתרי בנייה, תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי לכל שטח המגרש שבתחומו הבקשה.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חנייה, מתקני תשתית, פרטי גדרות ופריסת גדרות, חומרי בנייה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון, מיקום תשתיות והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>ג. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</p>
6.2	אדריכלות
	<p>א. חומרי גמר בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>ב. עיצוב חזיתות תכנית הבינוי, שתוגש לפי סעיף 6.1 לעיל, תכלול התייחסות מיוחדת לעיצוב החזיתות של הבניינים הפונים לדרך מס' 4 ולחזיתות המבנים הפונים מערבה לכיוון מסילת הרכבת.</p> <p>ג. צנרת התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים ומיזוג אוויר תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית, מאושרת על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. גדרות עיצוב הגדרות יהיה בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.3	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. כללי</p> <p>1. לא תאושר הקמת מפעל אלא אם יינקטו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הנדרשים להבטיח השימוש בקרקע עומד בדרישות הדינים שעניינם הגנת הסביבה.</p> <p>2. בקשה להיתר בנייה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר מידע בנושאים הבאים:</p> <p>(א) ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם בתוך מבנים סגורים בשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל), אחסון סגור ואחסון פתוח, אזורי טעינה ופריקה, שטחי חנייה, שטח פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.</p> <p>(ב) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.</p> <p>(ג) בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. חומרים מסוכנים</p> <p>1. אחסון חומרים מסוכנים ושימוש בהם יהיו לפי חוק החמרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, ההוראות שיקבעו בהיתרי הרעלים, וההנחיות שיינתנו על-ידי פיקוד העורף והרשות הארצית</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

לכבאות ולהצלה.

2. אחסון חומרים מסוכנים, פריקתם וטעינתם יהיו רק באזורים בעלי משטחים אטומים, המגובים במאצרות לניקוז תשטיפים ונזילות.

3. פסולת חומרים מסוכנים תאוחסן באזורים שייועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הטיפול בפסולת חומרים מסוכנים וסילוקה יבוצעו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), תשנ"א-1990.

4. בשטח המסומן בתשריט הבינוי "אזור ללא השפעות חורגות" : כל בניה, או פעילות בשטח זה, תדרש באישור המשרד להגנת הסביבה, על מנת לוודא כי השפעתן לא חורגת ממסמכי מדיניות ומהתקנים הנדרשים לגבולות המגרש. במידה ותמצא השפעה חורגת מגבולות המגרש, מעבר למסמכי מדיניות או לתקנים הנדרשים, ידרוש המשרד להגנת הסביבה כי ינקטו האמצעים למניעת חריגת ההשפעה ממזרח לגבולות המגרש. מגבלה זו לא תחול על החזקת חומרים מסוכנים בשאר שטחי התכנית.

ג. איכות אוויר

1. פליטת מזהמים מתהליכי ייצור תעמוד בתקנים המותרים לפי חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008, או לפי ה-TA-Luft או לפי מסמך ייחוס אחר שייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. פליטת מזהמים מתהליכי ייצור אנרגיה תעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה, ויעשה שימוש בדלקים "נקיים" יחסית דוגמת גז טבעי, גפ"מ או סולר.

ד. ביוב ושפכים

1. התכנית תעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה בכל הקשור לניהול, אכסון ותפעול מערכות שפכים תעשייתיים, הפעלה והתקנת מתקני אגירת שפכים תעשייתיים, התקנת מאצרות, הגנה על קווי הביוב והפרדה מלאה בין שפכים סניטריים לשפכים תעשייתיים ומערכות טיפול בשפכי תעשייה.
2. זרם סניטרי יופרד משפכים תהליכיים. שפכי מטבחים ובתי אוכל יופרדו ע"י מפרידי שומן תקינים.
3. שפכים תהליכיים יוזרמו למערכת הביוב דרך מתקני קדם טיפול לפי הצורך. מתקני השפכים יהיו בעדיפות עיליים, מקורים, יותקנו במאצרה ויאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות.
4. תשתית צנרת שפכים תהליכית חדשה תבוצע בתקן מחמיר למניעת דליפות וכשלים ובהתאם, להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
5. צנרת שפכים סניטרית תחובר למערכת הביוב האזורית.
6. חדרי אשפה, מטבחים וחדרי אוכל ינוקזו למערכת הביוב האזורית דרך מפריד שומנים.
7. שומנים מינרליים ושמן/שומן כללי יופרדו במקור, וישלחו לאתרי פינוי מורשים.
8. תמלחות ייאספו ויסולקו לאתר מאושר לפי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (איסור הזרמת תמלחת למקורות מים), תשנ"ח-1998.
9. איכות השפכים שיוזרמו למערכת הביוב האזורית תעמוד בדרישות איכות לפי כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
10. קוי ביוב ישנים שאינם עומדים בתקינה, יוחלפו עד תקופה של 5 שנים.

ה. מניעת זיהום מים וקרקע



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.3
<p>1. יינקטו אמצעים למניעת חילחול וגלישה של מי נגר מזוהמים משטחי התפעול, פריקה וטעינה (רצפה אטימה ולא מחלחלת, שיפועים, קירוי, תעלות וכו').</p> <p>2. תשטיפים ממשטחי תפעול ואחסון ינוקזו לפי הצורך למערכת טיפול ראשונית לפני הזרמה למערך הביוב האזורי.</p> <p>3. כל מכל דלק/שמן יותקן במאצרה תקנית.</p> <p>ו. רעש</p> <p>מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן-1990.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.4
<p>ז. פסולת</p> <p>1. הפסולת תופרד ותטופל לפי סוגיה (פסולת אורגנית, נייר וקרטון, פלסטיק, מתכת, עץ) עפ"י הדין והנחיות הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. תשטיפים מחדרי אשפה ינוקזו למערכת הביוב דרך מפריד שומן תקני. חדרי האשפה ייבנו עם שיפוע לכיוון שוקת הניקוז.</p> <p>3. פסולת תעשייתית מזוהמת תטופל ותפונה בהתאם לדין ולהנחיות הרשויות המוסמכות.</p> <p>ח. בנייה ירוקה (לבניינים חדשים)</p> <p>1. צמחייה: ייעשה שימוש, ככל הניתן, בצמחייה חסכונית במים, בלתי אלרגנית וארצישראלית</p> <p>2. חיסכון במים: ייעשה שימוש, ככל הניתן, באמצעים לחיסכון במים, כגון: אגירת מי עיבור מזגנים וניצולם להשקיה, התקנת חסכמים וכל אמצעי אחר המאפשר ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>3. תכנון חסכון אנרגטי מיטבי.</p> <p>ט. אתרי התארגנות עבודות עפר, חפירה ובנייה</p> <p>1. בהיתר בנייה שלצורך ביצועו נדרשות עבודות עפר בהיקף משמעותי, ייקבע תנאי, שלפיו ביצוע עבודות העפר מותנה בהכנת תכנית עבודה מפורטת לביצוע.</p> <p>2. תכנית העבודה תיערך באופן שיביא ל"הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.</p> <p>3. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו צעדים לצמצום מפגעי אבק ומפגעי רעש, כמו גידור שטחי ההתארגנות והרטבת דרכים.</p> <p>4. בהיתר בנייה שלצורך ביצועו נדרש אתר התארגנות ייקבע תנאי, שלפיו ביצוע הבנייה מותנית בקבלת אישור היחידה הסביבתית לתכנית פרישה של אתר ההתארגנות. תכנית הפרישה תפרט את האזורים המיועדים לשהיית עובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי העבודה ופרטים רלבנטיים נוספים.</p> <p>5. הפעלת הציוד המכאני תעמוד במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשל"ט-1979.</p> <p>6. יינקטו אמצעים למנוע היקוות מים ושפכים בשטח האתר לאורך כל משך הבנייה. היקוות מים או שפכים תטופל עם היווצרותה.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>א. תנאי להיתר בנייה הוא קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לעמידת הפעילויות המבוקשות והיקפן בדיני הגנת הסביבה ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה, בהיבטים הסביבתיים</p>	

<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הרלבנטיים לבקשה, בין היתר בהיבטים של פליטות לאוויר, חומרים מסוכנים, מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים וזיהום קרקע.</p> <p>ב. שיפוץ ואחזקת המבנים הקיימים ו/או בנייה חדשה בקו בנין 0, תעשה בתיאום עם שכן גובל / בעל הקרקע.</p>	<p>6.5</p>
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום התכנית, בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.6</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת יהיו במידת האפשר תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב המפעל מחובר לרשת הביוב של המועצה האזורית.</p> <p>ג. מים</p> <p>1. אספקת מים למפעל תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית או מכל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>2. צינורות מים ואביזרי מים יעמדו בתקן 5452.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת נספח ניקוז מאושר על-ידי מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ה. תיקשורת</p> <p>הקמת מתקן תיקשורת בתחום התכנית תחוייב בתיאום עם מערכת הביטחון. מתקני תקשורת שיתוכננו בתחום התכנית יהיו במרחק של לפחות 50 מ' מגבול המתקן הבטחוני.</p> <p>ו. מקלטים ומרחבים מוגנים</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לדיני ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.7</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שלצרכיו נדרש שינוי באספקת החשמל למפעל יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, במידת הצורך, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'</p>	<p>6.8</p>





<p>6.8</p> <p>חשמל</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ח. ארון רשת - 1 מ' ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>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.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל כבלי חשמל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. היתר לחפירה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או במרחק הקטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך וביצוע פעולה כזו, מותנים בתיאום עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.9</p> <p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>	
<p>6.10</p> <p>מבנים קיימים</p> <p>על מבנה הקיים בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו, ניתן להתיר תוספת בנייה לפי קו המתאר של הבניין הקיים. שינוי קו המתאר יהיה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p>6.11</p> <p>שרותי כבאות</p> <p>א. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. מערכת מתזים לכיבוי אש וחלקי מערכות כיבוי אש, יש להפריד מרשת המים הציבורית, באמצעות מז"חים. המז"חים יותקנו ע"י מתקין מוסמך, טופס ההתקנה / בדיקת המז"חים יועברו למשרד הבריאות.</p> <p>ג. יותקנו מז"חים בכל נקודות התורפה (מערכות כיבוי אש, הזנה למערכת השקייה, קו הזנה למעבדות וכד'). כל מז"ח יותקן ע"י מתקין מוסמך.</p>	

<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד, בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת הערכה של כמות פסולת הבניין שכרוכה בביצוע ההיתר. ב. היה ביצועו של היתר כרוך בפסולת בכמות שאיננה מזערית, תנאי להוצאת ההיתר יהיה הגשת נוהל המבטיח את סילוק פסולת הבנייה לאתר מורשה (למעט פסולת המתוכננת למחזור או לשימוש חוזר באתר). ג. בעל ההיתר ימציא לרשות הרישוי אסמכתאות לקליטת הפסולת באתר המורשה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה יהיה השלמת ביצוע התשתיות הרלבנטיות אליו.</p>	
<p>6.15</p>	<p>6.15</p>
<p>היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.16 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.16</p>
<p>1. עצים מסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת העצים. 2. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 3. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 4. נטיעת עצים חדשה: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>	





6.16	שמירה על עצים בוגרים
	<p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>א. נותני צל סוככים</p> <p>ב. חסכים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכנות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או מחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי העצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.