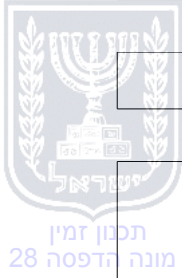


הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0957357

גרנות - מתחם תעשייה (2021)



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/02/2024

לאשר את התוכנית

06/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005128918/310>

דברי הסבר לתכנית

אתר גרנות הממוקם על צירי התנועה היבשתיים והמסילתיים המרכזיים בארץ אותר בתכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה תמ"מ 6 כאתר תעסוקה אזורי. תכנית מאושרת מ/394 הסבה את השימושים שנקבעו בתכנית מ/88 מתעסוקה בזיקה לשימושים חקלאיים למרכז תעסוקה משולב אשר ישמר בחלקו את גרעין השימושים המקורי, וביתרת השטח, יותאם לפיתוח תעסוקה, משרדים, שרותים עסקיים, מסחר ושרותי בילוי, תעשייה עתירת ידע, אחסנה ולוגיסטיקה. תכנית זו מרחיבה את המתחם ומוסיפה שטח הממוקם בצמידות למתחם המאושר, ללא שינוי בסך זכויות הבניה המאושרות, ללא שינוי עיקרי הוראות ועקרונות תכנית מאושרת מ/394 ובהתבסס על נספחי התכנית המאושרת מ/394.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

גרנות - מתחם תעשייה (2021)

351-0957357

מספר התכנית

227.761 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר 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	מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	195943
קואורדינאטה Y	705615

1.5.2 תיאור מקום

מתחם גרנות מדרום לקיבוץ גן שמואל בצמוד לדרך 65.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה גרנות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10023	מוסדר	חלק		17-18, 42, 44, 46
10024	מוסדר	חלק	9-11, 13, 17, 26	8, 12, 22, 24-25
10117	מוסדר	חלק		69-72, 75

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

חדרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מ/88	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/88 ממשיכות לחול.	3846	1310		21/02/1991
מ/394	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/394 ממשיכות לחול.	7202	3396		10/02/2016

הערה לטבלה:

1. תכנית זו כפופה לתכנית עבודה לרשת חלוקה מס' 304-0228221. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0228221. הוראות תכניות 304-0228221 תחולנה על תכנית זו.
2. תכנית זו כפופה לתכנית עבודה לרשת חלוקה מס' 351-0340547. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 351-0340547. הוראות תכניות 351-0340547 תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 07 27/12/2021	עמית קולטין	27/12/2021	15		רקע	ניהול מי נגר
לא		17: 43 07/07/2021	אמיר בלום	07/07/2021	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 40 20/03/2024	ערן מבל	20/03/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא		09: 07 27/12/2021	עמית קולטין	27/12/2021	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא		17: 42 07/07/2021	אמיר בלום	07/07/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		07: 58 14/05/2023	נועם ליבנה	09/05/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא		08: 06 20/03/2024	ערן מבל	20/03/2024	1	1: 1250	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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)		גרנות בע"מ	גן שמואל			04-6321605		udis@granot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן שמואל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרנות בע"מ	גן שמואל		(1)	04-6321605		udis@granot.co.il

(1) כתובת: גן שמואל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		
	יועץ תחבורה	אלי מילר אבוזגלו	114102	ליבנה נועם הנדסה בע"מ	חיפה	ברנדייס	3	04-8373763	04-8373764	eli@noameng.co.il
	יועץ תשתיות	עמית קולטין	11563	פלגי מים בע"מ	מגידו		(1)	04-6678435	04-9893502	amit@pma.co.il

(1) כתובת: מתחם מ.א. מגידו..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 מתחם אזורי לתעשייה באמצעות הוספת תא שטח הנמצא בייעוד תעשייה חקלאית ובצמידות למתחם המאושר, תוך הגדרת ייעוד תעשייה אחיד לכל המתחם ופירוט השימושים השונים הנדרשים למתחם תעסוקה אזרחי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת מתחם אזורי לתעשייה גרנות.
2. הגדרת ייעוד תעשייה לכל המתחם.
3. פירוט השימושים והתכליות בייעוד תעשייה.
4. שינוי תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	501, 500
שטח ציבורי פתוח	401, 400
שטח פרטי פתוח	306 - 301
דרך מאושרת	200
תעשייה ואחסנה	2000, 1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה ואחסנה	1000
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	500
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	302
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	401
גבול מגבלות בניה	תעשייה ואחסנה	1000
גבול מתחם	דרך מאושרת	200
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	301
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	400
גבול מתחם	תעשייה ואחסנה	2000, 1000
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	400
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	501, 500
הנחיות מיוחדות	תעשייה ואחסנה	2000
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה ואחסנה	1000
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	500
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	302
זכות מעבר למעבר ברכב	תעשייה ואחסנה	2000, 1000
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	קרקע חקלאית	500
להריסה	שטח פרטי פתוח	302
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400
להריסה	תעשייה ואחסנה	2000, 1000
תחום השפעה	תעשייה ואחסנה	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה חקלאית	30,875	13.56
דרך ו/או טיפול נופי	80	0.04
דרך מאושרת	10,902	4.79
מסחר ותעשייה עתירת ידע	70,047	30.76
שטח פרטי פתוח	4,896	2.15

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.54	3,500	שטח ציבורי פתוח
47.18	107,460	תעשייה ואחסנה
100	227,760	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.25	9,669.45	דרך מאושרת
0.58	1,311.71	קרקע חקלאית
2.15	4,896.18	שטח פרטי פתוח
1.54	3,500.91	שטח ציבורי פתוח
91.49	208,382.61	תעשייה ואחסנה
100	227,760.87	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ואחסנה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח 1000:</p> <p>א. מיועד לאזור תעשיה חקלאית הכוללים מכוני תערובות, סילו, מסגריות, סככות ומחסנים.</p> <p>ב. מנפטות, חדרי טרנספורמציה וחשמל.</p> <p>ג. מפעלי קירור, מפעלי בשר, בתי וסככות אריזה.</p> <p>ד. משרדים ומבני שירות לרבות שטחים מוגנים.</p> <p>ה. בריכות מים, באר מים, מעבדה ניידת.</p> <p>ו. תעשיה, מלאכה, שטחי אחסנה ושרותים עסקיים.</p> <p>ז. תחנת שאיבה לביוב, תחנה לשאיבת מים, ברכה לאיגום מים.</p> <p>ח. תחנת דלק קיימת בהיתר (תיק מס' גר/ 3965/129) כל תוספת בניה מעבר למאושר בהיתר תידרש לעמידה בהוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p> <p>בתא שטח 2000:</p> <p>ט. תעשיה ומלאכה.</p> <p>י. מיועד למסחר ותעשייה עתירת ידע:</p> <p>תעשיה עתירת ידע ושרותים התומכים בתעשיה זו, מעבדות למחקר ופיתוח, שטחי תצוגה ירידים ותערוכות, שטחי אחסנה ומרכזים לוגיסטים, משרדים ושרותים עסקיים. יתאפשר מסחר לשרות העובדים במתחם כגון: מסעדה, בית קפה, קיוסק, חנות לציוד משרדי, מכון העתקות אשר יהווה שימוש נלווה לאזור התעסוקה. שטחי המסחר לא יעלו על 1000 מ"ר.</p> <p>לא תותר הסבת שטחי תעסוקה לשטחי מסחר.</p> <p>בכל תחום התכנית לא תאפשר ייצור חשמל על בסיס שימוש בדלקים פוסיליים. יותר שימוש בגנרטור לצרכי חירום בלבד. יתאפשר ייצור אנרגיה "ירוקה".</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>פיתוח הדרכים יעשה על פי עקרונות נספח התנועה. מערך הדרכים יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל חלקי הפרויקט ויותאם לשלבי הביצוע שלו. שטחי החניה יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי לתא שטח 2000</p> <p>1. כחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בנוי למתחם בשלמות. הבקשה המפורטת לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, תכנון פירים לתשתיות, שילוט, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>2. מרתפים: בשל מי תהום גבוהים במתחם. הכניסה הקובעת למבנים תקבע בתכנון המפורט במפלס הגבוה בקומה אחת לפחות מעל פני השטח המפותח והמנוקז כיום.</p> <p>3. פיתוח השטח יעשה עפ"י עקרונות תכנית הבינוי המנחה במטרה ליצר חלל פתוח משולב במרכז המתחם, תוך הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית והרכבתית.</p>

4.1	תעשייה ואחסנה
	<p>4. לעת התכנון המפורט ייבדק נושא השאיבה סמוך למבנים ויוצגו פתרונות לשמירת יציבותם בהיבט זה.</p> <p>5. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>6. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.</p> <p>דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. כל המבנים הפונים למערב, ימוגנו אקוסטית עקב חשש להפרעת רעש ממסילת הרכבת.</p> <p>7. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. צנרת תוסתר בפירים.</p> <p>אחסנות חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך שלא ייראו לעיין אדם העומד על הקרקע.</p> <p>8. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>9. גדרות: על גבול המגרש הפונה לשטחים החקלאים תחול חובת בניית גדר (. גובה הגדר לא יעלה על 1.80. גובה החומר האטום של הגדר לא יעלה על 40-50 ס"מ מפני האדמה, ושאר הגדר תהיה מחומרים שקופים.</p> <p>10. חומרי גמר חזיתות גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים יהיה מחומרים עמידים</p> <p>11. גינון: תוכנית פיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ונטיעות וקביעת הנחיות לגינון בתחום שטח המפעלים.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי לתא שטח 2000:</p> <p>1. כחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי למתחם בשלמות. הבקשה המפורטת לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>2. עד למימוש הבינוי המוצע בתכנית תותר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ והרחבת הבינוי הקיים, גם עבור הבינוי המסומן להריסה, ובתנאי שהמבנה הקיים אינו פולש לייעוד דרך או שטח פתוח.</p>
ד	<p>זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה דרך תאי שטח 1000 ו-2000 לאזור חקלאי הגובל בתכנית בצפון מערב. תותר גמישות של עד 10 מ' במיקום תוואי המעבר מהתוואי המסומן בתשריט.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב התחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב" - תחנת תדלוק לפי סעיף (ז) 4.1.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות בתחום הסימון בתשריט "הנחיות מיוחדות" בתא שטח 2000 יתאפשר חיבור על או תת קרקעי אל תחנת הרכבת ממערב לתחום התכנית (תחנת חדרה מזרח) בתיאום עם רכבת ישראל.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.1	תעשייה ואחסנה
ז	<p>הוראות כלליות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בגבול זה יחולו הוראות תכניות עבודה לרשת חלוקה מס' 304-0228221 ו-351-0340547 ונגזרותיהן.</p> <p>2. חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת"ק.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שטחים פתוחים טבעיים, עיבוד חקלאי, דרכים חקלאיות, תשתיות, חשמל, מים, ביוב וניקוז, מי השקיה וקולחין
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כל עוד לא יוקם המפרידן מתת"ל 38, תותר דרך הגישה על פי הדרך הקיימת (גם בתאי שטח 500 ו-501)</p>
ב	<p>הוראות כלליות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בגבול זה יחולו הוראות תכניות עבודה לרשת חלוקה מס' 304-0228221 ו-351-0340547 ונגזרותיהן.</p> <p>2. חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת"ק.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. גינון לכלל הציבור.</p> <p>2. פינות ישיבה, סככות צל, שבילים.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת קרקעיות, תעלת ניקוז.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים הקיימים כדין המופיעים ברקע המדידה בתשריט תכנית זו, יותרו להשאר במתכונתם נכון ליום אישור תכנית זו ועד לפיתוח השצ"פ.</p>
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש לגינון, מיגון אקוסטי, מעבר תשתיות תת קרקעיות ועליות, תעלת ניקוז. תותר העברת תשתיות עליות ותת קרקעיות בשטח זה ותינתן אפשרות לנגישות לבעלי התשתיות אליהן.</p> <p>יותר מתקנים הנדסיים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים המופיעים ברקע המדידה בתשריט תכנית זו, יותרו להשאר במתכונתם נכון ליום אישור תכנית זו.</p>

<p align="center">שטח פרטי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">הוראות כלליות</p> <p align="center">סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בגבול זה יחולו הוראות תכניות עבודה לרשת חלוקה מס' 304-0228221 ו-0340547-351 ונגזרותיהן.</p> <p>2. חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת"ק.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ביצוע הכביש העוקף (דרך מס' 1) יתבסס על תימוך בקיר מגן אטום בתחום שטח התכנית או בסוללת עפר, בתאום עם מחזיקי השטחים הגובלים. בעת סלילת הדרך נדרש להתחשב בעצים קיימים ולבצע באזור זה תכנון מוקטן של הדרך ללא חניות.</p> <p>2. תנאי לסלילת הכביש המזרחי במתחם גרנות הינו, הגעה להסכמות עם קיבוץ גן שמואל ומול רשות הניקוז והנחלים שרון, בנוגע להסטת סוללות בריכות הדגים המערביות והסדרת תעלת הגנה בין לבין הגבול המזרחי של מתחם גרנות.</p> <p>3. יש להשלים את סוללת ההגנה בפינה הדרומית של מתחם גרנות בין גדות הנחל למאגר הסמוך.</p>	<p align="center">4.5.2</p> <p align="center">א</p>
<p align="center">מבנים קיימים</p> <p>1. מבנים קיימים כדין המופיעים ברקע המדידה בתשריט תכנית זו, יותרו להשאר במתכונתם נכון ליום אישור תכנית זו ועד לביצוע הדרכים.</p> <p>2. במבנים החורגים לתחום דרך ומסומנים להריסה - יתאפשר השימוש בהם עד לביצוע הדרכים.</p>	<p align="center">ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	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
1 (4)	0 (3)	0 (2)	0	1	6	50 (1)	80	104236	5373	5373	10746	82744	107456	1000	תעשייה ואחסנה	
1 (9)	0	5 (8)	0 (7)	2	10	50	80 (6)	106163	11908	3502	20010	70743 (5)	100922	2000	תעשייה ואחסנה	

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:

- הועדה המקומית רשאית לאשר ניווד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.
- שטחי חניות מקורות יכללו במנין שטחי השירות.
- תתאפשר חלוקה למגרשים בשלב הרישוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה מבנה סילו 65.20 מטר, גובה מבנה אמבר 1- 36 מטר ואמבר 2 - 58.80 מטר לפי תוכנית מאושרת מ/88. תותר הקמת מבני ממגורה (סילו) חדשים אשר גובהם לא יעלה על גובה מבני הממגורה הקיימים.
- בגבול עם תא 2000.
- או 3 מ' בגבול עם דרך מאושרת.
- לכיון צפון.
- מתוכם יותרו 1000 מ"ר לשימושי מסחר.
- התכסית הפנויה מבינוי עילי ותת קרקעי לא תפחת מ- 20% , לא כולל שטחי מעבר, רציפים להולכי רגל, גשרים ורחבות המקרות אזורי חניה.
- בגבול עם תא 1000.
- קו בנין מערבי.
- לכיוון צפון.

6. הוראות נוספות**6.1****תוואי מסילה**

1. ברצועה הגובלת במסילת הרכת, חובת תאום נטיעת עצים עם רכבת ישראל בכפוף למסמך של רכבת ישראל "הנחיות לצמחיה ברצועת הרכבת ובקרבתה".
- ג. תנאי להיתר לעבודות פיתוח וסלילה בצמוד לרצועת מסילה יהיה תאום עם רכבת ישראל.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

- א. הגשת בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה :
 - הבקשה להיתר בניה למבנה תעשייה תלווה בפרשה טכנית. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה לה :
 - ב. כללי :
 - בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול, בין היתר, מידע בנושאים הבאים :
 1. ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, ובכלל זה שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכת אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם בתוך מבנים סגורים בשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל : אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטח חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.
 2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
 3. הנחיות בניוי מיקום וגובה מבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.
 4. עיצוב הגדר בהתאם לתכנית בניוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
 5. לכל בקשה להיתר למבנה חדש יצורף נספח תנועה וחניה אשר יציג את דרכי הגישה ופתרונות החניה למבנה המוצע.
 - ג. מידע סביבתי :
 1. זיהום אוויר - אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 6.1.2
 2. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והחיבור למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.
 3. חומרים מסוכנים (במידה וקיימים) - פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.
 4. רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהפעילויות הנלוויות לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.
 5. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסנה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
 6. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום למניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל לנחל.
 - ד. תנאי לביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי עפ"י תכניות עבודה לרשת חלוקה מס' 304-0228221 ו- 351-0340547 יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקה לגז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

הוראות פיתוח נופי יהיו בהתאם לנספח הנופי לתכנית וכמפורט להלן:

1. חניה במגרשים - גינון: החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהכבישים על-ידי שטחי גינון.

2. אזורי פריקה וטעינה: אזורי פריקה/טעינה יהיו מוסתרים מהכבישים לשביעות רצון מהנדס הועדה.

3. גינון והשקיה: שטחי הגינון יהיו לפחות 10% משטח המגרש. רצועות הגינון בגבולות המגרש יהיו:

3.1. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה.

4. שלביות בביצוע הטיפול הנופי:

4.1. הטיפול הנופי לאורך הכבישים יבוצע במקביל לביצוע הבינוי במגרשים שלאורכם, כך

שעם השלמת רצף של שלושה מגרשים סמוכים, יבוצע הגינון מולם באופן מלא.

4.2. שצ"פ ופסי ירק יבוצעו במקביל לבניה ואכלוס מבני שלם, כך שעם ביצוע בניה בצמוד

להם, יבוצע הגינון בשצ"פ.

5. חומרי גמר של פני השטח - יבוצע בהתאם לתכנית הבינוי

6. חדר חברת חשמל/ביתן שומר:

חדר חברת חשמל ישולב עם הגדר כחזית אחת וביתן שומר ישולב עם הגדר או עם המבנה.

בכניסה החדשה תותר הקמת ביתן שומר שתשתלב בפיתוח הנופי או כחזית אחת עם המבנה.

פירוט מבנים אלו מבנה זה יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות.

7. חצר שירות לאיסוף וטיפול באשפה

7.1. השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה.

7.2. חצר האשפה תהיה תחומה בקירות בגובה 1.80 מ' משלושה צדדים. החזית הפתוחה של

חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ. המתקן יכלול נקודת מים לשיטה, נק' חשמל לחיבור דחסנית וכל המשטח יחובר למערכת הביוב ובמוצא תותקן בריכה לקליטת

מוצקים. קירות החצר יהיו עם ציפוי מחומר רחיץ.

7.3. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת נייר,

פסולת תעשייתית, קרטון, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת

הפינוי.

7.4. היזם יצרף מסמך המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י

העסק/המפעל.

7.5. תכנית חצר האשפה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

8. הוראות לטיפול נופי של הכביש ההיקפי מס' 1:

8.1. צידו המזרחי של הכביש - (שצ"פ-תא שטח 400) מהווה כחיץ בין שימושי החקלאות

השונים והבריכות, לבין שימושי התעסוקה. הכביש עולה בחלקו על תעלת גרנות, ועל מנת לשמר

את רצף התעלה הקיימת לאורך בריכות המים. על יזם התכנית לטפל בה, וכן להעתיקה במידת

הצורך, מעבר לתחום הקו הכחול על מנת לשמר את המשכיותה. רצועת הגינון תהיה ברוחב מיני

של 4 מ', וכוללת בתוכה, כאמור, קטעים מתעלת גרנות.

9. תכנון הצמחיה יתחשב בהתאם לבתי גידול לחים טבעיים, שיקום צמחיית גדות ומים (קנה, נה, הרדוף, פטל, ערבה וכו') וכן שתילת צמחיית חורש אשר תשתלב בגבולות הרצועה. שמירה על

רצועה זו תאפשר גם את תפקודו של הציר כשביל טיול, יובטח מעבר חופשי למטיילים ובעלי

חיים לאורך הדרך ללא מכשולים כגון גידור, למעט פרטי פיתוח אשר ישתלבו במופע הטבעי כגון




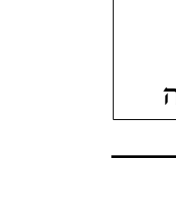
בולדרים, חלוקי נחל וכו'.

10. בפיתוח הרצועה יושם דגש מיוחד בתכנון תוואי השביל, והעמקת ערוץ התעלה תוך שיקום

צמחיית הגדות. ניתן לשלב בשטח רחבות מרוצפות לתצפית על הבריכות, מנוחה ושהיה, ריהוט



<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>חוצות, ותאורה. 11. לאורך השביל ישולבו חיבורים ויציאות למסלולי טיול קיימים, שימור אתרים לאורך התוואי (שמירה על סבך המעיין-באר הכפר הצ'רקסית), וכמובן שימור מקסימאלי של קו הברושים אשר עובר בגבול הרצועה. 12. מהצד המערבי לכביש - תתוכנן רצועת גינון (שפ"פ -תאי שטח 301-305) ברוחב 10 מ' לפחות, ולאורכה תשולב גדר המתכת ההיקפית, ושביל האופניים.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/9501" צרקס, ח' אל" י"פ : 4786 עמ" 4865 מיום : 1999/07/19 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 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. 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. 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>(איכות אוויר) 1. במידה ויוצבו גנטורים במקום אחר, תבחן השפעתם בהיבט של איכות אוויר, באמצעות מודל, לעת היתר הבנייה עבורם, או כתנאי להפעלתם. 2. מניעת אבק / זיהום אוויר בשלב ההקמה עקב עבודות עפר : 2.1. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף. 2.2. פעולות קידוח יבוצעו באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. 2.3. הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין. 2.4. דרכי הכניסה לאתר יטואטאו או יישטפו בתום כל יום עבודה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. מים : אספקת המים תהיה מרשת חברת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור</p>	

	<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
	<p>משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תישמר הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים. מניעת זיהום מים עליים ותחתיים. שאר ההוראות לפי נספח ניקוז. 3. ביוב: כל המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית לאזור. תנאי למתן היתר השלמת תכנית ביוב מפורטת לפתרון ביוב, באישור משרד הבריאות.</p>	
	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. בכל המבנים יתוכננו מערכות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כגון: חלונות בעלי זיגוג כפול, מערכות הכנסת אוויר צח, סינון ומיזוג אוויר. 2. בשלב היתר הבנייה יוצג מפרט טכני למערכות אלו שיתייחס לאיכויות האוויר ומפלסי הרעש הקיימים. 3. העמדת המבנים לשימושי משרדים ותעשייה נקיה תעשה בהתאם להנחיות הצללה ורוח (מיקרו - אקלים). 4. חזיתות המבנים הפונות למערב, ימוגנו אקוסטית עקב חשש להפרעת רעש ממסילת הרכבת. 5. המבנים יעמדו בתקן לבניה ירוקה ת"י 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות.</p>	<p>6.8</p>
	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	<p>6.9</p>
	<p>חשמל</p> <p>1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. 1.1. 3.00 מ' מקו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 1.2. 2.00 מ' מקו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.3. 5 מ' מקו חשמל מתח גבוה - עד 33 ק"ו 1.4. 20.00 מ' מקו חשמל מתח עליון - עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 1.5. 35.00 מ' מקו חשמל מתח עליון - עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 1.6. 1.00 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 1.7. 3.00 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. 3. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה</p>	<p>6.10</p>

חשמל	6.10
<p>מחברת החשמל.</p> <p>4. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>5. בתחנת טרנספורמציה:</p> <p>על מגישי בקשת בניה לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.11
<p>טיפול בשפכים:</p> <p>1. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכיו"ב).</p> <p>2. חיבור תשטיפי חדר אשפה חדרי אוכל ובתי אוכל למפריד מוצקים ושומנים כטיפול קדם והזרמתם למערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.</p> <p>4. תמלחות יפוננו, בהתאם לצורך, לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5. שפכים תעשייתיים במידה ויוצרו, יטופלו בשטחים נפרדים שיוקצו לצורך העניין. יש להראות בתכניות מקום מתאי למתקני טיפול במידה וידרשו. יש לבצע טיפול קדם בכל שפכי המפעלים בעלי פוטנציאל זיהום ובמיוחד תכליות בעלות פוטנציאל ליצור שפכים בעלי עומס אורגני גבוה (יצור מולסה, יצור תערובת, מפעלי בשר וכל שימוש אחר ליצירת מזון), לפני סילוקם למערכת הביוב, כך שיעמדו בכללי שפכי מפעילים 2011.</p> <p>6. מתקן הפרדת מים משמן במפעל אמבר יקורה.</p>	



ניקוז	6.12
<p>ניקוז והחדרת מים בהתאם לנספח ניקוז ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>1. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. מי נגר עילי מאזורים בעלי פוטנציאל זיהום יועברו למערכת הביוב לאחר טיפול קדם בהתאם לצורך.</p> <p>3. מי נגר עילי מאזורים שאינם בעלי פוטנציאל זיהום יופנו כאמור אל שני ניקוזים ראשיים. במוצא כל אחת ממערכות הניקוז הראשיות תותקן מערכת לניטור מי הנגר.</p> <p>4. יבוצע דיגום שנתי של מי הנגר לאחר השיטפון החורפי הראשון, שיכלול את הפרמטרים</p>	



ניקוז	6.12
<p>הנמצאים בתקנות וועדת ענבר להזרמה לנחלים.</p> <p>5. תוצאות הדיגום השנתי יועברו לרשות הניקוז, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. במקרה של חריגה מערכי תקנות ענבר יינתנו הנחיות לדיגומים נוספים ו/או טיפולים ככל שידרש.</p> <p>7. יש לוודא תקינות של כל מערכת הניקוז, כולל תחזוקה טובה וניקוי של התעלות, שדרוג מעבירי המים והקמת תעלות הגנה נוספות.</p> <p>8. לעת הכנת היתרי בנייה, ייבדק נושא שאיבת המים סמוך למבנים ויוצגו פתרונות לשמירת יציבותם בהיבט זה.</p> <p>9. בייעוד שצ"פ לא תותר בניית מבנים הנדסיים העשויים לנתק את התעלות.</p> <p>10. לעת התכנון המפורט של הכביש, יתוכננו מעבירים חדשים כחלק משדרוג הכניסה למתחם. על מעבירים אלו להיות פתוחים לפחות בשנה הראשונה, או עד שתידרש תחזוקה. ביצוע הכניסה החדשה יבוצע בתאום עם חברת נתיבי ישראל וקיבוץ גן שמואל.</p> <p>11. שדרוג מעבירי המים, הקמת תעלות הגנה חדשות, סוללות וכו' יטופלו בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>1. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>2. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.14
<p>תנאי להיתר בניה למבנה חדש יהיה אישור תכנית בינוי בועדה מקומית, על המתחם בשלמותו או חלק מהמתחם, בתיאום עם הועדה המקומית. התכנית תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>1. העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות.</p> <p>2. תכנית מפלסים וניקוז מי גשם.</p> <p>3. חתכים אפייניים</p> <p>4. גידור וקירות בכל גבולות המגרש בקני"מ 1:100 לפחות</p> <p>5. פרטי סוגי וגווי חומרי הגמר, לרבות שילוט הכניסה ותאורה.</p> <p>6. שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים.</p> <p>7. תכנית שתילה, גינון, ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקיה)</p> <p>8. סימון מתקנים טכניים מיוחדים כגון אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וכיו"ב.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הכנת תשתית בינוי של חניות לכל המתחם או לחלק מהמתחם בתיאום עם הועדה המקומית</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה סיום ביצוע בפועל של שדרוג מט"ש עין שמר עפ"י תכניות מאושרות ואישור תכניות הנדסיות למכונני השאיבה במתחם.</p>	



6.14	תנאים בהליך הרישוי
	<p>11. תנאי להיתר בנייה יהיה פינוי אסבסט במידה וקיים במתחם בו מבקשים היתר בנייה.</p> <p>12. התייחסות היחידה הסביבתית המוסמכת אשר תהיה רשאית לדרוש הכנת מסמך סביבתי/תסקיר השפעה על הסביבה.</p> <p>13. תנאי לקבלת היתר בנייה לשימושי משרדים ותעשייה נקיה, יהיה השלמת כל התנאים בהתאם לחוק אויר נקי (קבלת היתר פליטה באמבר ויישומו). יבוצע סקר ריחות להוכחת היעילות של אמצעים להפחתת הריחות.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה למתחמים בהם רשומים מספר בעלי קרקע, יהיה הסדרת הסוגיה הקניינית ככל שיידרש ובכלל זה הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק או הכנת תשריטת חלוקה.</p> <p>15. תנאי למתן תעודת גמר למבנה משרדים/מסחר ראשון יהיה מעבר בפועל לשימוש בגו טבעי בדוד הקיטור. לאחר המעבר לגו טבעי הדלק החלפי בדוד הקיטור יהיה סולר ולא מזוט.</p> <p>16. תנאי להגשת בקשה להיתר או לכל עבודה בקרקע באזורים שנמצאו כחשודים בזיהום קרקע, יוגש סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>17. בשטחים המשמשים לתחנות תדלוק, סיכה ומוסכים, תנאי להגשת בקשה להריסה יהיה קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ותנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית לטיפול פינוי ושיקום הקרקע באישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי לתחילת עבודות יהיה טיפול ושיקום הקרקע וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה שאין דרישות נוספות לטיפול בקרקע.</p>
6.15	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>זיהום קרקעות ומי תהום:</p> <p>1. בעל עסק המחזיק מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים עיליים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) יציבם בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה.</p> <p>2. עמדות התדלוק יצוידו בערכות ספיגה לדלק/שמן.</p> <p>3. תנאי להיתר לכל עבודה לרבות הריסה/חפירה/בניה/סלילה ראשונה בכל תחום התכנית יהיה הגשת סקר גז קרקע לכל מתחם גרנות (כולל לשטחים שמחוץ לקו הכחול) למשרד להגנת הסביבה בהתאם לתכנית לביצוע סקר גז קרקע המצורפת כנספח לתכנית זו. בהתאם לממצאי סקר גז קרקע תוגש תכנית לטיפול בקרקע המזוהמת בכל מתחם גרנות לאישור המשרד להגנת הסביבה, ויבוצע הטיפול בקרקע המזוהמת בהתאם לתכנית המאושרת. סקר הקרקע יועבר גם לרשות המים אשר תקבע באם יש צורך בסקר מי תהום.</p> <p>תנאי למתן היתר חפירה/בניה/סלילה ראשון יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הושלם הטיפול בקרקע מזוהמת בכל תחום התכנית, ואישור רשות המים (במידה ונמצא זיהום במי תהום). הטיפול בקרקע על כל שלביו והסקרים הנדרשים לצורך כך יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המופיעות באתר האינטרנט של המשרד. סקר מי תהום יהיה בהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>4. סקר גז קרקע:</p> <p>נושא הזיהום בתעלת הניקוז ייבחן במסגרת סקר הקרקע שייערך בשלב הבא של הטיפול בקרקע מזוהמת.</p> <p>תחנת הדלק שפורקה יש לוודא כי הדוגמים שמספרם 20, ב 21, 22 יוטמנו מתחת לעומק המיכלים.</p> <p>הדוגמים ימוקמו בעומק של לפחות 1.5 מטרים, למשך 14 יום.</p> <p>סקר הקרקע יבוצע עפ"י הנחיות האגף לביצוע סקרי גז קרקע פאסיביים.</p> <p>יש ליידע את משרד להגנת הסביבה 10 ימים מראש טרם הנחת הדוגמים.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

5. רעש - מניעת רעש בשלב ההקמה :

מפלסי הרעש ורעידות בשלב ההקמה יעמדו בקריטריון הבא :

5.1. מפלסי הרעידות, אליהן ייחשפו שימושים רגישים לא יעלו על קריטריונים למפלס הרעידות המותר, המוגדרים בחלקם רלבנטיים של תקן גרמני DIN 4150 (השפעת רעידות על אדם ועל מבנה).

6. בשנה הראשונה לאחר אכלוס תא שטח 2000, תבוצע בדיקת מפלסי רעש באזור המגורים בגן שמואל בשעות הלילה :

6.1. המדידות יבוצעו בתוך מספר בתי מגורים הקרובים המייצגים את המבנים הרגישים באזור המגורים.

6.2. בהתבסס על תוצאות המדידות ייקבע ממפלס הרעש הנגרם מכלל המתחם.

6.3. במידה ותתגלה חריגה ממפלס הרעש המותר, המוגדר ב"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990", יתוכננו ויושמו אמצעים לצורך השתקה רלבנטית של מקורות (ממוקדים) של רעש ממפעל אמברו / או מעסקים קיימים אחרים ו/או מאזור התעסוקה החדש והפחתת הרעש באזור המגורים עד לקריטריונים עפ"י התקנות.

6.4. לאחר מימוש האמצעים תבוצע בדיקה חוזרת של מפלסי רעש בשעות הלילה בתוך אותם בתים באזור המגורים בגן שמואל.

7. מערכות ניטור

7.1. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י הנהלת האתר (אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך ציבורי). מערך הניטור יעמוד בכללי תאגיד מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א 2011. תוכנית הדיגום תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.

7.2. המפעלים והעסקים יודיעו להנהלת האתר על כל שינוי בתהליכי ייצורו ו/או חומרי הגלם שיש בהם השלכות סביבתיות.

7.3. הנהלת האתר תפעיל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).

7.4. אחת לשנה יבוצע דיגום לאיתור נוכחות מזהמים, לרבות דלקים, במוצא מערכת הניקוז לנחל חדרה.

7.5. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו להנהלת האתר, למשרד להג"ס, א.ע. חדרה, ולשירותי כבאות ומשטרה, בהתאם לנוהלים המחוייבים.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.16

1. תנאי להיותר בניה חדשה למבנה שגובהו הכולל 50 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

3. שינויים ותוספות במבנים הקיימים החורגים מגובה 50 מטר לא יחוייבו בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

מבנים קיימים

6.17

מבנים שהוקמו כדין לפני יום אישור תכנית זו, יראו כאילו אינם חורגים ממנה גם אם הם אינם עומדים בהוראותיה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע דרך היקפית וכניסה	<p>1. תנאי להיתר ראשון לבניה חדשה במתחמים 2-7 (תא שטח 2000), יהיה ביצוע חצי רוחב הדרך החדשה, כולל צומת גן שמואל, כיכר הכניסה למתחם גרנות, לפחות עד אזור הכניסה לאתר התעסוקה והכניסה החדשה לגרנות. החצי השני יושלם לאחר מימוש 50% מזכויות הבניה במתחמים 2-7 בתא שטח 2000</p> <p>2. לטובת סלילת כביש היקפי על בריכות דגים יש להסדיר הזזת סוללות והגדלת מאגר בצד שני לפני סלילת כביש.</p> <p>3. תנאי לביצוע דרך היקפית יהיה פיתוח שצ"פים לאורכה וטיפול נופי בה. טיפול נופי בשצ"פ שלאורך כביש מס' 2/65 יבוצע במקביל לביצוע כביש מס' 2 כך שעם סיומו יושלם ביצוע השצ"פ בפועל.</p> <p>** תוספת בנייה בתא שטח 1000 ללא התניות.</p> <p>*** טיפול נופי ייעשה ככל שיידרש לכל אחד משלבי הביצוע.</p>

7.2 מימוש התכנית

