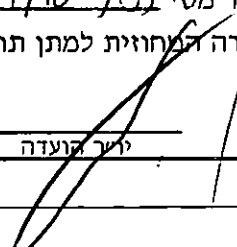
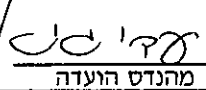
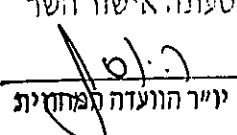


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	
הוראות התוכנית	8.01.2014
תוכנית מס' צש/40/14	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: פיתוח אזור התעשייה, תנובות.	

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: לב השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב השרון" תכנית מפורטת/מתאר מס' <u>14/40/13</u> הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן תוקף</p> <p style="text-align: right;">  יו"ר הועדה </p> <p style="text-align: right;">  מהנדס הועדה </p> </div>	
<p>1965</p> <p style="text-align: center;"><u>27/1/13</u> <u>14.10.13</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> הותכנית לאגלגל טכנולוגיה אישור השר <input type="checkbox"/> הותכנית לקבעו טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;">  יו"ר הועדה המחוזית </p> <p style="text-align: right;"> 31-03-2014 תאריך </p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. התוכנית מציעה הרחבת א.ת. תנובות הקיים על-פי תוכניות בתוקף.
2. על-פי ת.מ.מ. 21/3 קיים כתם הייעוד בשונה מן המוצע, השינוי הינו כורח הנסיבות כמו גם חוסר הדיוק של סימון מרקמי ה-ת.מ.מ., על-פי ת.מ.מ. 21/3 כתם התעשייה מונח על איזורי מגורים מתוכנית בתוקף וכן על הנחלות הצפוניות של מושב תנובות.
3. כתם ה-ת.מ.מ. אינו רגולרי ואינו משלים נכונה את אזור התעשייה הקיים בהיבטים של מבנה מגרשים, תשתיות ודרכים.
4. הרחבת א.ת. התעשייה מערבה מהקיים מצויה בחלקה בתחום הכתם והמשכה הינו העברת יתרת השטח אשר סומן על מבני מגורים קיימים. כתוצאה מההעברה ינוצלו התשתיות הקיימות בצורה מירבית ויתאפשרו מגרשים רגולריים המתאימים לבניית א.ת. תעשייה, כמו כן תוכננה הפרדה בין שטחי המגורים לשטחי התעשייה.
5. התוכנית תואמת את הוראות ת.מ.מ. 21/3 וכן ת.מ.א. 35 לצורך הרחבת ייעוד קיים בהוראותיהן השונות.
6. בין הנחלות הצפוניות לאזור התעשייה נקבע שטח ציבורי פתוח שימש את תושבי המושב ויהווה חייץ למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	פיתוח אזור התעשייה, תנבות.
	מספר התוכנית	צש/40/14
1.2 שטח התוכנית		126,694 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	3
	תאריך עדכון המהדורה	12-11-2013
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת. • כן • ועדה מחוזית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב-השרון**

קואורדינטה X 196530
קואורדינטה Y 690908

1.5.2 תיאור מקום

דרומית ובצמוד לדרך מס' 57, דרום-מערבית לצומת הכניסה למושב תנובות אשר בלב-השרון, אזור התעשייה הקיים שוכן לצידו של הכביש הראשי המקשר בין בית-ליד ממערב לטול-כרם ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית לב-השרון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב תנובות
שכונה אזור התעשייה
רחוב /
מספר בית /

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8130 / 9085	מוסדר / גוש חדש (טרם נרשם)	• חלק מהגוש	---	15, 19, 22, 24, 27, 31, 28
8690	מוסדר	• חלק מהגוש	---	29

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9085 (טרם נרשם)	8130

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
צש/40/6	501 א', 502 ב'
צש/בת/40/5	1-3, 8-16, 21-29, 31-32, 502-504, 600, 602-603, 2100-2101, 2006, 2003, 504, 2112, 2111, 2105-2107

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/11/1992			• שינוי	משמ/133/צש
27/05/1990	3769		• שינוי	צש/0/0/2
19/01/1967	1332		• שינוי	הצ/40/1
20/05/1965	1185		• שינוי	הצ/40
30/11/2000	1879		• שינוי	צש/40/3
08/02/1996	4379		• שינוי	צש/בת/40/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל ומתכנן ערים אסבאן שמעון M.S.C מ.ר. 86889 4712	12-11-2013	ל"ר	38	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית		31-10-2013	1	ל"ר	1: 1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אינג' בני כרמי	31-10-2013	1	ל"ר	1: 1250	• מנחה	נספח קווי ניקוז וביוב
	ועדה מחוזית	עופר מרגלית אדר' נוף	31-10-2013	1	3	1: 1250	• מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	אלדד שרוני-הנדסה סביבתית בע"מ	מאי 2013		47	1: 5000	• מנחה	דו"ח השפעות סביבתיות
	ועדה מחוזית	אלדד שרוני-הנדסה סביבתית בע"מ	מרץ 2013	-	9	-	• מנחה	נספח מניעת זיהום מי תהום.
	ועדה מחוזית	אינג' רמי ראובני	31-10-2013	2	ל"ר	1: 1250	• מנחה • מחייב לחניות בשטח הציבורי הפתוח	נספח תנועה
		משרד דגש הנדסה	29-01-2012	ל"ר	11+נספחים	ל"ר		בה"ת
	ועדה מחוזית	אדריכל ומתכנן ערים אסבאן שמעון M.S.C מ.ר. 86889 4712	31-10-2013	1	ל"ר	1: 1250		נספח בינוי מנחה
	ועדה מחוזית	אדר' שימור רותם זאבי	מרץ 2012 גרסה מתוקנת לאחר הטמעת הערות	ל"ר	46	ל"ר	• מנחה	מסמך תיעוד מקדים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה איזורית לב השרון	500241187	דואר תל מונד מיקוד 40600	09-7960200	לי"ר	09-7960213	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה איזורית לב השרון	500241187	דואר תל מונד מיקוד 40600	09-7960200	לי"ר	09-7960213	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל	לי"ר	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה ת.ד. 7246, ת"א 21076.	03-7632222		03-7632132	
• בעלים	לי"ר	לי"ר	קרן קיימת לישראל	לי"ר	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה ת.ד. 7246, ת"א 21076.	03-7632222		03-7632132	
• בעלים	לי"ר	לי"ר	רשות הפיתוח	לי"ר	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה ת.ד. 7246, ת"א 21076.	03-7632222		03-7632132	
• בעלי עניין	לי"ר	לי"ר	תנובות מושב עובדים והתיישבות שיתופית בע"מ	57-0033498	מושב תנובות, ד.נ. לב-השרון.	09-8985286		09-8988815	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-7962059		09-7967258	רח' הדקל 54, תל-מונד מיקוד: 40600		לי"ר	86889-1 4712	05197788	שמעון אסבאן (ג.א.ש. אדריכלים)	אדריכל Ms.c	• עורך ראשי
	09-8624674		09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה	ח.פ. 512063348	לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	700	056499239	ירון לור	מודד מוסמך וקרטוגרף	• מודד
	09-8985107		09-8948930	ת.ד. 107 רח' האלה 62 פרדסיה 42815	ח.פ. 512905514	כרמי בנימין הנדסה אזרחית בע"מ.	32954	052366267	בני כרמי	מהנדס ביוב וניקוז	• נספח ניקוז וביוב
	03-6121862		03-6121861	רח' הבונים 9, רמת גן 52462.	513590935	ד. מרגלית ע. מרגלית אדריכלי נוף בע"מ.	41755	057267312	מרגלית עופר	אדרי נוף	• נספח נופי
	09-8854576		09-8854291	ת.ד. 8776, רח' האומנות 9, אזה"ת נתניה דרום. 42160.	ח.פ. 512739053	אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	לי"ר	051259547	אלדד שרוני	הנדסה סביבתית	• די"וח היבטים סביבתיים ומניעת זיהום מי תהום.
	09-7742416		09-7742416	רח' הטללים 40, רעננה.	ח.פ. 511860843	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	31513	052415528	רמי ראובני	מהנדס תנועה	• נספח תנועה
		054-8024446	077-7069193	החשמונאים 16 הוד השרון			121424	033789611	רותם זאבי	אדרי שמור	מסמך תעוד מקדים

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות המבנה בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהם מעת לעת
ממונה השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים בבניינים לשימור והוא בעל ידע וניסיון מקצועי בתחום השימור

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקה בהסכמה, שינוי יעוד, עדכון הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. הרחבת אזה"ת הקיים.
- ג. שינוי יעוד מחקלאי ל-תעשייה, דרכים מוצעות ושטח ציבורי פתוח.
- ד. שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון עתידי לדרכים מוצעות.
- ה. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למסחר, דרכים, תעסוקה ושטח ציבורי פתוח.
- ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
- ז. הקטנת קו בנין מציר כביש מס' 57 מ-75.0 מ' מציר הדרך הקבוע בתוכנית צש/2/0 ל-50.0 מ' מציר הדרך התואם לגבול תכנית מח' /137 א על פיה קו הבנין הוא גבול התכנית.
- ח. שימור באר היסטורית ועצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	126.694 ד'
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		63175.92	63175.92+	---	מ"ר	תעשייה
		8191.12	8191.12+	---	מ"ר	מסחר ותעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	100-103	
מסחר ותעסוקה	104	
שטח ציבורי פתוח	200-206	
דרך מוצעת	203 + 300-303	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה - תותר בניית מרכזים לוגיסטיים, אחסנות, משרדים להפעלת המקום, תעשייה, תעשייה קלה ונקיה, בתי קרור, עד 2 אולמות וגני ארועים, מבני מלאכה וכיו"ב. לא יותרו כל שימושים מסחריים לסוגיו השונים בתחום שימוש זה.
ב.	מבנים לתעשייה חקלאית.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	הוראות בינוי
	א. על-פי תוכנית בינוי כללית שתאושר בועדה המקומית בהתאם להוראות לעיצוב אדריכלי בתקנון זה.
	1. בהתאם לתוכניות בינוי כללית ומפורטת, לכל מגרש, ושתאושר בועדה המקומית, וכן עפ"י ההוראות הבאות:
	2. בתאי השטח אשר בייעוד זה תתאפשר חלוקה למגרשים קטנים יותר ושלא יפחתו מ-5.0 דונם ולחילופין תותר חלוקה שונה בהתאם לצורכי המקום ובאישור הועדה המקומית.
	3. בתוכנית הבינוי הכללית רשאית הועדה המקומית לקבוע את אופן ואופי השימושים המותרים על-פי ובהתאם לתוכנית זו בלבד. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאסור שימושים המותרים בתוכנית משיקולים של איכות הסביבה. לא יותר כל שינוי בשימושים המותרים במסגרת תוכנית הבינוי. בתאי שטח 102-103 לא יותר שימוש לגן/אולם ארועים.
	4. קומת מרתף: ניתן יהיה לבנות קומת מרתף ובלבד שלא יעלה בשטחו על שטח קומת הכניסה שמעליו. קומת המרתף תשמש לחניה, לתדרי עזר וחדרים לשירותים הנדסיים לבנין, למחסנים למקלט וכדומה. קומת המרתף תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה שמעליה (לא כיחידה נפרדת) יש לתת פתרון בקומת המרתף לאור טיבעי ואיוורור. 1/3 מגובה הקומה יכול יהיה מעל פני הקרקע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על סה"כ הגובה המותר. שטח קומת המרתף בהתאם למצויין בטבלת הזכויות.
	5. בתאי השטח הניצפים מדרך מס' 57 יינתן דגש על עיצוב המבנה בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ואשור מהנדס הועדה. הנחיות תוכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית לאחר אישורה של תוכנית זו יהיו מחייבות ושינויים יהווה סטייה ניכרת. מסות המבנה יחולקו לשלושה או יותר חלקים אשר יודגשו על-ידי שינוי בחומרים ו/או בגוונים ו/או במרווחים הכל בהתאם לתוכנית הבינוי ומהנדס הועדה המקומית. חלק המבנה הפונה לדרך יהיה נמוך יותר מחלקו האחורי (דרומי), מערכות הבינוי יופנו לחלקו הדרומי ויעוצבו כחלק אינטגרלי. גווני החומרים ישתלבו בסביבה ויהיו ממשפחת הגוונים הטיבעיים ובהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ומהנדס הועדה המקומית.

כמו כן יש לנטוע שדרת עצים לאורך כביש 57 בצפון התוכנית ובתחום התוכנית.		
6. בתאי השטח הפונים למבני המגורים במושב לא יותרו אחסנות חיצוניות גלויות, יושם דגש על עיצוב המבנה וחלוקת המסות בהתאמה למבני המגורים ולא פחות משלושה חלקים אשר יודגשו על-ידי נסיגה ו/או חומר שונה הכל בהתאם לתוכנית הבינוי הכוללת ובאשור מהנדס הועדה. לא יותרו פעילויות ו/או מיתקנים העלולים לגרום להפרעות כל-שהן.		
7. זכות המעבר המצוינת בתשריט תמוקם בהתאם לתכנון הסופי של תאי השטח הרלוונטיים ורוחבה לא יפחת מ-10 מטרים ומותנית בהסכמת שני בעלי הקרקע הרלוונטיים, תנאי להיתרי הבניה במגרשים הללו יהיה רשום זיקת ההנאה ברשם המקרקעין.		
8. לקבלת היתר בעבור גן אירועים יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות נפת נתניה.		
9. בתחום התוכנית קיימים שני עצים בוגרים (כמסומן בתשריט) והמיועדים לשמור שתכנית זו אינה משנה דבר ביחס אליהם. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור פקיד היערות לשימור העצים הבוגרים בהתאם לסעיף 83ג(א) בחוק התכנון והבניה.		
10. בכל תא שטח יש להקים מקלחות ושירותים לנשים וגברים לרווחת העובדים.		
11. יש לשלב נטיעות מטע באיזורי חניה ובמעטפת המגרשים ככל שיתאפשר לקבלת מסגרת נוף רכה וירוקה, שתתרום להשתלבות המערכת בסביבה הכפרית.		
12. גדרות בין מגרשים יהיו בגובה של עד 1.80 מ' ועשויים בטון/בלוקים מטויית. לחזית דרך יהיו עד לגובה של 1.20 מ' אבן מלאכותית מנוסרת או אבן טבעית מנוסרת. לחזית רחוב הגובל ב-ש.פ.פ. ו/או שטח ציבורי פתוח תהיה גדר אבן מנוסרת או אבן מלאכותית מנוסרת עד לגובה של 1.20 גדר קלה. לחזית למבני המגורים גדר רשת בגובה של עד 2.0 מ' הכולל גדר חיה בגובה זהה.		
13. בכל המגרשים המיועדים לתעסוקה לא יותרו תעשיות מזהמות בהיבטים של חומ"ס, פליטות לאוויר, זיהום קרקע ומים- לא יותר העיסוק בחומ"ס כהגדרתו בחוק, ולא יוקמו מפעלים בהם פליטות לאוויר מתהליכי ייצור. במגרשים הדרומים (102, 103) לא יוקמו מפעלים/בתי מלאכה רועשים או מפעלים/עסקים אשר פועלים בשעות לילה אלא מבנים של משרדים או "הי - טקי" בלבד אשר אינם פועלים בלילה. להקמת עסק הפועל בשעות הלילה יוגש דו"ח אקוסטי ויוטמעו המלצותיו באופן שימנע מטרדי רעש מעבר לגבול המגרש. תנאי להקמת בית קרור ו/או אחסנה בתוכנית הינו אישור המשרד להגנת הסביבה.		
14. בכל מגרש בו קיימים עצים תותנה הבנייה באישור פקיד היערות.		
15. בתא שטח מס' 100 בצמוד לגבולו המזרחי והצמוד למגרש מס' 3 מתבע צש/6/40 תירשם זיקת הנאה לרכב הרשות, ברוחב של 5.0 מ' בעבור טיפול במתקן הביוב הקיים מחוץ לתחום התכנית.		
16. לא תותר כל בניה בתחום קו הבניין של דרך ראשית מספר 57 – (50 מטרים מציד הדרך).		
א. בקשה להיתר לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים : מידע ונתונים – כללי :	הוראות להיתר בניה	ג.

<p>(1) יעוד שטחים עבור שימושי קרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.</p> <p>(2) חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון הכל בהתאם לתוכנית הבינוי המאושרת.</p> <p>(3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.</p>	
ב. בבקשה להיתר יפורטו:	
<p>1. חומרי הבינון, ככלל, בחזיתות הבניינים, יהיו קשיחים ועמידים, עם טיפול בקירות חוץ בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת ובאישור הועדה.</p>	
<p>2. קולטי שמש ודודים על הגג - יהוו חלק מתכנון הגג ו/או המעקה. עפ"י שיקול דעת הועדה יידרש מסתור מתאים. לכל מתקן שיוצב על הגג כולל אנטנות וארובות יינתן פתרון ארכיטקטוני מתאים. כמו כן, יידרש פתרון ארכיטקטוני מתאים לצגרת חיצונית, במידה ותהיה.</p>	
<p>3. גדרות: יותרו גדרות בנויות אטומות לחזית עד גובה 1.20 מ'. מעל לגובה זה - סבכה דקורטיבית בעיצוב שיקבל את אישור הועדה המקומית. במגרשים פינתיים יותרו גדרות בנויות לחזיתות עד גובה 0.60 מ' בלבד וזאת לאורך 30 מ' מצירי הדרכים בצומת. חומרי גמר וצבע - באישור הועדה המקומית.</p>	
<p>4. גינון: 12% לפחות משטח המגרש בחזית יוקצו לנטיעות ולגינון.</p>	
<p>5. שילוט: הנחיות לשילוט אחיד ייקבעו בתוכנית הבינוי, ויהוו תנאי בהיתר הבנייה.</p>	

4.2 שם ייעוד: מסחר ותעסוקה	
4.2.1 שימושים	
<p>א. תעסוקה - יותרו בניית מרכזים לוגיסטיים, אחסנות, משרדים, תעשייה קלה ונקיה, מרפאות, אולמות תצוגה, חדרי כושר, מבני ספורט וכיו"ב.</p>	
<p>ב. מסחר - יותרו שימושים של מסחר שלא יעלה על 1500 מ"ר כשטח עיקרי (מסך הזכויות) ובתנאי שיתרת הזכויות במגרש ינוצלו בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת שתאושר בועדה המקומית למטרות העיקרית (תעסוקה). בהתאם למגבלות המשרד לאיכות הסביבה ולהחלטת הועדה המקומית.</p>	
4.2.2 הוראות	
<p>א. עיצוב אדריכלי</p>	<p>כמפורט בסעיף 4.1.2. סעיף א'.</p>
<p>ב. הוראות בינוי</p>	<p>1. בהתאם לתוכניות בינוי כללית ומפורטת, לכל מגרש ושתאושר בועדה המקומית. וכן ההוראות הבאות:</p>
<p>2. בתאי השטח אשר בייעוד זה תתאפשר חלוקה למגרשים קטנים יותר ושלא יפחתו מ-5.0 דונם.</p>	
<p>3. בתוכנית הבינוי הכללית רשאית הועדה המקומית לקבוע את אופן ואופי השימושים המותרים על-פי ובהתאם לתוכנית זו בלבד. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאסור שימושים המותרים בתוכנית משיקולים של איכות הסביבה. לא יותר כל שינוי בשימושים המותרים במסגרת תוכנית הבינוי. בתא שטח 104 לא יותר שימושים לגן/אולם ארועים.</p>	

<p>4. קומת מרתף : ניתן יהיה לבנות קומת מרתף ובלבד שלא יעלה בשטחו על שטח קומת הכניסה שמעליו. קומת המרתף תשמש לחניה, לחדרי עזר וחדרים לשירותים הנדסיים לבנין, למחסנים למקלט וכדומה. קומת המרתף תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה שמעליה (לא כחידה נפרדת) יש לתת פתרון בקומת המרתף לאור טיבעי ואיוורור. 1/3 מגובה הקומה יכול יהיה מעל פני הקרקע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על סה"כ הגובה המותר. שטח קומת המרתף בהתאם למצויין בטבלת הזכויות.</p>	
<p>5. בתאי השטח הפונים למבני המגורים במושב לא יותרו אחסנות חיצוניות גלויות, יושם דגש על עיצוב המבנה וחלוקת המסות בהתאמה למבני המגורים ולא פחות משלושה חלקים אשר יודגשו על-ידי נסיגה ו/או חומר שונה הכל בהתאם לתוכנית הבינוי הכוללת ובאשור מהנדס הועדה. לא יותרו פעילויות ו/או מיתקנים העלולים לגרום להפרעות כל-שהן. כניסת המבנה וכן הפעילות המרכזית תופנה לחזית מערב וצפון. קו הבניה לדרך הגישה למושב תהיה 10 מטרים כמצוין בתשריט אך תימדד מגבול המגרש ולא מגבול דרך.</p>	
<p>6. לחזית המיזרחית (הפונה לדרך הגישה למושב) יש לסגת מעל קומת הקרקע (ולא יותר מ-6.0 מטרים בגובה) בסך של 3.0 מטרים נוספים לכל קומה בניפרד.</p>	
<p>7. בתחום התוכנית קיימים שני עצים בוגרים (כמסומן בתשריט) והמיועדים לשימור שתכנית זו אינה משנה דבר ביחס אליהם. -תנאי להיתר הבניה יהיה אישור פקיד היערות לשימור העצים הבוגרים בהתאם לסעיף 83ג(א) בחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>8. בכל תא שטח יש להקים מקלחות ושירותים לנשים וגברים לרווחת העובדים.</p>	
<p>9. יש לשלב חניות מטע באיזורי חניה וכן נטיעות במעטפת המגרשים ככל שיתאפשר לקבלת מסגרת נוף רכה וירוקה, שתתרום להשתלבות המערכת בסביבה הכפרית.</p>	
<p>10. לא יותרו שימושים מזהמים ומרעישים וכן לא יותרו מוסכים, נגריות, תחנות תידלוק, מסגריות וכיו"ב. לא יותרו תעשיות מזהמות בהיבטים של חומ"ס, פליטות לאוויר, זיהום קרקע ומים- לא יותר העיסוק בחומ"ס כהגדרתו בחוק, ולא יוקמו מפעלים בהם פליטות לאוויר מתהליכי ייצור.</p>	
<p>א. כמפורט בסעיף 4.1.2. סעיף ד'. ב. תנאי להיתר בנית קומת המסחר יהיה תכנון כולל של המבנה ומימוש בפועל של 70% לפחות מיתרת הזכויות.</p>	<p>ג. הוראות להיתר בניה</p>

<p>4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.4.1 שימושים</p>	
<p>א. יותרו שימושים ציבוריים ללא בינוי (למעט פיתוח גנני ומתקני משחק). בתאי שטח 205, 202 יותרו גם מגרשי ספורט פתוחים ומלתחות לשירות הספורט בלבד ובשטח כולל של עד 200 מ"ר בשני מבנים ובקומה אחת.</p>	
<p>ב. בתאי שטח 205, 202 תותר חניה וזכות מעבר לכלי רכב לצורך חניה ובהתאם לבינוי בנספח הנוף. וכן הקמת מבנים זמניים לצרכי הקהילה (ירידים, סוכות, במות וכיו"ב), ובלבד שיפורקו תוך תקופה שלא תעלה על שבועיים מיום הקמתם, מהנדס הוועדה רשאי להיתר את המשך קיומם לתקופה של עד שבועיים נוספים ולא יותר.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	
<p>א. מתקנים טכניים, גינון, תאורה, שילוט וכל ריהוט הרחוב יהיו על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הוועדה המקומית, ועפ"י תכניות הת.ב.ע. החלות באזור.</p>	<p>א. עיצוב אדריכלי</p>
<p>לא תותר כל בניה בתחום קו הבניין של דרך ראשית מספר 57 – (50 מטרים מציר הדרך).</p>	

ב. הוראות פיתוח	1. עפ"י תכנית זו ותוכנית בינוי מאושרת.
	2. תותר סלילת דרך לחניה ומעבר למגרשים הצמודים במקומות שיסומנו לשם כך בתוכנית הבינוי, רוחב המעבר לא יעלה על 8.0 מטרים ולא יאושרו יותר מ-2 כניסות למגרש.
ג. מבנה לשימור	שימור באר מים בהתאם להוראות בסעיפים 6.11 ו-6.18.

4.5	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
א.	שטח הדרך ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, וקביעת דרכים חדשות, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב, הקמת שבילי אופניים.
4.5.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי מתקנים טכניים, גינון, תאורה, שילוט וכל ריהוט הרחוב יהיו על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית ועפ"י תכניות הבינוי המאושרות.
ב.	הוראות פיתוח עפ"י תכנית זו ותוכנית בינוי מאושרת. 1. שימור באר מים בהתאם להוראות בסעיפים 6.11 ו-6.17.
ג.	מבנה לשימור שימור באר מים בהתאם להוראות בסעיפים 6.11 ו-6.18.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא משטח (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					צידי-ימני	צידי-שמאלי	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות											עיקרי	
תעשייה	100	11331.7	עד 20%	---	60%	---	---	60%	16 מ'	3	1	4.0 מ' או 0.0 מ'	4.0 מ' או 0.0 מ'	6.0 מ' או כמצויין בתשריט*		
	101	25050.3	60%	---	---	---	---	---	16 מ'	3	1	0.0 מ' (בקיר)	0.0 מ' (בקיר)	כמצויין בתשריט*		
	102	16558.8	בקומה ובסה"כ 80%	---	---	---	---	---	16 מ'	3	1	משותף (אטום)	משותף (אטום)	כמצויין בתשריט		
	103	26029.1	80% (ב-3 קומות)	---	---	---	---	---	16 מ'	3	1	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט*		
מסחר ותעסוקה	104	10238.9	עד 10%	---	55%	---	55%	כולל מערכות	16 מ'	3	1	4.0 מ' או 0.0 מ'	4.0 מ' או 0.0 מ'	6.0 מ' או כמצויין בתשריט*		
			55%	---	---	---	---	כולל מערכות	16 מ'	3	1	0.0 מ' (בקיר)	0.0 מ' (בקיר)	כמצויין בתשריט*		
שטח ציבורי פתוח		938/15,600														
דרך מוצעת		4529 / 310														

* קו בנין לכביש מספר 57 יהיה ע"פי הוראות תכנית מח' 137/א – לא תותר כל בניה בתחום קו הבניין של דרך ראשית מס' 57 בייעודים שצ"פ ותעשייה

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

1. שימושים מותרים:

אזור התעשייה ממוקם בסמוך לאזורים רגישים ולכן הדרישות והמגבלות לגביו תהיינה בהתאם. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

א. תכליות אסורות

- (1) מפעלים לייצור קמח נוצות, קמח דגים ועיבוד פסדים או אחסנה שלהם.
- (2) תשלובות כימיות (כולל ייצור תרכובות אורגניות גופרתיות וגומי סינטטי, כלור, חומרי הדברה, זיקוק נפט ותוצרי לוואי לנפט, תמציות טעם וריח).
- (3) ייצור ואחסנה של חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ.
- (4) מפעלים לייצור מלט.
- (5) מפעלים לייצור תרופות
- (6) מפעלים לייצור סבון.
- (7) מפעלי ציפוי מתכות.
- (8) תעשיות טקסטיל רטובות הכוללות אשפרה וצביעה.
- (9) ייצור גומי טבעי וסינטטי.
- (10) מפעלי בורסקאות המעבדים עור גולמי.
- (11) מפעלים לייצור דטרגנטים
- (12) מפעלים למיצוי שמנים צמחים מחומר גלם
- (13) מפעלים לייצור צבעים וממיסים
- (14) מפעלים לייצור לבידים.
- (15) מפעלים לייצור מלאמין.
- (16) מפעלים לאימפרגנציה של עץ.
- (17) מפעלים לייצור או מחזור שמנים מינרליים וממיסים או אחסנה שלהם.
- (18) אחסון דלקים.
- (19) אחסון מסחרי של חומרי הדברה וחומרים רדיואקטיביים למטרות שיווק או אריזה.
- (20) בתי מטבחים, משחטות עופות ומפעלים לעיבוד בשר.
- (21) מפעלים לייצור סוללות ומצברים.
- (22) מפעלי מחזור פסולת ותחנות מעבר.

ב. תכליות מותרות

מפעלים ועסקים שאינם כלולים ברשימת התכליות האסורות עם עדיפות לעסקים חדשים בתחום הלוגיסטי, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על דיני והוראות הגנת הסביבה.

2. תסקיר ההשפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

הועדה המוקמת תדרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

3. שפכים

השפכים העתידיים מתחום תוכנית זו יוזרמו לת"ש תנובות באמצעות שני קווים ראשיים קיימים בקוטר של 280 מ"מ אשר תוכננו ובוצעו לצורך הרחבה זו. השפכים יוזרמו למט"ש תנובות המטהר את מי השפכים לרמת טיפול שלישוני. ת"ש תנובות עובד היום בתפוקה של 50% בלבד ותוספת השפכים מתוכנית זו לת"ש תנובות לא תפריע את פעולות המערכת הקיימת.

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
לא יוצא טופס 4 בטרם ביצוע בפועל של התחברות למערכת הביוב.

הוראות איסוף שפכים :

- א. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו
- ב. מתקני השפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.
- ג. הפרדת זרמים- השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים ושפכים תעשייתיים.
שמנים מינרליים, יופרדו במקור וישולחו למיחזור.
תמלחות - יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י איכה"ס.
- ד. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגבהים טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפניהם יפונו ישירות לאתר מאושר כגון: רמת חובב.
- ה. צנרת הביוב ושוחות יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים (צנרת פלסטית, חיבורים בהלחמות וכו').
- ו. לא יבוצעו מעקפים מקווי הולכת השפכים אל מערכת הניקוז.
- ז. מתקני טיפול בשפכים יהיו מקורים, על קרקעיים, במאצרה ומגובים במיכל איסוף לחרוס במקרה של כשל במערך הטיהור.

4. פסולת

- א. הפסולת תופרד לפסולת רטובה, פסולת ברת מחזור (לפי סווגה).
- ב. הפסולות יאצרו במתקני אצירה בתאום ובאישור הרשות המקומית.
- ג. הפסולת הרטובה תאוחסן בחדר סגור שיהיה חלק בלתי נפרד מהמבנים.
- ד. הפסולות יפונה בהתאם לסיווגן לאתר פינוי פסולת למיחזור.
- ה. אישור הרשות המקומית כי יישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונן יהיה תנאי לטופס 4.

5. אקוסטיקה

- להלן הנחיות כלליות ותיאור אמצעים עקרוניים שיש לדרוש כתנאים למתן היתרי בניה ורישיונות עסק על מנת להפחית את רמות הרעש בגבולותיו ובתחום אזור התעסוקה כהגנה על מפעל אחד מפני השני וכהגנה למבני המגורים הסמוכים ולמנוע הפרעות ומטרדי רעש כפי המוגדר בתקנות משנת 1990 ו- 1992 :
1. אין למקם מפעלים/בתי מלאכה רועשים או מפעלים/עסקים אשר פועלים בשעות לילה בצד הדרומי של התוכנית הגובל עם מגורים בישוב "תנובות" (מגרשים 103-104) אלא מבנים של משרדים או "הי - טק" בלבד אשר אינם פועלים בלילה. במידה ומפעל הפועל בשעות הלילה יהיה מעוניין לקום במגרשים הדרומים יהיה עליו להגיש חו"ד אקוסטית ולקבל היתר מהמשרד להגנת הסביבה.
 2. התקנת ציוד מרעיש מחוץ למבנים תלווה על ידי אנשי מקצוע בתחום מניעת רעש.
 3. מפלסי הרעש בתוך בית המגורים של הישובים באזור לא יעלו מעל 40dB(A) בשעות הלילה ו-

- 50dB(A) בשעות היום בעת פעילויות של כל העסקים באזור התעשייה בעת ובעונה אחת.
4. אין להפעיל בשטח השצ"פ מערכות הגברת קול.
 5. אין להתקין מתקנים מרעישים בשצ"פ, אלא בחלקי שטח המרוחקים מגבולו המזרחי של השצ"פ.
 6. לא יהיה שמוש במערכות כריזה מחוץ לכותלי המפעלים (במצבי חירום בלבד) ולתת עדיפות לשימוש באמצעים אלטרנטיביים כגון מכשירי קשר וכדומה.
 7. בתכנון המפעלים הסמוכים למגורים יש לצמצם עבודות בשטח הפתוח מהצדדים הפונים למגורים. במידה ופעילות בשטח הפתוח גורמת למפלט הרעש העולה מעל המותר בגבול המפעל, ינקטו אמצעים להפחתת הרעש.
 8. כל מכונה או מתקן הממוקם בשטח פתוח ובמיוחד על גגות יעמדו בקריטריון לרעש המרבי של 80 dB(A) במרחק 1 מ' (75 dB(A) במקרה של קיום טון בולט או רעש התקפי). אזור התעשייה ממוקם בסמוך לאזורים רגישים ולכן הדרישות והמגבלות לגביו תהיינה בהתאם.
 9. מכוונות רועשות במיוחד (כמו גנראטורים להספקת חשמל, קומפרסורים לאוויר דחוס, מפוחים, מתקני קירור או משאבות מים, דחסני אשפה) יותקנו במבנים יעודים המתוכננים מבחינה אקוסטית כולל אמצעי השתקה.
 10. מערכות אזעקה במפעלים יעמדו בדרישות לרמות הרעש ואופן ההתקנה המותרות על פי סעיף 9 של התקנות משנת 1992. מומלץ להקים מע' אלקטרוניות המחוברות למוקד ללא מע' קוליות.
 11. בעסקים הסמוכים למגורים לא תותר פעילות של פריקה וטעינה בלילה בין השעות 22:00 ל-06:00.
 12. לא תותר פתיחת עסקים משמיעי מוסיקה רועשת, כגון מועדונים, דיסקוטקים, אולמי אירועים במגרשים הדרומים (103-104) וכן במגרש 102 הסמוך.
 13. עסקים מסוג בתי קפה, מסעדות יש לדרוש בצוע תנאים הבאים להשמעת מוסיקה במסגרת הליך רישוי העסק:
 - 13.3.6 דלתות העסק תהנה סגורות בדרך קבע בזמן השמעת מוסיקה, כך שלא ישמע רעש של מוסיקה מחוץ לכותלי העסק.
 - 13.3.7 איסור להשמיע מוסיקה מחוץ לכותלי העסק, לרבות באזור מקומות ישיבה למעט מוסיקת רקע שקטה אשר לא נשמעת כלל מחוץ לתחום המוקצה לעסק.
 - 13.3.8 במידת הצורך יש לנקוט באמצעים אקוסטיים נוספים, לרבות איטום פתחים, התקנת מכשיר מגביל קול, בצוע שינויים בסוג, מיקום רמקולים ומערכת הגברה על פי תוכנית האקוסטית.
 14. פעילות באתרי בנייה תהיה אסורה בשעות שבין 19:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה וזאת בהתאם לסעיף 5 של התקנות משנת 1992.
 15. רעש מרבי מכל מכונה וציוד הבניה יהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשלי"ט – 1979.

6. ניקוז

- תובטח תכסית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת השפכים.
- ניקוז משטחי אחסון דלקים, כימיקלים וכו' יאסף למערכת טיפול ראשונית או מערך טיפול בשפכים) לפני הזרמה למערך ניקוז ראשוני.
- תנאי להיתר בניה – פיתרונות לניצול מיטבי של מי נגר להעשרת מי התהום ע"פי הנחיות הבאות:
- א. בשטחי הציבור במדרכות יתוכנן פס גינון לקליטת מי הנגר לפני הגעתם לכביש.
 - ב. בשטחים הבניה ניקוז גגות המבנה יופנה לקידוחי חילחול. באיזורי החניות יעשה שימוש באבני ריצוף מנקז.
 - ג. בשטחי בניה אשר מהווים פוטנציאל לזיהום תעשה הפרדה למניעת הגעת מי נגר מזוהמים לתת קרקע ו/או לנחלים.
 - ד. משטחי תפעול בהם צפויה פעילות פריקה וטעינה של כימיקלים, יבוצעו בעדיפות תחת קירוי גג לחילופין, ינוקזו למערכת הביוב ולא הניקוז רק לאחר טיפול מתאים.
- יש להפנות ניקוז משטחים אטומים (דרכים) לרצועות גינון או בהתאם להוראות רשות הניקוז. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

7. עבודות עפר

1. מילוי הוראות נספח פסולת בניין ועודפי עפר הינו תנאי להיתר בניה.
2. פסולת בניין תטופל בהתאם לנספח, עודפי עפר ינוצלו ככל האפשר בשלב ההקמה.
3. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.
4. היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.
5. טרם קבלת טופס 4 ולקראת אכלוס המבנה יציגו החברות המבצעות למהנדס הוועדה המקומית קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.
6. בעת ביצוע עבודות העפר - יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום.
7. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.

8. יש למקם ולגדר את אתרי התארגנות ושהיה של צ"מה, עובדים וחניונים.

מיקומם בתוך תחום שטח התוכנית בלבד.

8. איכות אויר

אזור התעשייה ממוקם בסמוך לאזורים רגישים ולכן הדרישות והמגבלות לגביו תהיינה בהתאם.

א. פליטת מזהמים מיצור אנרגיה – עדיפות לדלקים "נקיים" יחסית (סולר, גז) עמידה

בדרישות איכות פליטה של המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

ב. פליטת מזהמים מתהליכי יצור במפעלים, כל אחד לחוד וכולם יחדו, יעמדו

בדרישות 2002 TA-Luft / דרישות כל דין (המחמיר מביניהם).

ג. אסורה כניסת מפעלים בעלי פוטנציאל לפליטת ריחות/פליטות לא מוקדיות/מטרדי

איכות אויר נוספים.

ד. גנרטורים בתחום התכנית לא יצורפו למערך ההשלה היוזמה.

ה. תנאי היתר בניה: תיאום מיקום ונוהל הפעלה של גלאי תחמוצות חנקן מול האגף לאיכות

אוויר במשרד להגה"ס.

9. חומרים מסוכנים

לא תותר תעשייה כימית ולא יותר כל עיסוק ואחסון חומ"ס כהגדרתו בחוק.

10. פיקוח על פעילות שוטפת באזור התעשייה

א. יבוצע פיקוח ואכיפה בצורה רציפה על השלכת פסולת, ביוב, ניקוז ברשות הרבים

ובשדות החקלאים בסביבה.

ב. ניטור שפכים יבוצע בהתאם לצורך לפני החיבור של העסק לביוב המרכזי.

11. הנחיות סביבתיות תנאי למתן היתר בניה ורשיון עסק:

1. ניקוז: תובטח תכסית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום

המגרש. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את

העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה

מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

2. פסולת: יובטחו דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של

הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל,

ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת: ביתית, תעשייתית ורעילה.

3. זיהום אויר: ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ע"פ דרישות המשרד להגנת

הסביבה או מי מטעמו ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים,

אחסנה, שינוע.

4. שפכים וביוב - איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב

המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך

הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י המשרד

להגנת הסביבה או מי מטעמו. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.

5. מיכלי איחסון כימיקלים, שמנים, דלקים- יהיו על קרקעיים ויונחו בתוך מאצרות.
6. פיתחי מילוי המיכלים והצנרת יהיו מוכלים בתוך המאצרות.
7. כל אתרי אצירת אשפה יהיו מקורים (גג) ומנוקזים למערכת הביוב (לא הניקוז).
8. מוסכים ו/או מחלקות אחזקה ציוד מכני במפעלים, יתוכננו ויוקמו על-פי מפרטי המשרד להגנת הסביבה (הנחיות לתכנון מוסכים)-תעלות בכניסה- מניעת תשטיפים מזוהמים מהמוסך החוצה ועוד.
9. צנרת הולכת כימיקלים תהיה גלויה ומסומנת (לא טמונה בקרקע).
- 10 מנהלת איזור התעשייה/ החברה הכלכלית, תבצע ניטור יעודי לנושא מניעת זיהום קרקע ומי תהום-
 - א. קיום תנאים בנושא איחסון כימיקלים.
 - ב. סיור פיסי לבקרה על שלמות מתקנים, העדר נזילות וכו'.
 - ג. בדיקת אטימות צנרת ביוב תת קרקעית- אחת לחמש (5) שנים.
 - ד. סיור פיסי לבקרה על היעדר תשטיפים מזוהמים מחצרות מפעלים למערכת ניקוז.

6.2 דרכים וחניות

- א. מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ב. כתנאי להיתרי בניה בתחום התוכנית יתוכננו גם מקומות חניה לאופנועים ואופניים.
- ג. הקמת שבילי אופניים על-פי תכנית שתאושר על-ידי משרד התחבורה.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה תת-קרקעי. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה תת-קרקעי, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים עיליים וכן על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

ממציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4. הוראות בנושא עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6.5. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.7. חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין

שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 עיצוב אדריכלי

- א. תוכנית הבינוי המפורטת תותאם לתוכנית בינוי כוללת שתוכן על-ידי הרשות המקומית ושכלול פרטי פתוח מנחים, תוכנית נטיעות בשטחים הציבוריים והנחיות לנטיעות במגרשי הפרטיים, חיבור לתשתיות הציבוריות וחתכי קרקע סופיים של תחום התוכנית. תוכנית הבינוי הכוללת תאושר בוועדה המקומית ותהיה מחייבת.
- ב. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי פרטי לכל מגרש בקנה מידה 1:250, התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים (גובה 0.00), עצוב חזיתות, שימושים לכל חלל, מתקני אשפה, שערים, חניות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, מרווחים בין מבנים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' של מלוא זכויות הבניה, התוכנית תכלול פרוט לשלבויות בניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ג. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ד. חדרי חשמל ושנאים יהיו בתחום המגרשים ולא בשטחי הציבור ובהתאם להנחיות ח.חשמל.
- ה. תוכנית הבינוי הכללית וכן תוכנית הבינוי המפורטת לכל מגרש יתואמו עם מהנדס הוועדה המקומית ויאשרו במסגרת הוועדה המקומית.

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. לתא שטח 302 בייעוד דרך תוכן תוכנית פיתוח שטח לאישור ממונה השימור ומהנדס הוועדה המקומית. פתוח השטח סביב הבאר המסומנת לשימור ייעשה באופן המדגיש את ייחודה, בליווי אדריכל שימור. בפתוח השטח יבוא לידי ביטוי תוואי קירות המבנה שיפורקו. התוכנית תכלול בין היתר פירוט ביחס למבנה הבאר המסומן לשימור על בסיס תיק התיעוד המלא, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, שבילי אופניים, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. תנאי לאישור תוכנית פיתוח לתא 302: הגשת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור, כהשלמה לתיק תיעוד החלקי שאושר.

6.12 פיתוח תשתית

- א. בתוכנית הבינוי והפיתוח יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות

<p>הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו חשמל.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
--

6.13. חומרי חפירה ומילוי

<p>תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>
--

6.14. קולטי שמש על הגג

<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
--

6.15. שירותי כבאות

<p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש התאמה לדרישות כיבוי אש ו/או אישור רשות הכבאות.</p>
--

6.16. תנאים להיתרי בניה

<p>א. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובהתאם לשימושי הקרקע המאושרים.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ד. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ה. לאתר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רשום בועדה המקומית.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תהיה תואמת את הוראות תכנית זו ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על</p>

- ידי הוועדה המקומית.
- ז. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ח. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית, פתוח השטח יכלול כניסות לחנייה עילית וכניסות למרתפי חנייה וכן תכנון מפורט של החניות. מספר החניות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לשימושים המוצעים בבקשה להיתר.
- ט. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- י. יש להכין מסמך המציג את כמויות הפסולת והסכמי התקשרות עם אתר קצה. כמו כן יש לטפל בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. תנאי לטופס 4 יהיה הצגת קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה.
- יא. תנאי להיתר בנית קומת המסחר בייעוד הקרקע למסחר ותעסוקה יהיה תכנון כולל של המבנה ומימוש בפועל של 70% לפחות מסך הזכויות לתעסוקה.
- יב. בתחום התוכנית יתוכננו גם מקומות חניה לאופנועים ואופניים ורכב המונע בגז.
- יג. לא יוצא היתר בניה קודם שתוגש לוועדה המקומית תכנית לעיצוב אדריכלי פרטני לכל מגרש בקנה מידה 1:250, התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים (גובה 0.00), עיצוב חזיתות, שימושים לכל חלל, מתקני אשפה, שערים, חניות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, מרווחים בין מבנים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' של מלוא זכויות הבניה, התוכנית תכלול פרוט לשלבויות בניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- יד. תנאי להיתרי הבניה במגרשים 101-102 יהיה רשום זיקת הנאה, כמצוין בתשריט, ברשם המקרקעין, אשר תמוקם בהתאם לתכנון הסופי של תאי השטח הרלוונטיים ורוחבה לא יפחת מ-10 מטרים ומותנית בהסכמת שני בעלי הקרקע הרלוונטיים.
- טו. תנאי להשלמת עבודות הפתוח בתא שטח 302 הינו ביצוע בפועל של העבודות במבנה לשימור.
- טז. אישור פקיד היערות לשימור העצים הבוגרים המצוינים בתוכנית בהתאם לסעיף 83ג' (א) בחוק התכנון והבניה.
- יז. מילוי התנאים מסעיף 6.1 סעיף קטן 11- הנחיות סביבתיות וכן תיאום מיקום ונוהל הפעלה של גלאי תחמוצות חנקן מול האגף לאיכות אוויר במשרד להגה"ס.
- יח. תנאי לאישור תכנון מפורט של פיתוח השטח הגשת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור, כהשלמה לתיק תיעוד החלקי שאושר.
- יט. תנאי להיתר בניה להוצאת היתרי בניה מעל 20,000 מ"ר בשטח התוכנית ביצוע שדרוג צומת תנובות על כביש מס' 57 על פי תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה ובכפוף לבדיקה תחבורתית נקודתית. אם באותה עת יהיה סלול כביש עוקף כפר יונה ויבוצע מחלף 57/562 וצומת תנובות יהפוך לצומת משני, התניה זו מתבטלת ואולם גם במקרה זה תוכניות להסדרי התנועה מהצומת המישנית יהיו באישור החברה הלאומית לדרכים.
- כ. לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 57 למגרשים הגובלים בה, לרבות השצ"פ.
- כא. תנאי להיתרי בניה – תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- כב. תנאי להיתר בניה – פיתרונות לניצול מיטבי של מי נגר להעשרת מי התהום בהתאם לסעיף 6.1(6) (א)- (ז).
- כג. יש לתאם עם הרט"ג את תוכנית מיקום עמודי התאורה ועוצמתם.
- כד. תנאי לקבלת היתר לעבודות עפר- יש לקבל היתר לפגיעה בערכי טבע ע"פ חוק גנים לאומיים ושמורות טבע.

17.6. הוראות לשימור

- שמור הבאר תוך פרוק חלקי של המבנה- בהתאם להנחיות הבאות:
1. הטיפול במבנה הבאר המצויין לשימור, לרבות פירוק חלקי של המבנה, ייעשה על בסיס תיק תיעוד מאושר ותוכנית פיתוח שטח כאמור בסעיף 6.11, בתיאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל. מסגרת העבודה והשמור ייקבע על-ידי אדריכל השמור.
 2. יש לפרק את המבנה הקיים תוך שמירה על נידבכי אבן מקירות החדר המרכזי בו ממוקמת הבאר

- (קיר צפוני וקיר מערבי), בגובה שייקבע על-ידי אדריכל השימור, אך לא נמוך מ-1.2 מ' בחלקו הגבוהה. תוואי הבאר יישאר חשוף לכיפת השמים.
3. אבן השפה של הבאר, ונדבכי האבן של המבנה יישארו חשופים - ללא חיפוי. שטח הבאר ימולא בקרקע ולא ירוצף. מפלס המילוי יהיה בעומק המינימלי המותר עפ"י תקן ללא צורך במעקה. לא תתאפשר שתילה של צומח, הצבת פסלים או אלמנטים אחרים בתוך שטח הבאר.
4. שחזור מתקן אנטייליה בכפוף להמצאותם של שרידים שיתמכו בהשערה כי אכן מדובר בבאר אנטייליה. לשם כך מבקש ההיתר יציג המלצה של מומחה למתקני מים בפיקוח המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.
5. עצי התאנה המצויים במקום הינם לשמור.
6. יוצב שילוט המסביר את תולדות האתר, את הקשרו הסביבתי, ואת תפקוד הבאר.

6.18. הוצאות התוכנית

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על יוזמי התוכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן, ביצוען וכד'.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 0	עד 20,000 מ"ר בניה ללא התנייה ועם אישורה של תוכנית זז.
2	שלב 1	שיפור צומת תנובות, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה. לחילופין, סלילת כביש עוקף כפר יונה (מס' 57) והפיכת צומת תנובות לצומת משני (ללא תנועה עוברת של כביש מס' 57). ובכפוף לרשום בסעיף 6.16 סעיף קטן יט.

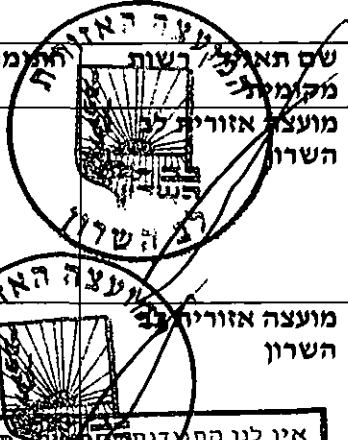
7.2 מימוש התוכנית

שלביות במימוש התכנית :

- שלב 0 - עם אישור התכנית למתן תוקף - עד 20,000 מ"ר בניה ללא התנייה ועם אישורה של תוכנית זז.
- שלב 1- שיפור צומת תנובות על ידי תוספת נתיב נגישות לצומת, בכוונים מזרח מערב ותוספת נתיב מדרום, עפ"י תכנית שתאושר על ידי משרד התחבורה. לחילופין, סלילת כביש עוקף כפר יונה (מס' 57) והפיכת צומת תנובות לצומת משני (ללא תנועה עוברת של כביש מס' 57) גם במקרה זה תוכניות להסדרי התנועה מהצומת המישנית יהיו באישור החברה הלאומית לדרכים.
- שלבים 0+1 מותנים באשור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בדבר קיומו של פתרון ביוב מאושר.

8. חתימות

תאריך	שם תאריך רשות מועצה אזורית לשרות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	מועצה אזורית לשרות	לי"ר	לי"ר	מגיש התוכנית
	מועצה אזורית לשרות	לי"ר	לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	מועצה אזורית לשרות	לי"ר	לי"ר	בעלי עניין בקרקע בעלים
	מועצה אזורית לשרות	לי"ר	לי"ר	בעלים
	מועצה אזורית לשרות	לי"ר	לי"ר	חוכרים
	תנובות מושב עובדים והתיישבות שיתופית בע"מ ח.פ. 57-0033498	לי"ר	לי"ר	בעלי עניין
	לי"ר	5197788	שמעון אסבאן (ג.א.ש. אדריכלים)	עורך התכנית



אין לנו התנדויות... מתואמת עם רשות... חתימתנו הינה...
 כדי להקנות כל זכות ליזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו
 הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יועשה על
 ידנו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בהתנתנו
 חתימתנו זו כדי להקנות כל זכות ליזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו
 הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוזה ועפ"י כל דין.
 והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

19-12-2013
 אדריכל המחוז
 נרחב עסקי מרכז

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במתחז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: איכות הסביבה		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
• בתי קברות	✓			
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓			
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **אסבן שמעון** (שם), מספר זהות **51977882**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' צש/40/14 ששמה **פיתוח איזור התעשיה, תנובות.** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות** מספר רשיון **4712, 86889**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

 - א. לזר ירון, מודד מוסמך, מדידה מצבית טופוגרפית.
 - ב. בני כרמי, מהנדס ביוב וניקוז, נספח 1- נספח קווי ניקוז וביוב.
 - ג. עופר מרגלית, מתכנן נוף, נספח 2- נספח נופי.
 - ד. אלדד שרוני, איכות הסביבה, נספח 3- דו"ח היבטים סביבתיים ותסקיר השפעה על הסביבה.
 - ה. רמי ראובני, מהנדס תנועה, נספח 4- נספח תנועה מנחה.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל אסבן שמעון Msc
מ.ר. 86889 יבנת 12/11/2013
עורך התצהיר

13.11.13
תאריך

12/11/2013

עמוד 30 מתוך 38

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **בני כרמי** (שם), מספר זהות **052366267**,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' **צש/40/14** ששמה **פיתוח איזור התעשיה, תנובות**. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **מהנדס ביוב וניקוז** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים והאדריכלים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **32954**.
3. אני ערכתי את הנושאים – **נספח קווי ניקוז וביוב** בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי הנספח לתכנית אותו ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ (שם), ח.פ. 512739053, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' צש/40/14 ששמה פיתוח איזור התעשייה, תנובות. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום איכות הסביבה.
3. אני מומחה בתחום איכות הסביבה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני ערכתי את הנושאים דו"ח השפעות סביבתיות בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלדד שרוני
חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רמי ראובני (שם), מספר זהות 052415528, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' צש/40/14 ששמה פיתוח איזור התעשייה, תנובות. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם האדריכלים והמהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 31513.
3. אני ערכתי את נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רמי ראובני
חתימת המצהיר

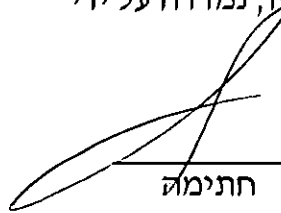
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: צש/40/14

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27.05.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

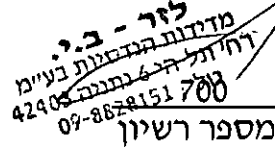
700
מספר רשיון

לזר ירון
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 01.07.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה


מספר רשיון

לזר ירון
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
צש/מק/40/8	פורסמה הפקדה	5119	4/10/2002

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

נספח 1. טבלת שטחים: (עפ"י מדידה גראפית)

מצב מוצע			מצב מאושר		
שטח מגרש במטרים	מס' תאי שטח	תיאור	שטח במטרים	מס' תא שטח	תיאור
11331.7	100	תעשייה	-	-	תעשייה
25050.3	101		-	-	
16558.8	102		-	-	
26029.1	103		-	-	
78969.9		סה"כ תעשייה	---		סה"כ תעשייה
-	-	קרקע חקלאית	107761.34	-	קרקע חקלאית
---		סה"כ קרקע חקלאית	107761.34		סה"כ קרקע חקלאית
2347.3	200	שטח ציבורי פתוח	4908.71	2100	שטח ציבורי פתוח
2642.0	201		13183.92	2101	
15517.0	202				
938.2	204				
4908.7	205		-	-	
1696.0	206		-	-	
28049.2		סה"כ שטח ציבורי פתוח	18092.63		סה"כ שטח ציבורי פתוח
-	-	שטח לתכנון בעתיד	406.57	א	שטח לתכנון בעתיד
-	-		433.75	ב	
---		סה"כ שטח לתכנון בעתיד	840.32		סה"כ שטח לתכנון בעתיד
310.8	203				
4564.8	300	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
406.6	301		-	-	
3720.2	302		-	-	
433.7	303		-	-	
9436.1		סה"כ דרך מוצעת	---		סה"כ דרך מוצעת
10238.9	104	מסחר ותעסוקה	-	-	מסחר ותעסוקה
10238.9		סה"כ מסחר ותעסוקה	---		סה"כ מסחר ותעסוקה
126,694		סה"כ בתחום התכנית	126,694		סה"כ בתחום התכנית

נספח פסולת בניין ועודפי עפר לתוכניות מפורטות

נספח הפסולת נועד לאמוד את כמויות הפסולת ועודפי העפר הצפויים במהלך מימוש התוכנית וכן להציע פתרונות מושכלים וסביבתיים לטיפול ופנוי הפסולות.

להלן הנחיות לעריכת נספח פסולת ועודפי עפר:

(1) יש להציג הערכת כמויות פסולת יבשה ועודפי עפר הצפויים מביצוע התוכנית. הערכות יחושבו בהתאם למפתח פסולות כמפורט בטבלה:

סוג בניה	כמות פסולת ל-100 מ"ר
מגורים, ציבורי, משרדים	20 טון
מסחר ותעשייה	6 טון
מרתפים	3 טון (לא כולל עודפי עפר)
הריסה	150 טון

(2) יש להציג סימון אזורי חפירה ומילוי צפויים והערכה לגבי מאזני חפירה ומילוי קרקע בתחום התוכנית.

(3) יש להציע אמצעים לטיפול בפסולת בניין ובעודפי עפר, כגון: בחינת אפשרות הצבת מגרסה בתחום התוכנית (מתייחס לתוכניות הכוללות הריסה), הקמת / העברה לתחנת מעבר לפסולת יבשה. יש לכלול התייחסות לאפשרות עירום זמני.

(4) יש לפרט את האמצעים למניעת מפגעים מהטיפול בפסולת: מניעת מטרדי רעש ואבק.

(5) יש להציג פתרונות לשימוש בחומר הממוחזר.

כתנאי למתן היתר בנייה יידרש נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצג מידע שלא היה זמין בשלב אישור התוכנית.