

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0646166

עח/2/18/81, אזו"ת עמק חפר, אדמות חרב לאת.



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/09/2022

לאשר את התוכנית

04/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000939817/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה על רקע תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/21/3 למחוז מרכז, שיעודה בשטח הכלול בתכנית זו - אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה. התכליות והשימושים המוצעים בה תואמים את הוראות תמ"מ/21/3 (סעיף 7.3.1) ומשתלבים בצרכים המקומיים הקיימים ובאופי הייחודי של המקום. התכנית מסדירה רקע סטטוטורי למוקד פעילות עם מגוון שימושים בתחום תעסוקה, אחסנה, תרבות, לוגיסטיקה ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

עח/2/18/81, אזו"ת עמק חפר, אדמות חרב לאת.

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

409-0646166

1.2 שטח התכנית

105.047 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	190693
קואורדינאטה Y	700451

1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז המרכז, מרחב תכנון מקומי עמק חפר, אדמות מושב חרב לאת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: חרב לאת

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה עמק חפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8388	מוסדר	חלק		59
8389	מוסדר	חלק		224, 257
8394	מוסדר	חלק	8-9, 36	4-6, 10, 31, 34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הזדפסה 56



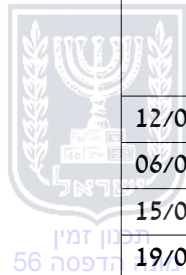
תכנון זמין
מונה הזדפסה 56



תכנון זמין
מונה הזדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688		כפיפות	תמא/1
06/04/2003		2038	5172		החלפה	משמ/15/1
15/07/2008		3948	5832		החלפה	עח/מק/81/15
19/07/1979		1905	2553		כפיפות	עח/200
19/11/2012		991	6499		החלפה	עח/81/10
14/03/1994		2769	4201		החלפה	עח/81/7
29/01/1987		556	3421		החלפה	משמ/22/עח



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פליקס אייזן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אילן פליקס אייזן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/11/2021	אילן פליקס אייזן	14: 23 07/11/2021	מצב מאושר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		20	14/11/2021	עמית טל	08: 51 14/11/2021	סקר הידרולוגי סביבתי	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	07/11/2021	אילן פליקס אייזן	15: 42 07/11/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	33	16/11/2021	אילן פליקס אייזן	16: 03 16/11/2021	נספח נופי מלל	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	16/11/2021	אילן פליקס אייזן	09: 12 03/04/2024	נספח נופי גיליון	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	21/11/2021	משה ליבוביץ	08: 58 22/11/2021	נספח תנועה	לא
ניקוז	רקע		28	12/10/2023	משה ליבוביץ	11: 45 19/10/2023	נספח ניקוז- מלל	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	15/10/2023	משה ליבוביץ	12: 20 26/10/2023	נספח ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 1000		22/11/2021	גיל שגיא	14: 39 22/11/2021	נספח מים	לא
ביוב	מנחה		6	22/11/2021	גיל שגיא	15: 59 22/11/2021	נספח ביוב ומים- חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	22/11/2021	גיל שגיא	14: 40 22/11/2021	נספח ביוב	לא
אקוסטיקה	מנחה		8	16/11/2021	עמית טל	13: 45 16/11/2021	נספח אקוסטי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		8	14/11/2021	מירב רוזן	14: 27 14/11/2021	נספח עצים בוגרים מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	14/11/2021	מירב רוזן	14: 26 14/11/2021	נספח עצים בוגרים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו			03-7632222		merkaztichn un@mami.g ov.il
	פרטי	(2)		חרב לאת- כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	חרב לאת			04-6365285	04-6365285	malka_le@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125.

(2) כתובת: חרב לאת, ד.ג. חפר 38860.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חרב לאת- כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	חרב לאת	(1)		04-6365285	04-6365285	malka_le@bezeqint. net

(1) כתובת: חרב לאת, ד.ג. חפר 38860.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו- ייעוץ, תכנון וניחול פרוייקטים	רמת אפעל	(1)		03-6357178	03-6357178	amit@amphi bio.co.il
	יועץ נופי	אלון לבנה		א.ג.איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	(2)	46	04-8348705		alon@ige.co.i 1
	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	36680	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(3)		04-8559111	04-8559100	haifa@grdel. co.il
נוף	אדריכל	מירב רוזן	108556		כרמיאל	(4)	33	04-9580113	04-9580113	meravrozen @gmail.com
	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(5)		09-7639119	09-7493799	handasi@eya l.org.il
	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(6)		04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1, סמינר אפעל.

(2) כתובת: מוריה 46, חיפה.

(3) כתובת: רח' היוזמה 2, טירת הכרמל 30200.

(4) כתובת: חטיבת עציוני 33 - רמת רבין.

(5) כתובת: קיבוץ אייל, ד.ג. שרון תיכון, 45840.

(6) כתובת: רח' היוזמה 2, טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

יצירת מסגרת תכנונית לאזור המיועד לתעסוקה, אחסנה, לוגיסטיקה ומסחר במתחם באזור תעשייה עמק חפר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית:

- (1) מיעוד "קרקע חקלאית" לשטח ציבורי פתוח, למסחר ותעסוקה, לדרך מוצעת, לנחל/תעלה.
 - (2) מיעוד "נהר, נחל אכזב תעלת ניקוז אזורית", לשטח ציבורי פתוח, למסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה ובינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	801, 705 - 812, 811, 809
נחל/תעלת נחל	901
דרך מאושרת	707
דרך מוצעת	708, 702, 701
מסחר ותעסוקה	602, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	811
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	811, 806
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	702
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	901
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	808 - 802
לשימור	שטח ציבורי פתוח	811, 809, 806
ציר נחל	דרך מוצעת	701
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	901
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	806

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,166	1.11
נחל, תעלה וניקוז	9,805	9.33
קרקע חקלאית	93,189	88.71
שטח ציבורי פתוח	887	0.84
סה"כ	105,047	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,165.51	1.11
דרך מוצעת	10,573.33	10.07
מסחר ותעסוקה	41,586.45	39.59
נחל/תעלת נחל	2,264.16	2.16
שטח ציבורי פתוח	49,458.07	47.08
סה"כ	105,047.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים טבעיים לפיתוח אקסטנסיבי. שלוליות חורף, אזורי מי תהום גבוהים, תעלות ניקוז ופשטי הצפה. גינות וחורשות. סככות צל, אזורי ישיבה. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית. אמצעי בטיחות. בתא שטח מס' 810 בלבד תותר הקמת שירותים ציבוריים למטיילים. חניה שתשרת את באי השטחים הפתוחים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> תאי שטח 705,801-809,811,812 יהוו שטח ציבורי פתוח. הפיתוח ייעשה על פי היתר לתכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז. רמת הפיתוח תהיה אקסטנסיבית. כל פיתוח בתא שטח 803 יחייב את אישור רשות הניקוז ותיאום עם רט"ג וילווה באקולוג. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בד בבד עם ביצוע הדרכים והשצ"פים.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי שטח עם הנחיות מיוחדות:</p> <ol style="list-style-type: none"> תאי השטח מהווים רצועת מגן של ערוץ ניקוז בהתאם לעקרונות של פרק הנחלים בתמ"א 1. יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק העובר בכל תאי השטח בייעוד שצ"פ עם סימון הנחיות מיוחדות, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ותוואי להולכי רגל. יותרו מתקני ניקוז ואלמנטי מים בזיקה לציר הניקוז, בכל תאי השטח בייעוד שצ"פ עם סימון הנחיות מיוחדות. תינתן עדיפות, ככל הניתן, למעבר חופשי ורציף לאורך תאי השטח ובסמוך לציר הניקוז, להולכי רגל ולרוכבי אופניים. תשמר האפשרות לתנועת מטיילים חופשית לכיוון נחל אלכסנדר. יותרו שבילי הליכה ושימושי נופש בחיק הטבע. תותר התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק הניקוז העובר בין שני תאי השטח. ישמר האופי הטבעי של גדות עורק הניקוז, לטובת בתי גידול ובעלי חיים בטבע (צבים ובעלי חיים נוספים). כל הפעולות והשימושים המותרים בסעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, בכל תאי השטח בייעוד שצ"פ עם סימון הנחיות מיוחדות. תא שטח עם הנחיות מיוחדות מס' 803: <ol style="list-style-type: none"> ישמר השטח הטבעי ושלולית החורף. תישמר הצמחייה הטבעית ויותרו אמצעים להנגשתה לציבור. לא יותרו חניות ודרכים לכלי רכב. תותר הקמת שבילי הליכה, גידור בפני כניסת כלי רכב, סככות צל ואזורי ישיבה, ובלבד שלא



4.1	שטח ציבורי פתוח
	<p>יפגעו בערכים הסביבתיים של שלולית החורף, הידרולוגיה וצמחיה טבעית. לא יותרו שבילי אופניים.</p> <p>ה. לא יותר פיתוח שטח שיש בו בכדי לפגוע בערכיה הסביבתיים של שלולית החורף הנמצאת בתא שטח זה.</p>
4.2	נחל/תעלת נחל
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. עורק ניקוז. 2. קווי תשתית תת קרקעיים. 3. דרכי שרות למעבר כלי רכב. 4. גינות וחורשות. 5. גדרות ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>1. בתא שטח מס' 901 לא תותר חניה. 2. בתא מס' 901 לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>עפ"י דרך כהגדרתה</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>1. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בד בבד עם ביצוע הדרכים והשצפ"ים.</p>
	<p>ב</p> <p>בטחון ובטיחות</p> <p>תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, בתיאום עם ועדת התמרור המקומית.</p>
	<p>ג</p> <p>ניקוז</p> <p>חציית ערוץ הניקוז המשני תעשה באופן שאינו חוסם את זרימת המים, ושומר על אופיו הטבעי של הערוץ כולל צמחיה, גדות הערוץ וכיוצא בזה ובאישור רשות הניקוז.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>עפ"י דרך כהגדרתה</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>א. בתא שטח 708 יתאפשר מעבר פתוח וחופשי לשטחים שממזרח לתוכנית זו. ב. פיתוח דרך מס' 1 יכלול רציפות מעבר לאורך הנחל במקום שהגשר חוצה אותו. ג. פיתוח דרך מס' 3 יעשה במשולב עם הסדרת תעלת ניקוז הצמודה לדרך ובאישור רשות הניקוז. ד. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בד בבד עם ביצוע הדרכים והשצפ"ים בתכנית.</p>

4.4	דרך מוצעת
ב	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, בתיאום עם רשות התמרור המקומית.
ג	ניקוז חציית ערוץ הניקוז המשני תעשה באופן שאינו חוסם את זרימת המים, ושומר על אופיו הטבעי של הערוץ כולל צמחייה, גדות הערוץ וכיוצא בזה באישור רשות הניקוז.
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לוגיסטיקה ואחסנה. 2. אולמות תרבות ובידור יותרו במבנה סגור בלבד (לא יותר שימוש לבתי קולנוע). 3. מרכז כנסים. 4. מסעדות מזנונים ובתי קפה. 5. חנויות בהיקפים קטנים ותומכי שימושים אחרים. 6. משרדים, תעשייה עתירת ידע (היי טק), שירותים עסקיים, מוקדי תמיכה וכו'. 7. שירותי ספורט, מועדוני בריאות, שירותים תומכי טיילות, ספורט, רכיבת אופניים וכו'. 8. דרכים, שטחי חניה, מבני חניה עיליים ותת קרקעיים, שבילים. 9. מתקני תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקנים פוטו וולטאים. 10. שטחי גינון ונוי, נטיעות.
4.5.2	הוראות
א	איכות הסביבה <ol style="list-style-type: none"> 1. ייושמו אמצעים למניעת זיהום המים בתעלות הניקוז ושלולית החורף הסמוכה. 2. בתא שטח 602,601 לא תאפשר הפניית תאורה לכיוון השטחים הפתוחים והשצפ"ים. התאורה הגובלת בתחום השטחים הפתוחים והשצפ"ים תהיה תאורה המונעת זיהום אור.
ב	קווי בנין השטח שבין קווי הבניין לשצ"פ הגובל יפותח כרצועה מגוננת.
ג	תנאים בהליך הרישוי <ol style="list-style-type: none"> 1. הייעוד והזכויות בתא שטח 602 יהיו מותנות כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח 602 יהיה אישור תכנית למפרידן. ב. זכות הדרך של המפרידן (בתכנית שתאושר) לא תחפוף לתחום תא שטח 602 במלואו או בחלקו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (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
5	(4) 10	5	5	(3) 2	3	(2) 15	60	65200	16200		13000	(1) 36000	10000	601	מסחר ותעסוקה		
5	(4) 10	5	5	(3) 2	3	(2) 15	60	22400	5900		4500	(5) 12000	3000	602	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5		1	4		550			(6) 500	50	500	801 - 809, 812, 811	שטח ציבורי פתוח		

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בתא שטח מס' 601 התפלגות השטח העיקרי - 36,000 מ"ר, תהיה להלן:
 - מסחר: 1,500 מ"ר.
 - אחסנה ולוגיסטיקה: 14,000 מ"ר.
 - תעסוקה: 20,500 מ"ר.
 תתאפשר גמישות של עד 5% בחלוקת שטחי הבנייה בין השימושים.

(2) תותר תוספת 5.0 מ' למתקנים טכניים מעל הגובה המרבי תהיה באישור הועדה המקומית.

(3) התכנית תאפשר 2 קומות מרתף חנייה בתת הקרקע, לעת היתר בנייה ככל שעולה קושי הנדסי למימוש החנייה בתת הקרקע, ניתן לאפשר חניית עיליות שמספרן יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

(4) מ- 10 מ' עד 21.6 מ', בהתאם לתשריט.

(5) בתא שטח מס' 602 התפלגות השטח העיקרי - 12,000 מ"ר, תהיה להלן:

- מסחר: 1,000 מ"ר.
 - אחסנה ולוגיסטיקה: 4,500 מ"ר.
 - תעסוקה: 6,500 מ"ר.
- תתאפשר גמישות של עד 5% בחלוקת שטחי הבנייה בין השימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות




	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
	<p>1. אישור תשריט לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית. 2. פיתוח דרך מספר 3 יעשה במשולב עם הסדרת תעלת הניקוז הצמודה לדרך ובאישור רשות הניקוז. 3. תנאי להיתר הכנת נספח ניהול נגר כנדרש בתמ"א 1 הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול בתחום התכנית של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה, התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 1: 50. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח ניהול הנגר עפ"י הנחיות תמ"א 1 בשלב התב"ע כולל הנחיות לעמידה ביעד לניהול הנגר. 5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת מסמך בינוי אדריכלי בקנ"מ מינימלי של 1: 500 לכל השטח התכנית ויכלול בין היתר תכנית פיתוח נופית לשטחים הפתוחים והדרכים בתחום התכנית, לאישור הועדה המקומית. 6. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1: 250. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו התשתיות הנדרשות. 7. אקוסטיקה: א. תנאי להיתר בניה לכלל המגרש יהיה עריכת בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות מהשימושים המותרים. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש. ב. בשלב הבקשה להיתר תוכן תכנית אקוסטית ע"י יועץ אקוסטי. ג. תנאי להיתר עבור תרבות ובידור יהיה הכנת מסמך אקוסטי סביבתי שיפרט את האמצעים לעמידה בתקנות הרעש של המשרד להגנת הסביבה. 8. תכנון לניקוז מי תהום שיאפשר הקמת קומת מרתף. התכנית תציג פתרונות טיפול הניקוז, שאיבה ואיטום המרתף במידת הצורך. 9. תנאי להיתר בניה בתא שטח 602 יהיה הכנת סקר גיאו-הידרולוגי שיתואם עם רט"ג ורשות הניקוז על מנת לאפיין את משטר המים המזין את הביצה בתא שטח 803.</p>	
	<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. בתאי שטח 601 ו 602 - התכנית תאפשר 2 קומות מרתף חניה. ככל שקיימת בעיה הנדסית למימוש החניה בתת הקרקע, ניתן יהיה לאפשר חניות על פי תקנות החניה והתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה מעל הקרקע. 3. ישולבו נטיעות בשטחי החניה לפי מקדם של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. שמירה על משאבי מים: - תשטיפים של ניקיון המטבחים יפונו למערכת הביוב דרך מפריד שומנים. - תשטיפים של ניקיון אזורי ההסעדה ואזור הבישול יפונו למערכת הניקוז האזורית דרך מפריד שומנים. - תבוצע הפרדה של האשפה לזרם יבש (אריזות, ניילונים, ניירות וכיוצ"ב) וזרם רטוב (שאריות מזון). - בכל מבנה יבנה חדר אשפה מקורה שישמש לקליטת הזרם הרטוב. תשטיפי חדר האשפה ינוקזו</p>	<p>6.3</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>למערכת הביוב דרך מפריד שומנים.</p> <p>- מכלי סולר לתדלוק גנרטורים לחרום ימוקמו בתוך מאצרה בנפח 110% מנפח מיכל הסולר.</p> <p>2. שפכים:</p> <p>- שפכי מבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים.</p> <p>- איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>- בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני יצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.</p> <p>- כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>3. פסולת ואשפה</p> <p>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>- דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>- חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבנים ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה בתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית.</p> <p>- פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר.</p> <p>4. זיהום אויר</p> <p>- כל פעילות המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בנייה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגה"ס ובתקנות הקבועות בחוק.</p> <p>- למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. חומרים מסוכנים</p> <p>- לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.</p> <p>- לא תותר בניה, או שימוש באזבסט.</p> <p>6. קרקע:</p> <p>- לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>7. שמירה על שטחים פתוחים</p> <p>- ישמר האופי הטבעי של שלולית החורף ותעלת הניקוז וזאת בכדי לא לפגוע בבתי גידול אקולוגיים.</p> <p>- תותר הקמת מסלולי הליכה ואופניים מסביב לשטחים אלה כל עוד הם לא יפגעו בערכים הסביבתיים של שלולית החורף ותעלת הניקוז.</p> <p>8. לא תופנה תאורה לכיוון השטחים הפתוחים ו/או לכיוון בתי המגורים הסובבים ו/או לכל רכיב פתוח במבנה.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.4
<p>1. הפקעות</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית ומקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	

<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>2. רישום תוך 3 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, יוגש לוועדה המקומית תשריט לצרכי רישום.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית: א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור. א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון. ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ. ה. 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 תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. 3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג. יש לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. על היזם לוודא ולנקוט בכל האמצעים והשיטות למזעור מטרדי רעש כלפי היישובים הסמוכים (גאולי תימן) לרבות התקנת אמצעי שיוכך אקוסטיים לפעילות המבוצעת מחוץ לאולם. לא תתאפשר כל פעילות מוסיקלית ברחבות הפתוחות של מבני האירועים. 2. לא יותר שימוש בזיקוקים ושימוש ברמקולים רבי עוצמה. 3. בשלב ההפעלה יבוצעו מדידות שטח בבתי הסמוכים.</p>	

	<p>6.6 אקוסטיקה</p> <p>4. במקרים בהם יהיו חריגות רעש על היזם מוטלת החובה להוסיף אמצעי שיכוך. 5. רמת הרעש המותר ביישובים הסמוכים לא תעלה על רמת הרעש המדוד כיום בבתים הקיצוניים ובכל מקרה לא תחרוג מהתקן המחמיר ביותר.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. 2. חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: 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: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 4. טלפון ותקשורת: קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.8 ניקוז</p> <p>1. תכניות פיתוח יכללו בין היתר ניקוז ופתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. 2. מומלץ לקבוע את מפלסי רצפות בגובה של +0.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים בכל מגרש ולתכנן בהתאם במסגרת התכנון המפורט את פיתוח סביב המבנה, הכבישים והחניונים. 3. תכנון מפורט לפיתוח כולל גובה מפלסי הכניסות למבנים (0.00) ו/או מערכת הניקוז יקבעו בתכנון מפורט בהנחיית יועץ ניקוז. 4. יעד הנפח לניהול נגר בתחום התכנית הינו 8,980 מ"ק.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.9 אדריכלות</p> <p>בהיתר הבנייה תהיה התייחסות לנושאים: א. חומרי הגמר, צבעים, בינוי ועיצוב יקבעו מתוך התייחסות להשתלבות בערכי הטבע והחקלאות במרחב הסובב ומתוך השתלבות במרחב הכפרי, באישור הועדה המקומית. ב. בתכנון עיצוב המבנים יש להתייחס לנצפות שלהם מדרך מס' 4, ובקרבה לנחל אלכסנדר על יובליו. ג. הבינוי יתוכנן תוך שילוב של פרטי גינון וטיפול נופי, המשלבים בנוף הטבעי והחקלאי הסובב,</p>	<p>6.9</p>

6.9	אדריכלות
	ובצמחיה האופיינית למרחב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התשתיות הנדרשות תבוצענה בהתאמה לפיתוח תאי שטח או חלק מתא שטח, בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.	כל עוד לא מומשו יעודי הקרקע על פי תכנית זו, יותר המשך הפעילות החקלאית הקיימת ביום אישור תכנית זו.
2	הפיתוח הציבורי של מתחם התכנית יבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות המימוש/הוצאת היתרי בניה ובהתאם לצורך.	כל עוד לא מומשו יעודי הקרקע על פי תכנית זו, יותר המשך הפעילות החקלאית הקיימת ביום אישור תכנית זו.
3	א. תנאי למימוש תא שטח מס' 601. ב. תנאי למימוש תא שטח מס' 602.	ביצוע בפועל של דרך בתא שטח מס' 702. ביצוע בפועל של דרך בתא שטח מס' 701.
4	לאחר הוצאת היתרי בנייה בהיקף של 400,000 מ"ר שטח עיקרי לכל אזור התעשייה עח/10/81 לא יוצאו היתרי בנייה בתחום תכנית זו	אלא לאחר בדיקה תחבורתית לנושא הנגישות שתאושר ע"י משרד התחבורה והוועדה מחוזית, וקביעת שלבי ביצוע ומימוש מסקנות הבדיקה.

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית יהיה 15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56