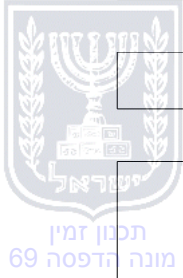


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0503516

בר/ מק/76/2 פארק פלמחים- שינויים בהוראות הבינוי



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

פארק התעשייה מצוי בקצהו של כביש 4311, בסמיכות לקיבוץ פלמחים. שטח הפארק כ-300 דונם, ובו זכויות בניה מאושרות בהיקף של כ-200,000 מ"ר, המיועדות למתקני תשתיות לאומיות ובהם מתקן להתפלת מי ים. תכנית זו משנה הוראות בינוי, מגדילה תכסית ומסדירה את הגובה הנדרש למבנים לוגיסטים ואחרים, ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/ מק/76/2 פארק פלמחים- שינויים בהוראות הבינוי



שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
456-0503516

שטח התכנית  
312.362 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

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	שורקות
קואורדינאטה X	173249
קואורדינאטה Y	649231

### 1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום אזור התעשייה של קיבוץ פלמחים - פארק פלמחים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות: פלמחים

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5273	מוסדר	חלק	51-57	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/76/9	901,840 - 906

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
01/08/2004	3528	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 2. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 2
16/01/2012	1971	6361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 א. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5 א
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ה. הוראות תכנית תמא/ 37 / ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ה
05/11/2007	410	5734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ה/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / ה/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ה/ 1
29/01/2009	2052	5908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ה/ 3. הוראות תכנית תמא/ 37 / ה/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ה/ 3
03/07/1988	2737	3569	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 76 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 76 / 2
09/01/1992	1397	3962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ בת/ 76 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ בת/ 76 / 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 76 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 76 /5 ממשיכות לחול.	4443	4869	12/09/1996
בר/ 76 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית בר/76/9 ממשיכות לחול.	6304	22	04/10/2011



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אייזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אייזון		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07: 48 28/06/2021	אילן פליקס אייזון	05/12/2018		1: 1000	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 52 14/02/2021	אילן פליקס אייזון	02/12/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלום מלכה		פארק פלמחים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	33	03-7133222	03-7133223	shalom@ies.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פארק פלמחים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	33	03-7133222	03-7133223	shalom@ies.com

(1) כתובת: מונטיפיורי 33 תל אביב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אילן אייזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק זרפשני	572	אירז בע"מ	כפר יונה	נחל דלתון	24	09-8949437		iraz_geo@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי גובה מבנים והגדלת תכסית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי גובה מותר למבנים מ-15 מ' ל-50 מ', וזאת בסמכות ועדה מקומית, עפ"י סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה.

ב. הגדלת תכסית מ-50% ל-60%, וזאת בסמכות ועדה מקומית, עפ"י סעיף 62א(א5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	901 - 904
תעשייה קלה ומלאכה	905, 906
דרך מאושרת	840

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	840
גבול מגבלות בניה	תעשייה	902
מבנה להריסה	דרך מאושרת	840
מבנה להריסה	תעשייה	901 - 903
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	905
קו גז	תעשייה	901, 902
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	840
קו חשמל מתח עליון	תעשייה	902, 903
תחום השפעה	דרך מאושרת	840
תחום השפעה	תעשייה	902, 903

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,760.29	3.45
תעשייה	268,180.49	85.86
תעשייה קלה ומלאכה	33,420.8	10.70
<b>סה"כ</b>	<b>312,361.58</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,665.59	3.41
תעשייה	268,271.47	85.88
תעשייה קלה ומלאכה	33,425.72	10.70
<b>סה"כ</b>	<b>312,362.78</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>יותרו כל השימושים ע"פ המותר בתכנית מס' בר/9/76 פלמחים/קהילת אלי סיני, ובתכנית מאושרת בר/2/76, החלה על המקום.</p> <p>שטח שבו שימושי קרקע בלתי מבונים, ומבנים המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין, ניסויים, בדיקות ואספקת שרותים וצרכנות. מפעלים לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה, צרכנות ומתקני תשתית, הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מתקנים, דרכים, רחבות וחנייה.</p> <p>מסחר נלווה לשירות עובדי אזור התעשייה - בהיקף ובתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ח' שלהלן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גובהם האבסולוטי המקסימלי של מבנים שגובהם עולה על 15 מ', יהיה ע"פי נספח הבינו של תכנית זו, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים באופן העמדת המבנים המוצע בנספח זה.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה המבנים יהיה כקבוע בטבלת זכויות והוראות הבנייה. תותר בנייה בגובה עד 50 מ' עבור מבנים לוגיסטיים ואחרים, בכפוף להצגת אופן השתלבות המבנה בסביבתו הנופית (לרבות חתכים, נצפות וכו') לשביעות רצון הועדה המקומית, כחלק מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. בשטח התכנית חלה מגבלה בגובה 63.28 מ' מעפ"י, לא תאושר כל חריגה מגובה המגבלה הנ"ל - כולל הקמת עגורנים ו/או מנופים.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה וכזרי בנייה.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שיעור תכסית הקרקע בכל מתחם לשימושים מוגדרים, אשר יסומן בתכנית הבינוי יהיה עד 60%, כך שניתן יהיה למקם את שטחי השירות גם בקומת הקרקע.</p>
ד	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים ודרכים שנבנו כדין לפני אישור תכנית זו, והם חורגים מהוראותיה, לא יחשבו כסותרים תכנית זו.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו כמצויין בטבלת הזכויות, למעט המפורט להלן:</p> <p>1. במקרה של חלוקה, קווי בניין בין מגרשים ו/או בין תאי שטח שיעודם תעשייה, יהיה 3 מטר.</p> <p>2. בכל מקרה מרחק בין שני מבנים חדשים יהיה 0 או 6 מטר לפחות.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה למבנים חדשים ו/או תוספות בנייה, הינו עמידה בתנאים הבאים:</p> <p>א. הכנת מפת מדידה מעודכנת - לכל אזור התעשייה הכלול בתכנית זו. ואולם, לאחר היתר בנייה ראשון, בסמכות הועדה המקומית לדרוש מפת מדידה מעודכנת רק לחלק מאזור התעשייה, עפ"י</p>

## 4.1

## תעשייה

- קביעתה.
- ב. תכנית בינוי כללית לתא שטח 902 בקנ"מ 500:1 הכוללת את המתחמים לבינוי קיים ומוצע, לרבות דרכי הגישה לאותם מתחמים - באישור הועדה המקומית.
- ג. הכנת נספח ניקוז מפורט בתחום אזור התעשייה, באישור רשות הניקוז, אשר יכלול התייחסות למניעת זיהום מי תהום.
- ד. עמידה בתנאי הבנייה בתחום רדיוסי מגן ממתקן קידוח מים, כמפורט בסעיף 6.2 שבהוראות התכנית.
- ה. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים ולשימושים ו/או פעילות בקרקע בתחום אזור התעשייה העלולים לזהם את מי התהום יהיה הכנת נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים, ורק אם הוכח כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום. נספח זה, לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי תהום יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
2. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה ראשון למבנים חדשים ו/או תוספות בנייה, לאחר אישור תכנית זו, הינו הכנת סקר מצאי השטחים המבונים הקיימים, כולל היתרים.
3. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה ראשון למבנים חדשים ו/או תוספות בנייה, לאחר מיצוי זכויות בנייה בהיקף שמעל 15% מהשטח הכולל המיועד לתעשייה, הינו עמידה בתנאים הבאים:
- א. תוכן לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח מנחה בקנ"מ שייקבע ע"י הועדה המקומית התכנית תגדיר חלוקת השטח למתחמים לשימושים שונים ותכלול העמדת מבנים, מיקום דרכים, חניות, שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות, קירות תומכים, מפלסי פיתוח, שיפועי ניקוז, קווים ומתקני תשתית, גינון (ובכלל זה נטיעת עץ אחד לפחות על כל שתי חניות) וכו'.
- ב. הכנת מסמך נופי סביבתי לאישור הועדה המקומית אשר יראה את השתלבות המבנים בתחום אזור התעשייה ובסביבתו הקרובה, יכלול גם בחינת השפעות סביבתיות ואמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
4. אישור תכנית הסדרי תנועה בצומת הכניסה לאזור התעשייה ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים. תנאי לקבלת טופס גמר באזור התעשייה יהיה ביצוע בפועל של התכנית הנ"ל להסדרי תנועה.

## תשתיות

בתא שטח מס' 901 ממוקם מתקן התפלה וחלות עליו הוראות תמ"א 34/ב/2.

## מסחר

תותר הקצאה לבניה של עד 1,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר בסה"כ בתחום איזור התעשייה בתנאים הבאים:

1. הקצאת השטחים המסחריים תעשה במפוזר על פני אזור התעשייה כולו, למעט השטח הכלול בתחום תמא/34/ב/2 (מתקן ההתפלה). מיקום השימושים למסחר יוצג בתכנית הבינוי.
2. המסחר יהיה נלווה ומיועד לשירות של עובדי אזור התעשייה.
3. הקצאת 1,000 מ"ר תיעשה על חשבון שטחים עיקריים ושטחי השירות ביעוד זה ולא בנוסף להם.

ז

ח

## 4.2 תעשייה קלה ומלאכה

## 4.2.1 שימושים

יותרו כל השימושים ע"פ המותר בתכנית מס' בר/9/76 פלמחים/קהילת אלי סיני, ובתכנית

4.2	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>מאושרת בר/2/76, החלה על המקום.</p> <p>שטח שבו שימושי קרקע בלתי מבונים, ומבנים המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין, ניסויים, בדיקות ואספקת שרותים וצרכנות.</p> <p>מפעלים לייצור חוץ לתעשייה קלה ומלאכה וצרכנות, ובלבד שלא תהיה מטריד אקולוגי ומטרד לאיכות הסביבה. יותרו להקמה מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מתקנים, דרכים, רחבות וחנייה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ע"פ המפורט בתכנית מס' בר/9/76 פלמחים/קהילת אלי סיני.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה המבנים יהיה כקבוע בטבלת זכויות והוראות הבנייה. במקרים מיוחדים בהם תידרש הקלה בגובה בסמכות ועדה מקומית, יוצג אופן השתלבות המבנה בסביבתו הנופית (לרבות חתכים, נצפות וכו'), לשביעות רצון הועדה המקומית, כחלק מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. בשטח התכנית חלה מגבלה בגובה 63.28 מ' מעפ"י, לא תאושר כל חריגה מגובה המגבלה הנ"ל- כולל הקמת עגורנים ו/או מנופים. 3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה וכוזרי בנייה.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שיעור תכסית הקרקע בכל מתחם לשימושים מוגדרים, אשר יסומן בתכנית הבינוי, יהיה עד 60%, כך שניתן יהיה למקם גם את שטחי השירות בקומת הקרקע.</p>
ד	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים שנבנו כדין לפני אישור תכנית זו, והם חורגים מהוראותיה, לא יחשבו כסותרים תכנית זו.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו כמצויין בטבלת הזכויות, למעט המפורט להלן:</p> <p>1. במקרה של חלוקה, קו בניין בין מגרשים ו/או בין תאי שטח שיעודם תעשייה, יהיה 3 מטר בלבד.</p> <p>2. בכל מקרה מרחק בין שני מבנים חדשים יהיה 0 או 6 מטר לפחות.</p> <p>3. קו בנין בין תאי שטח מס' 905 ו 906 יהיה "0".</p> <p>4. קו בנין דרום מערבי בתא שטח 906 יהיה 16 מ'.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי לאישור בקשה ראשונה להיתר בנייה למבנים בתחום אזור תעשייה קלה ומלאכה, הינו הכנת נספח ניקוז מפורט בתחום אזור זה, באישור רשות הניקוז, אשר יכלול התייחסות למניעת זיהום מי תהום.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתא שטח מס' 906 ממוקם מתקן התפלה וחלות עליו הוראות תמ"א 2/ב/34.</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ המפורט בתכנית מס' בר/9/76 פלמחים/קהילת אלי סיני.

4.3	דרך מאושרת
	<p>שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצד המסעה.  משטחים מרוצפים או סלולים.  שטחי גינון ונטיעות.  פינות ישיבה ומשחק.  קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים.  שערים ומרכיבי בטיחות וביטחון, תחנות הסעה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>  ע"פ המפורט בתכנית מס' בר/976/2 פלמחים/קהילת אלי סיני.</p>
ב	<p><b>פיתוח תשתית</b>  הפיתוח ייעשה על פי תכנית סלילה ופיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  תנאי להיתר סלילה- פרוק והריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה בתכנית זו, הממוקמים על דרכים מאושרות.</p>
ד	<p><b>בטחון ובטיחות</b>  תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות שערים, מחסומים וביתני שמירה, באישור הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	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
(7) 5	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(6) 1	(3) 3	(5) 15	60	(3) 60	(4)	(4)	(3) 10	(2) 50	(1) 1000	904 - 901	תעשייה	תעשייה
(8) 5	(8) 5	(8) 5	(8) 5	(6) 1	(3) 3	15	60	(3) 90	(4)	(4)	(3) 10	(3) 80	(1) 1000	906, 905	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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:

(1) או כמסומן בתשריט, כמפורט בתכנית מס' בר/9/76/ פלמחים / קהילת אלי סיני.

(2) במגרשים / מתחמים שייקבעו בתכנית הבינוי תותר בנייה בהיקף 50%, ואולם יותר ניוד זכויות של עד 10% מזכויות הבנייה ובלבד שזכויות הבנייה במגרש/ המתחם המקבל, לא יעברו מעל 65%. כמפורט בתכנית מס' בר/9/76/ פלמחים / קהילת אלי סיני.

(3) כמפורט בתכנית מס' בר/9/76/ פלמחים / קהילת אלי סיני.

(4) ע"י שטח שמעל קומת הכניסה כמפורט בתכנית מס' בר/9/76/ פלמחים / קהילת אלי סיני.

(5) תותר הקמת מבני תעשייה/לוגיסטיקה בגובה עד 50 מ', בכפוף להצגת אופן השתלבות המבנה בסביבתו הנופית (לרבות חתכים, נצפות וכו'), כחלק מהבקשה להיתר בנייה, לשטח קרקע שגודלו עד 25,000 מ"ר, ובכפוף לנספח הבינוי של התכנית. שינוי מיקום המבנים בגובה מעל 15 מ' שאינו תואם את נספח הבינוי, יהווה שינוי מהותי וסטיה ניכרת מתכנית זו.

(6) תותר קומה תת קרקעית על חשבון קומה מעל כניסת הקרקע. סה"כ 3 קומות כמפורט בתכנית מס' בר/9/76/ פלמחים / קהילת אלי סיני.

(7) בכפוף לסעיף 4.1.2 ה' בתכנית זו וכמפורט בסעיף 4.7.2 ג' בתכנית מס' בר/9/76/ פלמחים / קהילת אלי סיני.

(8) בכפוף לסעיף 4.2.2 ה' בתכנית זו וכמפורט בסעיף 4.8.2 ב' בתכנית מס' בר/9/76/ פלמחים / קהילת אלי סיני.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	לא תבוצע כל פעולה "באתר" (ע"פ חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א') ללא אישור מראש מרשות העתיקות.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. שפכים</p> <p>שפכי מבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית קיימת. עם פיתוח השטח, יותאם חלק ממכונני השאיבה לכמויות הנדרשות.</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 להגנת הסביבה. 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 אל מי התהום.</p> <p>2. פסולת ואשפה באזור תעשייה</p> <p>אצירת פסולת ודרכי טיפול בפסולת, יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר.</p> <p>יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מחזור ודחיסה.</p> <p>המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לדין.</p> <p>3. זיהום אויר באזור התעשייה</p> <p>ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים עולה על 1%, תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים ברמה מעולה למניעת פליטה לאווירה של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. ייקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לני"ל. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, 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, הרטבת דרכי עפר ועוד.</p> <p>4. חומרים מסוכנים:</p> <p>לא יותר שימוש בחומרי אסבסט צמנט לבנייה.</p> <p>עבודות בנייה, פרוק ו/או הריסה של מוצרי אסבסט צמנט במבנים קיימים, ייעשו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאמצעות קבלן מורשה.</p> <p>5. קרקע:</p> <p>לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>6. קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>כל אנטנות השידור בתחום התכנית יעמדו בתקנים הבריאותיים ובתנאים הסביבתיים המחייבים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. רדיוסי מגן ממתקן קידוח מים:</p> <p>בתחום רדיוס מגן א' לא תתאפשר כל בנייה.</p>



## 6.2

## איכות הסביבה

בתחום רדיוס מגן ב' לא יתאפשרו שימושי קרקע מזהמים הכוללים יצור, אחסנה, שינוע וטיפול בחומרים מסוכנים לרבות דלקים ושמנים.

לא תתאפשר העברת קווי ביוב בתחום רדיוס מגן ב', אלא באישור משרד הבריאות ו/או מי מטעמו. קווי ביוב העוברים ברדיוס מגן ג' ימוגנו לצורך מניעת זיהום בעת תקלה.

8. הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:

מסמכים נלווים לתכניות:

תכניות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 ממ"ק ילוו באומדנים על היקפי חפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מירבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן.

א. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:

חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית.

ב. הצגת פתרונות:

בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית- תחברתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.

9. רעש:

הרעש ממתקן ההתפלה בכל שטח התכנית לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

## 6.3

## היטל השבחה

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המוניציפלית על פי סעיף (א) לחוק התכנון והבניה ופקודת הקרקעות/ רכישה לצרכי ציבור 1943.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ מינהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק תכנון ובניה.

## 6.4

## חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני 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

בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

6.4	חשמל
	<p>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.  בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת  לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן,  המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת  הנחיות עם חברת החשמל.  קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור  מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.  קווי מתח על-עליון, במידה ויעברו בתחום התכנית, יאושרו ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה  כתנאי להיתר בנייה לכל סוג של מבנה או מתקן.</p>
6.5	ניקוז
	<p>א. תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.  ב. עקב מספר רב של מוצאי מים מתחומי תאי השטח הכוללים בתכנית, יתוכנן ניקוז עילי  גרוויטציוני, ורק במקומות בודדים (מחוסר ברירה) תתוכנן מערכת תיעול מינימלית. במספר  מקומות לאורך דרך 4311 יתוכננו שטחי השהיית מי נגר עקב חוסר מוצא מים.  ג. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יעשה ע"פ עקרונות של בניה משמרת נגר. באזורי תעשייה  ותעשייה קלה ומלאכה, ייועד שטח שגודלו לפחות 10% מהיקף תא השטח, לצורך החדרת מי  גשם ונגר.  ד. כלל פתרון הניקוז יעשה עפ"י עקרונות בנייה המשמרת נגר כמפורט לעיל, ואולם במקרה של  שינוי פתרון הניקוז ומעבר לשימוש בקידוחי החדרה, תידרש כתנאי למתן היתר בנייה, עמידה  בהוראות סעיף 28 לתמ"א/34/ב/4, לרבות אישור נספח הניקוז לפי חוק המים ע"י נציב המים או  השר להגנת הסביבה בהתייעצות עם שר הבריאות.  ה. תנאי לקבלת היתר בניה לשימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום - עמידה  בסעיפים: 4.7.2 ד' ג, ו- 4.7.2 ד' ה מתכנית בר/76/9.  ו. במקרה של אילוצים טופוגרפיים מיוחדים, ובאישור הועדה המקומית, יותר מעבר תשתיות  ניקוז בין מגרשי מגורים סמוכים.</p>
6.6	תשתיות
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד  הבריאות.  2. טלפון ותקשורת: קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם  יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור  התכנית.  3. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא  לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד  לאיכות הסביבה והרשות המקומית.  4. תוואי צינור גז טבעי:  בתוואי המסומן לגז טבעי יחולו הוראות תמ"א/37/ה, תמ"א/37/ה1 ותמ"א/37/ה3.</p>
6.7	מבנים קיימים
	<p>שימושים, מבנים ומתקנים קיימים שנבנו בהיתר לפני אישור תכנית זו, והם חורגים מהוראותיה,  לא יחשבו כסותרים תכנית זו.</p>

6.8

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הריסת המבנים המסומנים להריסה, טרם הוצאת היתרי בניה.
2. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
3. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת 'הקמה' ויתבצע תיאום מול משרד הביטחון.

6.9

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו - 20 שנה.

