

1.5.95

1

### מרחב תיכנון מקומי / יזרעאלים

תכנית מפורטת מס' ג / בת / 254

שינוי לתכנית ג / 5245

## אזור תעשייה ומלאכה זרויר

" ועדה לבניה למגורים ולתעשייה ( הוראות השעה ) 1990 "

### פרק 1 - כללי

1.1 מטו - צפון

גפה - יזרעאל

גבול תכנית - כמותחם בתשרים בקו בחול.

שם וחלוקת התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג / בת / 254 שינוי לתכנית ג / 5245 " אזור תעשייה ומלאכה

זרויר " ותחול על השטח המוקף בקו בחול בתשרים המצורף.

מסמכי התכנית - 1. תשרים בקה מידה 2500 : 1 המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מסגרת

2. התקנון הני"ל ( המונה 9 רפים ).

3. ניסוח נוף-מצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מסגרת.

שטח התכנית - כ - 65.795 דונם. ( מדידת מודד ).

יוזמי התכנית - מר"אז מקומית עמק יזרעאל.

מזכיר התכנית - גרמון שבת - אורזיבלים "בית סילבר", חווב אבא היכל 7 רמת גן מל : 2-5755201.

מגיש התכנית - משרד התמ"ס באמצעות החפ"ת.

בעל הערעור - סנהל מקרקעי ישראל.

1.2 גושיות וחלוקות - 17584 חלקות 26 חלקי חלקות 27.56 גוש 17494 חלקי חלקה 47 - 42, חלקה 87 ( 113 ).

### 1.3 מטרות התכנית :

א. איחוד וחלוקת חלקות מחרש.

ב. קביעת יעוד לאזורי תעשייה ומלאכה ולשימושים הקשורים בהם ובלבד שיעמדו בהוראות ודניים לשמירה על איכות

הסביבה ולמניעת סיפונים סביבתיים בהתאם לפרק 4. לדגן ובהתאם להגדרת " תעשייה " בתוק הליכי התיכנון והבניה

( הוראות השעה ) 1990.

ג. קביעת שימושים וחזיות בניה קלאסי.

ד. קביעת הוראות בדבר תיכנון כרישום.

ה. קביעת החזיות לפיטול בשמתיים - צבאיים.

### 1.4 חוס לתכניות אחרות :

א. תכנית זו מהווה שינוי לתח - 5245 ומבטלת אותה ושינוי לתקנון 6606.

ב. עם אישור תכנית זו יחול ה - על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכולל בת.

**פרק 2 תכליות ושימושים**

**2.1 השימושים האסורים בתחום התכנית :**

א. מבני תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובד"תים לשמירה על איכות הסביבה בהתאם לסעיף 4' להלן .  
ב. בבתאם לחוק התיכון : תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פמרוכימית ואחסנה הכרוכה בה  
תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה.בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפוי מתכת.משחמות ומפעלים למיפול בפטולת.

**2.2 ציונים בתשרים : אגבול תכנית - קו כחול**

- ב.גבול חלקות - קו שחור דק
- ג. אזור תעשייה א' - פסים אלכסאיים סגול ולבן
- ד.אזור תעשייה ב' - השמח צבוע בסגול
- ה.ש.צ.פ. - השמח צבוע בירוק
- ו.דרך מאושרת - השמח צבוע בחום בהיר
- ז.דרך מצערת - השמח ורוד
- ח. סימן חלקה חדשה בתשרים - עיגול ובתוכו מס' החלקה
- פ. סימן חלקה קיימת - עיגול בתוך עיגול ובתוכו מס' .
- י. דרך לביטול - מסומן בשני קווים מקבילים מרוסקים וקווים חוצים אדומים אלכסאניים
- יא. סימן דרך - עיגול מחולק לארבע, מספר דרך - ברבע העליון של העיגול.
- יב. חתב דרך - ברבע התחתון של העיגול
- יג. קו בנין - ברבע הימני והשמאלי של העיגול

**2.3 אזור תעשייה א' (פסים בסגול בהיר ולבן) (מגרשים 31 - 12) במיתחם הצפוני**

התכליות והשימושים המותרים באזור תעשייה א' :

- א. מבני מלאכה ותעשייה ועיריה-מסקים ותעשיית לא מזהמות בכל הקשור לריח,אבק ורעש.
- ב. שמחי ומבני אחסנה באשור מיחדר של הוועדה המקומית.
- ג. בניני מסרדים (עד 10% משמחי המירוש) ושירותים מסחריים הקשורים במשרין לתעשייה שבמקום.
- ד. מזנונים הבאים לשורת את העובדים במקום ( שמח יחידה עד 60 מ"ר ).
- ה.שימחי ומתקני חניה ותיפעול.
- ו.זשם דגש של חזיתות המבנים ורמת הדימור בהתאם לניסכח בתיי ונף.

**2.4 אזור תעשייה ב' (סגול בהיר) (מגרשים 20 - 2) במיתחם הדרומי :**

התכליות והשימושים המותרים באזור תעשייה ב' :

- א. מבני מסחר מלאכה ותעשייה ועיריה.
- ב. שמחי ומבני אחסנה באשור מיחדר של הוועדה המקומית.
- ג. בניני מסרדים ( עד 10% משמחי המגרש ) ושירותים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ד.מזנונים הבאים לשורת את העובדים במקום ( שמח יחידה עד 60 מ"ר )
- ה.שמחי ומתקני חניה ותיפעול.

**2.5 אזור לשמח ציבורי פתוח ( ירוק ) (מגרש 34.1-32) במיתחם הדרומי :**

תכליות ושימושים : א. רצועת ירק המפרידות בן שימושי הקרקע. ב. מעבר ומיקום מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית. ג. נוי.

**2.6 חניה וכבישים (ורוד) (מגרשים 21-25,35-37)**

- 2.6.1. מיקום דרכים כמסומן בתשרים.
- 2.6.2. קביעת רוחב הדרכים, תוואי הדרכים בתחומי התכנית רחבן והמרווחים לצידהן יהיו כמסומן בתשרים.
- 2.6.3. חניה במגרשים - החניה לרכב פרטי,רכב תיפעולי ולמשאיות כולל אזור תימרון פריקה ומעמיה - יהיו בתחום המגרש.
- 2.6.4. דרכים ישמשו לכבישים, מדרכות,חניה מסודרת ניטן, תיעול ומעבר לשוחתי תשתית.

**טבלת המלווים והנתונים**  
**אזור תעשייה וסניאבה - זורדיץ**  
**ענף**

הערות כלליות :	קניין בין סטודים		סדר	אזורי בניה				שטח מרומז באדמות	שטח מרומז בדומ	מס' מינוע	סיכון בתערוכת הצנחן	אזור תעשייה
	ענף	אזור		אזור	ענף לקרקע	מרחק לקרקע	שטח בניה					
ענף אזורי מסד 670 סד			אזור	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	שטח בניה	שטח בניה עיקר	25.3%	16.658	12 - 31	פסים אלכסוניים בסגול לבן	אזור תעשייה
יתן לעשות אזור חלקות ראה פרק 5 טעף ה	5	4	95%	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	שטח בניה	שטח בניה עיקר	26.6%	17.468	2-20	סגול	אזור תעשייה
קנין משותף - מסמכתה של המועצה המקומית לדעתה מתן רשות בבית עם קנין משותף בין שניים או יותר מרשימים על פי חכמה בתי.	5	4	95%	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	שטח בניה	שטח בניה עיקר	26.6%	17.468	2-20	סגול	אזור תעשייה
נובה מרכז: חוספת לחוד סמונת על פי חכמה בתי באישור המועצה המקומית.	5	4	95%	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	שטח בניה	שטח בניה עיקר	26.6%	17.468	2-20	סגול	אזור תעשייה
החבת ביד המועצה המקומית לסרב לסמן החזר על פי שיכולה לשיעושים התלולים להחזר סכמה א מסודר מעניש משקלרמות נוסמחומר מתלקח וכי	5	4	95%	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	שטח בניה	שטח בניה עיקר	26.6%	17.468	2-20	סגול	אזור תעשייה
מרחף : השיעושים המותרים 1. מקום בהחלט לדדשות תיא 2. חויה בהחלט נתון 3. שימוש למחסים 4. ילקח בחשבון באזורי הבניה	5	4	95%	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	שטח בניה	שטח בניה עיקר	26.6%	17.468	2-20	סגול	אזור תעשייה
4. קנין בניה המרחף על פי המסודר שנקבע בהחלט להחזר החולה להחזר החולה על רמתו כ מסמכת הבנין	5	4	95%	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	שטח בניה	שטח בניה עיקר	26.6%	17.468	2-20	סגול	אזור תעשייה

**תאסר כל בניה**

3772

## 4.1. שימושים מותרים :

- א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות ומכאולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה ( הוראות שעה ) 1990.
- ב. מיפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה ( האויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים ) העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מיפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי מבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- ג. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה על ידי המשדר.
- 4.2. כל מפעל שיבקש היתר בניה ו / או רישיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשדר לאיכות הסביבה.
- 4.3. הוראות כלליות : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :
- 4.3.1. ניקוז ותיעול - השתתפות במערכת הניקוז המיבני תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- 4.3.2. שפכים - א. יובמח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזי ובתנאי שיובמח חיבורו וקלימתו במערכת האזורית - באחריות היוזם.
- ב. איכות השפכים המותרת לחיבור למע' הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכ"י תעשייה למע' הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תיפגע בצורת ובמתקניו.
- ג. קדם מיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת מרם חיבור למערכת הציבורית.
- ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע אל מערכות הניקוז ו / מי תהום. ה. לא יתנו היתר בניה עד השלמת חיבור למערכת מיפול וסילוק אזורית פעילה.
- 4.3.3. פסולת - יובמחו דרכי המיפול והאמצעים שיוקמו למניעת מפגע סביבתי או סיכון במיוחד, ייעשה בהתאם לכל דין ו / או הוראה של הרשות המוסמכת.
- 4.3.4. פסולת חומרים מסוכנים - מיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים ( סילוק פסולת חומרים מסוכנים ) התשנ"א 1990.
- 4.3.5. חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה המיפול והאמצעים שיוקמו למניעת מפגע סביבתי או סיכון במיוחד ייעשה בהתאם לכל דין ו / או הוראה של הרשות המוסמכת.
- 4.3.6. רעש - א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" ( בהגדרתו בחוק ) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כד"ן. ב. עקב הקרבה למגורים בכל המגרשים יוגדרו מפלסי הרעש ע"פ "מבנה ד" - בהגדרתם בחוק למניעת מיפגעים במיגרשים הגובלים באזור המגורים - המיגרשים המזרחיים בשני המתחמים.
- 4.3.7. מגרשים הגובלים באזור מגורים מאושר ומתוכנן לא יותרו שימושים עתירי רעש ואבק ( כפי שמופיע בסעיף 2.3 )
- 4.3.8. איכות הסביבה - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ומכאולוגיים המובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקימות ואשר יותקנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתית תמדר מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפלימות של כל המפעלים לא יעלה על הרמה המותרת.

4.3.8. אנרגיה - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמוזם.

#### 4.4. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה

##### 4.4.4. הוראות להיתר בניה :

- א. כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
  - ב. כל אחר משני גופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התיכונן והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.
  - ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.
  - ד. ממרדי ריח וזהום אויר - עקב מיקום בצד המערבי של זרזיר (כיווני רוח שכיחים ממערב למזרח) כל מפעל המבקש היתר יגיש דווח מפורט למניעת ממרדי ריח וזהום אויר.
- לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

##### 4.4.2. מידע ונתונים - כללי

- א. יעוד שמחים עבור שימושי קרקע בכלל זה : שימחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות, אנרגיה, מים שפכים, פסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך המבנים הסגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. איחסון סגור ואיחסון פתוח, אוור פריקה ומעינה, שימחי חניה, שמח פרמי פתוח לגינון, מבני שרותים ומוהלה.
- ב. חזות ועיצוב - חזיתות המבנים, חומרי הבניה ונימור, גידור, שילום ותאורה. עיצוב ופירוס הגינון על פי ניספח ביוני.
- ג. שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות. ד. המידע הראשוני שיש לתת בתכנית להיתר בניה הוא תרשים סביבה ברור הכולל מגורים הקימים ומאושרים בקירבת התכנית.

##### 4.4.3. מידע סביבתי :

- א. שפכים - מידעם ורימה, דרכי מיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם-מיפול עד ליצאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית. מידע זה יבא לאישור "מקורות" כתנאי למתן היתר בניה.
  - ב. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה הפרדה בן מערכות הניקוז לבין מערכות הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.
  - ג. רעש - פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה ומעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
  - ד. זיהום אויר - פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.
  - ה. פסולת מוצקה - כמויות של פסולת לתקופת זמן לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך יצור ובשרותים הנלווים. תיאור איחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
  - ו. פסולת מסוכנת - איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
  - ז. חומרים מסוכנים - תנאי איחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון במיוחד. פסולת חומרים מסוכנים וכללת בקמגוריה זו.
  - ח. איחסון - ז. מיקום שימחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסמפית.
2. מקב מיקום מהרת הסוביל הארצי העוברת מתחת לאזור התעשייה חל איסור על איחסון תת-קרקעי.
  3. כל החומרים המסוכנים או הרעילים יאוחסנו במצרות על קרקעי כולל מיכלי דלק

מ. כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרון הזמני.  
 י. לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה סעיף 4.

#### 4.5. השפעה סביבתית :

לזוועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תיגרם לכך שסך כל הפעילויות באזור התעשייה או במבנה הבודד בתוכו תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. בתנאים ובמגבלות לפי סעיף זה יקבעו מרם מתן היתר הבניה על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

#### 4.6. שימושים חורגים :

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובהר שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההנחיות בנושא איכות הסביבה.

#### 4.7. שימושים מעורבים :

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים :  
 א. סיווג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.  
 ב. פרום התשתיות המתאימות למינעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום ואמצעים להפרדה חזותי ופונקציונלית ביניהן ראה ניספח בינוי.  
 ג. פירוט מקומות ושמחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי החוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי  
 ד. אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימוש המתוכנן.

### פרק 5 - הוראות כלליות אחרות :

#### 5.1. הנחיות למתן היתר בניה

5.1.1. איחוד מיגרשים ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד על 2 או יותר מיגרשים צמודים תוך איחודם למיגרש אחד.

5.1.2. פיתוח המיגרש - יתבצע בהתאם לניספח נוף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

א. פיתוח המיגרשים בהתאם לתכנית הפיתוח שתערך על ידי בעלי הקרקע ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית- בתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.

ב. תכנית הפיתוח תיכלול פרום כבישים, תחנות, מדרכות וריצופון, שימחי פריקה וסעייה, גדרות קירות תומכים, פוסים ותאורה, שילום וריהום רחוב, אביזרי נוי, ומינעות וגניון, קווי חשמל ותאורה, סלפון אינסטלציה סנטרית מים ומתקני אשפה.

ג. תכנית הפיתוח תערך על רקע מפה מופוגרפית מצבית ותהווה ניספח בלתי נפרד מתכנית זו במסמכי התכנית.

ד. תכנית למתן היתר תיעד 30% משמח המרווח הקידמי לגניון.

ה. במקרה ומפעל אחר ייבנה על שני מגרשים או יותר יבמלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים של המיגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שמח המגרשים וזאת באישור הוועדה המקומית עפ"י תשרים חלוקה בני"ל.

ו. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המיגרש על פי התכנית המאושרת.

ז. ביצוע תכנית פיתוח בשמח המגרש ע"י מבקשי ההיתר-תהיה תנאי לאיכלוס.

#### 5.1.3. תכנית הבינוי

א. לפי תכנית זו בתנאי להגשת תכניות להיתר בניה באזורי התעשייה יזכנו תכניות בינוי בקנ"מ 1:500.

ב. תכנית הבינוי תיכלול מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנרסיים, מיקום פיתחם עם

המבנים, חומרי בניה, גידור, שילום ותאורה. דרכים, חניות ושבילים תוך סימון גבהים ומרחקים על רקע מפה מופוגרפית. ג.לא יתנו היתרי בניה למבנים / מתקנים שגבהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור ממנהל תעופה אזרחית.

3.1.4. הימל השבחה ; הוועדה המקומית חנבה הימל השבחה ע"פ החוספת השלישית לחוק התיכונן והבניה כתנאי לסתן היתר בניה.

5.1.5. התניות : עם הוצאת היתר הבניה רשאית הוועדה המקומית בין היתר לדרוש ממניש הבקשה את התנאים הבאים בנוסף לכל האמור :

- א. תוגש תכנית פיתוח בקנ"מ 100 : 1 + חתכים וכל מיגרשי החניה והדרך הגובלת עימם ע"י יועץ התחבורה בתכנית זו יכללו מקומות החניה והפרחדורים המאפשרים כניסה וציאה ממנה ע"י רכב והולכי רגל.
- ב. סלילת הדרכים והמדרכות הגובלות עם קרקעותיו או כיסוי הוצאות הסלילה, הכל בתאום עם הרשות המקומית.
- ג. במידה והקרקע גובלת בשמחים המיועדים לגינון ציבורי נמנית השמחים תבצע כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה בן אם בגמיעה ישירה או במימון הנמיעה ע"י הרשות המקומית.
- ד. התקנת נסיעות בסווג, גובה ומיקום על פי תכנית מפורמת לאישור מהנדס הוועדה.
- ה. התקנת תאורה בשבילים פנימים ובחצרות של החלקות לפי דרישת מהנדס הוועדה.
- ו. במתקני גג מזגנים וצורת : 1. יש לראות את הגגות כחזית חמישיה לבנין, כל המתקנים מסוג, אנונות, מפוחים, מאוררים גורמורים מערכות סולריות ארובות וכו' יתוכנו בצורה אסמטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. 2. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות עם המתקנים וחומרי כיסוי הגגות. 3. מזגני חלון וצורת בנין כגון, ביוב, מיס, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהווה יחידת תיכונן מושלמת ומותאמת.

5.1.7. תנאים למתן היתר בניה למבנים להשבחה :

כל היתר בניה שניתן למבנה מסוג זה יחשב היתר לעבודות בניה בלבד. אין להתחיל שימוש כל שהוא בכל חלק של הבנין על פי היתר כזה, תחילתו של שימוש בבנין או בכל חלק ממנו תהיה על פי היתרניפרד לאותו שימוש. היתר לשימוש יתן על פי הוראותיה של תכנית זו לנספחיה השונים ולפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית .

5.2. הנחיות כלליות נוספות :

5.2.1. מבני עזר

- א. מיועדים : למתקני מיזוג אויר, מתקני דלק, גז, חשמל, חדרי אשפה, מיקלטים, איחסון, ביתן שומר, מעברים עיליים מקורים כחיבור בן מבני העזר, מעברים מקורים לצנרת.
- ב. מבני עזר כלולים בתכנית המיגרש ושימחם ויחשב באחוזי הבניה - למעט מעברים מקורים בן הבנינים קרקעים ועל קרקעים.
- ג. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל כל שהוא ( כגון : פחונים צריפים ) .

5.2.2. חיתות המבנים וחומרי ציפוי :

חיתות המבנים יתוכנו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו בחיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג אויר.

5.2.3. מיקלטים ; לפי דרישת הג"א ובאישורו.

5.2.4. איחסון פתוח ; איחסון יתר בשמחי האחסון הנכללים בשמח המבנים העיקריים או במבני עזר בלבד-לא יותר איחסון פתוח.

6.1. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עליים. בקרבת קווי השמל עליים יתן היתר בניה במרחקים המפורטים ממה בקו אנכי משוק הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל לבן החלק הבולט ו - / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'

ברשת מתח גבוהה עד 35 ק"ו - 5 מ'

ברשת מתח עליון 100 - 130 ק"ו - 11 מ'

ברשת מתח "על" עד 400 ק"ו - 30 מ'

6.2. עבודות חפירה, חציבה או כרייה בקירבת כבלי השמל עליים או תת קרקעיים, בין מעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור ובתאום עם חברת השמל אין לבנות בנינים מעל כבלי השמל תת קרקעים ולא במרחק קמן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

### בהתאם לניספח פיתוח נוף

7.1. על הוועדה המקומית להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך דרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשטחים הפתוחים המיועדים לשהיית הציבור, ומסביב למבני ציבור עיקריים. על הוועדה המקומית לדאוג לאחידות עיצוב אמצעי התאורה ולקחת בחשבון את האופי המקומי של האזור.

7.2. הפרשי גובה בן מיגרש למשנהו יתמכו על ידי: א. קירות תומכים ב. מיסלעה ג. שיפוע קרקע שאינו עולה על 2.1 בתחום המיגרש התחתון.

7.3. הפרשי גובה בן מיגרש לבין הכביש: כשהמיגרש גבוה מהכביש יתמכו ע"י קירות תומכים בלבד, כשהמיגרש נמוך מהכביש אחת מהאפשרויות הנ"ל שהוזכרו בסעיף 6.1.

7.4. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי ובגובה שלא יעלה על 2 מ' מעל קיר תומך. במידה ותורש גדר גבוה יותר תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, בכל מקרה לא תאושר תוספת גדר תיל כתוספת זו.

7.5. בעל המיגרש יחויב לנמוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוג המתאים לאזור לאישור הוועדה המקומית. הנסיעות לפחות במרווחים של 16 מ' במשטח החניה ובמרווח הקידמי בחזית המיגרש לכביש (חוץ ממיגרשים שיקבעו על פי ניספח פיתוח נוף) 1-10 עצים נוספים בתחום המיגרש. העצים יקבלו הגנה לפי פרם סמנרטי וסידורי השקיה שיאושרו אף הם ע"י המועצה.

7.6. המיגרשים הפונים לכיוון הכביש הארצי ידרשו לנסיעות בגבול מיגרש אחורי הפונה לכביש על פי הנחיות ניספח פיתוח נוף. בכיסוי שמח ציבורי - יותרו משמחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של ארזים משתלבים או שילובם עם אספלט.

7.7. לאורך הכבישים יינמנו עצים במרווחים של 20 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.

7.8. לא תותר שפיכת עודפי עפר, עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים המאושרים על ידי הרשויות-ביצוע הוראה זו תהיה תנאי להיתר לאיכלוס.

7.9. שילום - א. שילום בצמתים: יוקם שלם הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.

ב. שילום מפעלים: השלם ימוקם בתחום המיגרש הגרור ולא יבלום מעליו. השלם לא גבוה מ-60 ס"מ ובכל אורך

שירתם בחלקו הימיני ירשם מספר המיגרש.

7.10. נסיעות בשצ"פ ונסיעות וגינון לצד הדרך (סעיפים 3.7, 3.8 בניספח הנוף) יתבצעו באחריות הגוף המפתח את אזור התעשייה.

7.11. עורפי חפירה ישמשו למילוי במקומות הנחוצים, במידה ויתרו עודפים הם יועברו לשצפים או יוצאו מחוץ לשטח האתר.

7.12. יזמי התכנית יפתחו את רצועת הירק כחלק מפיתוח התשתיות.



משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס' 254/א

הועדה לבניה למגורים (מס' ב-95-10)

וחליפה ביום 18.10.94 לשר את התכנית.

מחל מינהל התכנון יו"ר הועדה לבניה  
למגורים

הודעה על אישור תכנית מס' 254/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4429

מיום 21.7.96 הישר 1162

חוקי לוחמה זמנית 1965

ועדה ניוונית לבניה ולתכנון ערים

**יזרעאליים**

הועדה רזה בבקשה מס' 254/א

בישיבה מס' 4.8.94

והחליטה להעביר לוועדה המחוזית

עם המלצה לדחייה

סהודס יושב ראש הועדה