

0371  
12.11.96 28.11.96

1 - 2 - 2235

לועזאים ועדה לתכנון ובניה  
26-12-1996  
התקבל

12

מחוז צפון  
מס' 8894  
ת.ת. 27  
התקבל

# מחוז צפון מרחב תיכנון מקומי יזרעאלים

מרכז תעשיות "אילון תבור"

תכנית מפורטת מס' ג / 8894

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 2223

## פרק 1 - כללי

1.1 מחוז - צפון

נפה - יזרעאל

מקום - ביו גיבעת המורה לגיבעת עין דוד

גבול תוכנית - כמותחם בתשרים בקו כחול עבה.

שם וחלות התוכנית - תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' ג / 8894 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת

מספר ג / 2223 "מרכז תעשיות אילון תבור" ותחול על השטח המוקף בקו כחול בתשרים המצורף.

מסמכי התכנית - 1. תשרים בקנה מידה 1:2500 המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. הוראות התכנית, התקנון הנ"ל (המונה 12\_ דפים). 3. נספח נוף המצורף לתכנית זו ומהווה חלק

בלתי נפרד ממנה + תשרים הכולל מסקנות מתכנית הבינוי. 4. נספח תנועה. 5. נספח ביזב ומים-

עקרונים ולא מחייבים.

שטח התוכנית - כ- 965.05 דונם.

יזומי התוכנית - מו"א מקומית עמק יזרעאל.

עורכי התוכנית - גרשון שבח - אדריכלים בית סילבר רחוב אבא הלל 7 רמת-גן מל: 2-5755201.

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

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

1.2. גושים וחלקות - חלקי גושים : גוש 17081 - חלקות 23,22,4,3, גוש 17082 - חלקות 26,6,5,4,3,2, חלקה 1-18,12,11,8,7,1.

19,20,21,22,23,24,25 גוש 17083 - חלקות 18,17,16,13,11,9,8,6,5,4,3,2, חלקה 1 : 10,7,12,14,15, גוש 17088 - ח.ח. 1.

## מטרות התוכנית:

א. איחוד וחלוקת חלקות מחדש.

ב. קביעת שימושים וזכויות בניה באזור.

ג. קביעת יעוד לאזורי תעשייה : 1. קביעת תנאים ומגבלות להקמת נזכים ומתקנים באזור התעשייה.

2. יעוד שטחים לתעשייה ולשימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות וברינים לשמירה על אכות הסביבה

ולמוניעת מיפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3.2 להלן בהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי התיכנון.

ד. הקמת פארק תעשיות עתירות ידע - אזור מבני ציבור ומרכז שרותים :

1. יעוד שטחים למבני ציבור ומרכז שרותים הכולל בתוכו פארק תעשיות עתירות ידע ומכוני מחקר שאינם בעלי

השפעה שלילית על סביבתם

ומרכז שרותים אלטרנטיבי הכולל שרותי רווחה לעובדים כגון מעון יום, ספורט וכו'.

2. קביעת השימושים המותרים באזור פארק התעשייה.

3. קביעת שלבים בפיתוח והקמת פארק התעשיות.

ה. קביעת הנחיות בדבר סיפול בשמחים ציבוריים.

ו. קביעת הוראות בדבר תיכנון כבישים, מיקום חניות כמסומן בתשרים.

ז. ביטול חלק מכביש מס' 1 והפיכתו לשמח ציבורי ירוק ושינוי מערך התנועה בהתאם.

ה. שינוי יעוד הקרקע: 1. מעצ"פ לתעשייה 2. מעצ"פ לדרכים 3. מתעשייה לשצ"פ 4. מתעשייה לדרכים 5. מדרכים

לשצ"פ 6. מדרכים לתעשייה

#### 1.4. יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 2223.

ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השמח הכלול בה.

ג. התכנית הזכנה במדידה אנליטית, יתכנו תוזוזות קלות בגבולות היעודים ומגרשיי הבניה סקב הכנת תכנית גרפית

אשר לא יחשבו כסמייה מהמתוכנן.

#### 1.5. תיפסול וניהול סביבתי:

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד, תחויב תחזוקה שוטפת ותקינה של כל שמחי התכנית בכל הקשור למערכות

ביוז, מים, ניקוז, גיזון, סילוק פסולת, מניעת זיהום אויר משמחי בניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה שילום וכן פעולות ניקיון

בשמחים הפתוחים ובמבני תעשייה.

בשל רגישותו של האזור מבחינה סביבתית יתקיים בו פיקוח סביבתי לאכיפת הוראות התכנית וכן

התנאים המיוחדים שייקבעו בהתרי הבניה ברשימות העסק של המפעלים השונים.

#### 1.6. תאריך: פברואר 1996.

### פרק 2 תכליות ושימושים

#### 2.1. השימושים האסורים בתחום התכנית:

א. מבני תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדיונים לשמירה על איכות הסביבה בהתאם לסעיף 4' להלן.

ב. שימושים אסורים: חומריי הדברה, בורסקאות, משחמות, דשני תעשייה פמרוכימית, חומרי נפיץ, בתי יציקה והיתוך, מפעלי

אסבסם, מכסמיל-צביעה ואשפורה ומפעלים לסיפול בפסולת.

#### 2.2. ציונים בתשרים:

1. גבול תכנית-קו כחול

9. דרך מוצעת-ורד

2. גבול חלקות-קו שחור דק

10. ש.צ.פ. - ירוק

3. גבול גושים-קו שחור-משולשים

11. דרך לביטול-שני קוים מקבילים אלכסוניים באדום

4. אזור תעשייה א'-סגול בהיר + האות א'

12. רוזשה - עיגול מחולק חלק עליון - מס' דרך

5. אזור תעשייה מיוחד-סגול מותחם בסגול כהה

חלק תחתון - רחב כביש חלק צדדי-קווי בנין

6. פארק תעשייה מוצע - פסים חום, סגול, אפור מותחם בסגול כהה. 13. חלקה מבומלת-קו ירוק מרוסק

14. חלקה חדשה-קו שחור דק

7. פארק תעשייה מאושר פסים חום אפור

15. מיספר סגורש חדש-מספר מוקף עיגול.

8. דרך מאושרת-חום בהיר

2.3. אזור תעשייה א' (סגול מסומן באות א') [מיגרשים: 57-60, 67-69, 30, 31, 34, 36-37]

א. מבני תעשייה ושדות לתעשייה.

ב. שמחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הוועדה המקומית.

ג. בנייני משדרים ושדות מסחריים הקשורים במשרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השמח המבונה

במגרש.

ד. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום (שמח יחידה עד 60 מ"ר).

ה. מכוונים ומעברות לשרת התעשייה.

ו.ש"מחי ומתקני חניה ותיפעול.

ז. בנינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.

ח. ניתן יהיה לרכז מיגרש יחיד לצורך שמחים למרכז שירותים כגון: משרדים, (10% משטח המיגרש) מסחר ושירותים אחרים.

מ. יושם דגש על חזיתות המבנים ורמת הגימור.

## 2.4. אזור מבני ציבור ומרכז שירותים - (פסים בחום, אפור, מותחם בסגול כהה) (מיגרשים 38+39)

2.4.1. א.בתי חרושת לתעשיות עתירות ידע - להן השלכות מנימליות על הסביבה בנושא איחסון ושימוש בחומרים

מסוכנים, פלימת מזהמים וריחות לאויר, רעש, שפכים וכו'.

ב. מבני משרדים, מעבדות, מכוני מחקר עתירי מדע.

ג. מכוני הוראת מדעים המשולבים במכוני מחקר מדעיים.

ד. בנינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים במישורין לתעשייה שבמקום.

ה. מיסחר חלקי בקומות הקרקע לא יעלה על 15% מהשטח המבונה במגרש.

ו. ש"מחי ומתקני חניה ותיפעול.

ז. מרכז שירותים אלטרנטיבי לעובר.

ח. יושם דגש על חזיתות המבנים ורמת הגימור.

מ. מיקום מגרשי חניה על פי תכנית בינוי.

## 2.4.2. שולבים באזור מבני ציבור ומרכז שירותים :

שטח פארק התעשייה מהווה חסיכה תכנונית אחת היכולה להיות מפותחת במסגרת כוללת או כמיגרשים נפרדים על פי

תכנית בינוי לאישור המועצה המקומית.

## 2.5. אזור תעשייה מיוחד (סגול מותחם בסגול כהה) (מיגרשים 61-66, 70-79)

א. מבני תעשייה, אחסנה ושירות לתעשייה.

ב. ש"מחי חניה ותיפעול.

ג. מוסכים בתי מלאכה, בתי עסק וע"רם.

ד. ניתן לאחד שני מגרשים או יותר, במקרה זה יחולו על שטח זה כל ההנחיות המתקיימות באזור תעשייה א'

## 2.6. אזור לשטח ציבורי פתוח (ירוק) (89, 88, 87/2, 87/1, 86, 85, 84, 83, 41)

א. רצועת ירק המפרידות בן שימושי הקרקע.

ג. מקלטים ציבוריים.

ד. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית.

ה. נוי, גינות, נמיעות, שדרות וכו'.

ו. מבני מרנספורמציה - בהתאם להנחיות חברת חשמל.

## 2.7. חניה וכבישים (נורד)

(102, 104, 113, 116/1, 116/2, 117, 120)

2.7.1. מיקום דרכים כמסומן בתשרים.

2.7.2. רחב הדרכים, תוואי הדרכים בתחומי התכנית רחבן והמרווחים לצידהן יהיו כמסומן בתשרים לאישור יועץ התבונה

ומהנדס הוועדה המקומית.

2.7.3. הקמת מעברים תת קרקעיים או עיליים להולכי רגל על פי תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית באזור פארק התעשייה.

2.7.4. חניה במגרשים - חניה לרכב פרטי, רכב תיפעולי ולמשאית כולל אזורי תימרון פריקה ומעיה - יהיו בתחומי המגרש.

2.7.5. "החניה תהיה בהתאם לתקנות התיכנון והבניה, התקנות מקומות חניה התשמ"ג-1983 ועידכונהן מעת לעת"



## 3.1 טבלת שמחים

סה"כ	השמים כדונמים מטרים	מספרי חלקות על פי הת.ב.ע.	יעוד השטח
	16.688	30	אזור חעשיה א'
	16.508	31	
	27.017	34	
	104.075	36	
	104.471	37	
	10.815	57	
	10.918	58	
	10.828	59	
	11.873	60	
	4.228	67	
332.297	6.100	68	
	8.776	69	
	6.388	61	אזור חעשיה מיוחד
	6.277	62	
	6.307	63	
	5.784	64	
	5.042	65	
	5.964	66	
	4.911	70	
	4.449	71	
	4.644	72	
	6.637	73	
	6.766	74	
	9.372	75	
	3.897	76	
	3.556	77	
	3.440	78	
88.264	4.830	79	
	58.852	38	אזור סבני ציבור ומרכ שרוחים
105.746	46.894	39	
	6.502	41	שצ"פ
	6.362	83	
	2.822	84	
	145.872	85	
	55.416	86	
	1/147.577	87	
	2/13.307	87	
	0.298	88	
378.171	0.015	89	
	2.631	102	דרכים
	7.371	104	
	24.544	113	
	1/2.980	116	
	2/2.956	116	
	5.101	117	
60.572	14.989	120	
965.050			סה"כ

## פרק 4 - הוראות איכות הסביבה

## 4.1 שימושים מותרים :

א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות ומכנולוגיות 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 עליים ותחתיים ) העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מסרד או מיפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה חקינה 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 המשרד.

4.2 כל מפעל שייבקש היתר בניה ו / או רישיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.

4.3 הוראות כלליות - כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

4.3.1 ניקוז ותיעול - השתתפות במערכת הניקוז המיבטי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים על פי תכנית ניקוז לכל שטח התכנית.

4.3.2 שפכים - א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבור וקליטתו

במערכת האזורית. באחריות היזם בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עור לדוגמא לרשויות

המקומיות (הורמת שפכי תעשייה למערכת 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 ומי תהום. הלא ניתן היתר איכלוס עד השלמת חיבור למערכת מיפול וסילוק אזורית פעילה.

4.3.3 פסולת - יובטחו דרכי המיפול והאמצעים שיתקמו למניעת מפגע סביבתי או סיכון במיוחד, ייעשה בהתאם לכל דין / 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 שיתקמו למניעת מפגע סביבתי או סיכון במיוחד ייעשה בהתאם לכל דין / או הוראה של הרשות המוסמכת.

4.3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" ( כהגדרתו בחוק ) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כד"ן.

4.3.7 מגרשים הגובלים באזור מגורים מאושר ומתוכנן לא יותרו שימושים עיתרי רעש ואבק

4.3.8 איכות אויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ומכנולוגיים המובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים

ורייחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקימות ואשר יותקנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתית

תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה מנהלת האתר תבצע " ניהול משאבי אויר "

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

#### 4.4. המרכת השפעות סביבתיות למתן היתר בניה

##### 4.4.1. הוראות להיתר בניה :

א. כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחניה סביבתית ולועדה המקומית שאלון נגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב. כל אחד משני גופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התיכון והבניה (תסקירי 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 מבחניה סביבתית.

##### 4.4.2. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריפים ומידע בנושאים הבאים : מידע ונתונים - כללי :

- א. יעוד שמחים עבור שימושי קרקע בכלל זה : שימחי יצור ומתקנים נלווים ( לרבות מערכות אנרגיה, מים שפכים, פסולת, כולל מתקני המיפול בהם ) בתוך המבנים הסגורים ובשמחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. איחסון סגור ואיחסון פתוח, אזור פריקה ומעמיה, שימחי חניה, שמח פרמי פתוח לגינון, מבני שרותים ומונהלה.
- ב. חוות ועיצוב - חזיתות המבנים, חומרי הבניה וגימור, גידור, שילום ותאורה. עיצוב ופירוח הגיזון.
  - ג. שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.
- ד. המידע הראשוני שיש לתת בתכנית להיתר בניה הוא תרשים סביבה ברור הכולל סגורים הקיימים ומאושרים בקירבת התכנית.

##### 4.5. מידע סביבתי : החייב להיות כלול בבקשה להיתר :

- א. שפכים - מירשם זרימה, דרכי מיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם-מיפול עד ליצאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית-בהתאם לניספח ב'וב.
- 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 ומעמיה 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 איחסונם, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכון במיוחד.
  - ח. פסולת חומרים מסוכנים וכללת בקפגוריה זו.
  - ט. איחסון - מיקום שימחי האיחסון ודרכי המיפול בהם מבחניה פונקציונלית ואסתטית.
  - 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 היחס להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה סעיף 4.

##### 4.6. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי :

- א. היתר בניה למבנה רב תכליתי יכול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ובלבד שלא יגרמו לחרגה מההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.
- ב. שפכים - בתכנון התשתיות יוקצו שמחים להקמת מתקנים קדם מיפול בחצר המבנה מרם חיבור למערכות.

- ב. זיהום אויר - תמוכנון למבנה מערכת איזורר וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחר מחלקיו, יובמחו אפשרויות התקנת מתקנים לפלימת מזהמים לכל חלקי המבנה.
- ג. רעש - יתוכנון אמצעים להוספת אימום לרעש במבנה לחלקיו.
- ד. פסולת - יתוכנון חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחר משימושי המבנה הידועים.
- ה. העתידיים תוך חישוב נפחי אגירה גבוהים, לסוגיהם השונים של החומרים כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי מיחזור.
- ה. בדיקת התאמה - תיכנון הקמת מיפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותהם ההדריות.
- ו. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

#### 4.7. השקפה מצפנת :

לועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לעניי איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצמרפותם תיגרס לכך שסך כל הפעילויות באזור התעשייה או במבנה הבודד בתוכו יתחרג 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.

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

4.9. שימושים מעורבים : בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים :

א. סיווג העסקים שיותרו להפעלה במבנה.

ב. פרום התשתיות המתאימות למויעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום ואמצעים להפרדה חזותי ופונקציונלית ביניהן.

ג. פירום מקומות ושמחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי החוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי

ד. אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימוש המתוכנן.

#### 4.10. תנאים למתן היתר בניה למבנים להשכרה

- כל היתר בניה שניתן למבנה מסוג זה יחשב היתר לעבודה 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 היתר ניפרד לאותו שימוש.
- היתר לשימוש ניתן על פי הוראותיה של תכנית זו לנספחיה השונים ולפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

#### ק 5- הוראות כלליות אחרות :

##### 5.1. הנחיות למתן היתר בניה :

#### א. איחוד מיגרשים וחלוקת מגרשים

1. חלוקת המגרשים בתכנית תהיה בהתאם למוראה בתשרים.
2. ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה לאחר הגשת תכנית איחוד או חלוקת מיגרשים לאישור הוועדה המקומית בהתאם לחוק.
3. חותר חלוקה פנימית של מגרשים בתנאי שגודלם לא יקפן מ-3 דונם באזור תעשייה א'.

#### ב. פיתוח המיגרש

1. פיתוח המיגרשים בהתאם לתכנית הפיתוח שתערך על ידי הייזם ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית - בתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה ומתייחסת לניספח פיתוח נוף המהווה חלק בלתי ניפרד מתכנית זו



2. תכנית הפיתוח תיכלול פרזם כבישים, חניות, מדרכות וריצופן, שימחי פריקה ומענה, גדרות קירות תומכים, פנסים ותאורה, שילום וריהום רחוב, אבזורי נוי, נמיעות וגינות, קווי תשמל ותאורה, מלפון אינסטלציה סגמריה מים ומתקני אשפה.
3. תכנית הפיתוח תערוך על רקע מפה מופוגרפית מצבית ותהווה ניספח בלתי ניפרד מתכנית זו.
4. תכנית למתן היתר תיער 30% משמח המרווח הקידמי לגינות.
5. במקרה ומפעל אחד יבנה על שני מגרשים או יותר יבמלו קווי הצנף הפנימיים בן המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו על פי סה"כ שמח המגרשים וזאת באישור הוועדה המקומית עפ"י תשרים איחוד וחלוקה כנ"ל.
6. חלוקת השמח תעשה על פי המסומן בתשרים. תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הוועדה המקומית עפ"י תשרים חלוקה בתנאי ששום מיגרש לא יהיה קמן מ-4500 מ"ר וכל הוראות התכנית חלות עליו.
7. לא תיתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המיגרש על פי התכנית המאושרת.
8. ביצוע תכניות הפיתוח בשמח המגרש על די מבקשי ההיתר-תהיה תנאי לאיכלוס.
9. מופס גמר יתן רק עם סיום עבודות הפיתוח.

### ג. תכנית הבינוי

1. לפי תכנית זו כתנאי להגשת תכניות להיתר בניה יוכנו תכניות בינוי בקנ"מ 1:500.
2. תכנית הבינוי תיכלול מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הגדסיים, מיקום פיתחם של המבנים, חומרי בניה, גידור, שילום ותאורה. דרכים, חניות ושבילים תוך סימון גבהים ומרחקים על רקע מפה מופוגרפית.
3. לא יתנו היתרי בניה למבנים / מתקנים שגבהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור ממנהל תעופה אזרחית.
- ד. **התניות** : עם הוצאת היתר בניה רשאית הוועדה במקומית בין היתר לדרוש ממגיש הבקשה את התנאים הבאים במסוף לכל האמור:
  1. תוגש תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 + חתכים של מיגרשי החניה והדרך הגובלת עימם ע"י יועץ התחבורה בתכנית זו יכללו מקומות החניה והפרוזורים המאפשרים כניסה ויציאה ממנה ע"י רכב והולכי רגל.
  2. סלילת הדרכים והמדרכות הגובלות עם קרקעותיו או כיסוי הוצאות סלילה, הכל בתאום עם הרשות המקומית.
  3. במידה והקרקע גובלת בשמחים המיועדים לגינות ציבורי נמיעת השמח תיתבצע כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה בין אם בנמיעה ישירה או במימון הנמיעה ע"י הרשות המקומית.
  4. התקנת גדרות ונמיעות בסוג, גובה ומיקום על פי תכנית מפורטת לאישור מהנדס הוועדה.
  5. התקנת תאורה בחצרות ובשבילים פנימיים של החלקות, לפי דרישת מהנדס הוועדה.
  6. מתקני גג מזגנים וצנרת : א. יש לראות את הגנות כחזית חמישית לבנין, כל המתקנים מסוג אומנות, מפוחים, מאוררים, גומורים, מערכות סולריות ארובות וכך יתוכנו בצורה אסממית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה.
  - ב. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגנות עם המתקנים וחומרי כחסוי הגנות.
  - ג. מזגני חלון וצנרת בנין בגון ביזב, חשמל וכך יפתרו בצורה נאותה כך שחזית הגג תהווה יחידת תיכנון מושלמת ומותאמת.
  7. במגרשים 38-39 במסגרת תכנית הבינוי תוגש תכנית לוועדה המקומית על גבי תכנית מדיד ערכנית.

- ה. **התניות מגרשים 38 - 39** - בתשרים בורקע המגרשים 39 + 38 מופיע בינוי רעיוני בקווים מרוסקים, מסרת הבינוי להראות מגמת תיכנון ולקבוע מפלסי קרקע עקרוניים. תנאי למתן היתרי בניה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית כחלק מאישורי הבניה לכל מתחם שתכלול הוראות של אדריכל כולל פיתוח שמח לפרמז.
- 5.2. **הנחיות כלליות ווספות** :

- א. מבני עזר : 1. מיוערים : למיתקני מיוזג אויר, מתקני גז, חשמל, חדררי אשפה, מיקלפים, איחסון, ביתן ושומר, מעברים עניים מקורים כחיבור בין מבני העזר ומעברים מקורים לצנרת. 2. מבני עזר הכלולים בתכנית המיגרש ושימחם יחשב באחוזי הבניה למעם מעברים מקורים בין הבניינים קרקעים ועל קרקעים. 3. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל כל שהוא.

ב. מיקלמים : לפי דרישת הג"א ובאישורו.

ג. איחסון פתוח : יותר בשמחי האחסון הנכללים בשמח המגנים העיקריים או במבני עור בלבד. לא יותר איחסון פתוח.

ד. חזיתות : חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחד ומגובש למבנה כולו מכל צדדין, החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג אויר.

ה. חניות : החניה תתבצע בתחום המגרשים בהתאם לתקנות חוק התיכונן והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 )

### פרק 6 הגבלת בניה לאורך קווי חשמל :

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

ברשת מתח נמוך - 2 מ'

ברשת מתח גבוה עד 35 ק"ו - 5 מ'

ברשת מתח עליון 100 - 130 ק"ו - 11 מ'

ברשת מתח "על" עד 400 ק"ו - 30 מ'

הגבלת בניה בקירבת כבלים תת קרקעיים : עבודות הפירה, חציבה או כרייה בקירבת כבלי חשמל עליים או תת קרקעיים, בין מעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור ובתאום עם חברת החשמל אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

6.3. תחנות טרנספורמציה - ימוקמו בתוך המגרשים או בשימחי הש.צ.פ. בהתאם לדרישה. תובטח גישה חופשית לתחנות לאנשי חברת החשמל ובעלי המגרשים.

### פרק 7 פיתוח סביבתי

ראה ניספח פיתוח נוף המהווה חלק בלתי ניפרד מתכנית זו

7.1. תאורה ציבורית : על הוועדה המקומית להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך דרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשמחים 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 ייתמכו על ידי : א. קירות תומכים ב. מיסלעה ג. שיפוע קרקע שאינו עולה על 50% בתחום המיגרש התחתון.

הפרשי גובה בן מיגרש לבין הכביש : כשהמגרש 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 ותדרש גדר גבוה יותר תונש בקשה לאישור הוועדה המקומית, בכל מקרה לא תאושר תוספת גדר תיל כתוספת זו.

7.5. בעל המיגרש יחויב לנסוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוג המתאים לאזור לאישור הוועדה המקומית. הנסימות לפחות במרווחים של 16 מ' במשמח החניה ובמרווח הקידמי בחזית המיגרש לכביש ( חוץ ממיגרשים. שיקבעו על פי ניספח פיתוח נוף ) ו-10 עצים נוספים בתחום המיגרש. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סמורטי וסידורי השקיה שאושרו אף הם ע"י הוועדה המקומית. המיגרשים הפונים לכיון הכביש ארצי ידרשו בנסימות בגבול מיגרש אחורי הפונה לכביש על פי ניספח פיתוח נוף.

7.5. בכיסוי שמח ציבורי - יותרו משמחי אספלם בשמחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של ארזים משתלבים או שילובם עם אספלם.

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

- 7.7. לא תותר שפיכת עודפי עפר, עבודות עפר לתוך השמחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מהשמחים הנ"ל לאתרים המאושרים על ידי הרשויות. ביצוע הוראה זו תהיה תנאי להיתר לאיכלוס.
- 7.8. שילום - א. שילום בצמחים : יוקם שלם הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.  
ב. שילום מפעלים : השלם ימוקם בתחום המיגרש הגדוד ולא יכלוס מעליו. השלם לא גבוה מ-60 ס"מ ובכל אורך שידרש בחלקו הימיני ירשם מספר המיגרש.

7.9. נסיעות בצמפיים ונסיעות וגיון לצד הדרך יתבצעו באחריות הגוף המפתח את אזור התעשייה.

7.10. עודפיי חפירה ישמשו למילוי במקומות הנחוצים-במידה ויותר עודפים הם יועברו לשצפיים או יוצאו מחוץ לשמה האתר.

### פרק 8 שרותים למפעלים

א. קווי מלפון - כל קווי המלפון ומתקניהם יהיו תת קרקעיים

ב. חשמל מרשת חברת החשמל

ג. סינון שפכים - לרשת איסוף והולכת שפכים של אזור התעשייה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ד. אספקת מים - מהרשת העירונית / האזורית.

### פרק 9

הימל השבחה - הוועדה המקומית תגבה הימל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התיכון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

### פרק 10 ביצוע התכנית -

א. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה בחוק.

ב. לאחר פרסום להפקדה ניתן יהיה לאשר ולבצע עבודות עפר בתחום התכנית בהתאם לחוק התיכון והבניה.

ג. הפקעות ורישום : החלוקה הקימת בנהולות התכנית תבוסל ובמקומה תרשם חלוקה חדשה בתכנית החלוקה.

### פרק 11 -הפקעות -

הפקעה לצורכי הציבור - השמחים המיועדים לדרכים וש.צ.פ. יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לחוק התיכון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

1 חתימות :

ח.ג.ת.  
חברה לפיתוח תשתיות בע"מ

מגיש התכנית

בעל הנדק

יוזם התכנית

ג. שבח-אדריכלים  
אבא הלל 7, ר'ג 52522  
טל: 03-5755201/2  
פקס: 03-5755203

מתכנן התכנית : גרשון שבח אדריכלים רח' אבא הלל ר רמת גן טל: 2-5755201

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8894

הודעה המחוייבת לתכנון לבניה החליטה  
ביום 21.10.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

סמ"כיל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8894

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תוכנית מס' 8894

פורסמה בפיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובציתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 8894  
פורסמה בפיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
ובציתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

משרד הפנים

8894

7894

הודעה המחוייבת לתכנון לבניה החליטה

ביום 21.10.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

סמ"כיל לתכנון

מנהל