



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

מרכז תעשיות "אלון תבור"

תכנית מפורטת מס' ג/ 12003

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/2223, ג/6919, ג/8223, ג/8894

יז/מק/8894 / 10.

הודעה על אישור תכנית מס' 12003/ג
 מודפסה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

הוראות התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12003/ג
 יום 12/11/02 לאשר את התכנית.
 מנהל תחום א. אביב
 מנהלת תחום א. אביב יו"ר הועדה המחוזית
 מקומה והסמכה סוד

7 ינואר 2003

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' ג/ 12003 – מרכז תעשיות אלון תבור

1.2 מקום התכנית :

דרומית לשוב דברת, מזרחית לעפולה עלית.

נ.צ. מרכזי : מזרח – 727000 , צפון 234000		
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
גוש 17081	10 – 4 , 12 – 23	1-3 , 11 , 24
גוש 17082	2-8 , 11-13 , 19 , 21 , 23	1 , 9 , 10 , 15 , 16 , 18 , 20 , 22 , 23 , 24
גוש 17083	1-13 , 17 , 16	14 , 15
גוש 17084		2
גוש 17088		1
גוש 17207	22	10 , 12
גוש 17237		1

1.3 שטח התכנית :

כ- 2,217.6 דונם, מדידה אנליטית ע"י מחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : מדינת ישראל – בניהול מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית : משרד התעשייה והמסחר – מנהל אזורי פיתוח בשיתוף המועצה האזורית יזרעאלים

מגיש התכנית : משרד התמ"ס – מנהל אזורי פיתוח באמצעות : ח.פ.ת. חב' לפיתוח ותשתיות בע"מ, רח/ יגאל אלון 55 תל – אביב 67891, טל/ : 03-6366422 , פקס : 03-6366420.

עורך התכנית : יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל' : 8327076 – 04, נייד : 613693 - 052, פקס : 8231191 – 04.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/2223, ג/8223, ג/8894, יז/ מק/8894 \ 10.

בכל מקום של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 16 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 2,500 : 1 - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התכנית :

מס' עדכון	תאריך
הכנה	מאי 2000
עדכון 1	פברואר 2001
עדכון 2	מאי 2001
עדכון 3	ספט' 2002
עדכון 4 (קו דלק)	אוקי 2002 (סי 3.1.5 בתקנון)
עדכון 5 (עתיקות)	ינואר 2003 (פרק 5 בתקנון וסימון בתשריט)

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 ביאור סמני התשריט :

קו כחול רציף	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע חום תכלת לסירוגין (במצב מאושר)	אזור מבני ציבור ומרכז שירותים
סגול בהיר	אזור תעשייה
סגול בהיר מותחם בסגול כהה	אזור תעשייה ממיוחד עפ"י ג/ 8894.
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח משובץ כתום	יער עפ"י תמ"א 22
חום בהיר	דרך מאושרת
ורוד	דרך מוצעת
שטח צבוע תכלת (במצב מאושר)	בריכת איגום
שטח צבוע אפור ואדום לסירוגין	מבנה הנדסי
שטח צבוע ירוק וורוד לסירוגין	דרך שרות
שטח מטוית פסים בצבע ירוק	שטח חקלאי
קוים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מקווקו	גבול חלקה רשומה לביטול
מס' בצבע ירוק	מס' חלקה רשומה
מס' בצבע ירוק מוקף עיגול ירוק מקווקו	מס' חלקה רשומה לביטול
קו אדום רציף	קו מגבלות בניה
קו שחור מקוטע	גבול שטח עתיקות
קו כתום רצוף	קו דלק
קו שחור רציף	גבול מגרש קייס אחדש
קו שחור מקווקו	גבול מגרש לביטול
מס' שחור מוקף עיגול שחור רציף	מס' מגרש
מס' שחור מוקף עיגול שחור מקווקו	מס' מגרש לביטול
קו שחור משונן	גבול גוש
מס' בחלק עליון של עיגול בדרך	מס' הדרך
מס' בחלק הצידי של עיגול בדרך	קו בניין קידמי
מס' בחלק התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים

אזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
שטח חקלאי	200.2	9.0%	199.4	9.0%
שצ"פ	565.8	25.5%	618.9	27.9%
יער לפי תמ"א 22	77.6	3.5%	77.6	3.5%
דרך קיימת	217.9	9.8%	170.2	7.7%
דרך מוצעת	—	—	18.6	0.8%
תעשייה	904.7	40.8%	1,128.7	50.9%
תעשייה מיוחדת	89.0	4.0%	—	—
שטח מבני ציבור, מרכז שירותים	105.9	4.8%	—	—
מתקני טיהור ובריכות אידוי	56.5	2.6%	—	—
מתקנים הנדסיים	—	—	2.9	0.1%
דרך שירות	—	—	1.3	0.1%
סה"כ	2,217.6	100%	2,217.6	100%

פרק 2 – מסרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מסרות התכנית :

- א. שינויים בחלוקה למגרשי בנייה והתאמתם לקיים בשטח.
- ב. ביטול סיווג של "אזור תעשייה מיוחד" והפיכתו לאזור תעשייה "רגיל".
- ג. תוספת מס' מגרשי בנייה חדשים.
- ד. קביעת ייעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה באזורים השונים.
- ה. קביעת הנחיות בדבר טיפול בשטחים ציבוריים.
- ו. ביטול כביש מס' 1 והפיכת חלק ממנו לשצ"פ, שינוי חלק מכביש ממס' 3.
- ז. שינוי תוואי דרך מס' 3 בחלקו הדרומי.
- ח. ביטול בריכת האיגום ותוספת מבנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי בגבולות מגרשים
- יעוד כל שטחי התעשייה כ"תעשייה רגילה"
- שינוי יעוד משצ"פ לתעשייה

- קביעת הוראות הבניה
- קביעת הנחיות סביבתיות
- שינוי יעוד דרך מס' 1 לשצ"פ
- שינוי יעוד מבריכות איגום לשצ"פ

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מקסימלי מוצע במ"ר
תעשייה	1,467,310 מ"ר

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור תעשייה –

- א. מבני תעשייה ושירות לתעשייה
- ב. מבנים רב תכליתיים, כמוגדר בסעיף 3.3.2 ו'
- ג. מבני מלאכה.
- ד. שטחים ומבנים לאחסנה.
- ה. בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המבונה במגרש.
- ו. מזנונים הבאים לשרת את באי האזור.
- ז. מכוניים ומעבדות לשרות התעשייה.
- ח. שטחים ומתקנים לחניה ותפעול.
- ט. בנינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח

- א. רצועות ירק המפרידות בין שימושי הקרקע.
- ב. מקלטים ציבוריים
- ג. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית.
- ד. נוי, גינות, נטיעות, שדרות, שבילים, מגרשי ספורט.
- ה. מבניי טרנספורמציה – בהתאם להנחיות חברת החשמל.

3.1.3 דרכים וחניות

- א. רוחב הדרכים, תוואי הדרכים בתחומי התכנית, רוחבן והמרווחים לצידהן יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניה ולמעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית.
- ג. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמי"ג – 1983 ועדכוניהם מעת לעת.
- ד. בכניסה לאזור התעשייה ניתן להקים בתחום הדרך ביתן לשומר. גודל הביתן ומיקומו המדויק יאושרו ע"י מנהלת אזור התעשייה והועדה המקומית.

3.1.4 מתקנים הנדסיים

מיועד להקמת מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית כגון מאגרי מים, מתקני שאיבה וכדו'.

3.1.5 קו דלק

- קו הדלק המסומן בתשריט מבטא רצועת קווי דלק אשר לגביו יחולו ההוראות הבאות:
- אין לטעת עצים ואו לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה רחוב הסדנאות 3 הרצליה, ללא הסכמתה.
- אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ- 5 מ' מהצינור.
- רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע קרקע הנמצא כ- 5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ- 10 מ').
- בקטע קו הדלק המונח בתחומי רצועת I.P.C. רוחב רצועת הדלק הינו 30.0 מ'.
- מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה.

3.1.6 יער עפ"י תמ"א 22

בכפוף להוראות תמ"א 22.

3.1.7 שטח חקלאי

מותרים בו השימושים עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

3.1.8 קו מגבלות בניה

הקו המסומן באדום רצוף בחלק המזרחי של התכנית הינו קו מגבלות בניה. על אף כל האמור בתכנית זו, לא יינתן היתר בניה במגרשים שאינם מבונים, בתחום המגבלה, אלא באישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בנייה

	קווי בנין (מ"י)		גובה בנייה		מקסימלי (מ"י)	קווי הגבול וכיסוי הקרקע והיו עפ"י הרשום	ליסוי קרקע (תכסית) (%)	אחוזי בנייה (%)				גודל מגרש מינימלי (מ"ר) (במ"ר)	אזור
	אחוזי	צדדי	מספר קומות	גובה מרבי במטרים (2)				מעל מפלס הכניסה (4)	סה"כ אחוז בנייה (עיקרי + שירות)	אחוזי בנייה לשטחי שירות	אחוזי בנייה לשימושים עיקריים		
קדמי	5	5	4	2	12מ'	60%	130%	130%	50%	80% כולל שטח מסחרי בתוך המפעל (3)	2,000	אזור תעשייה (1)	
	5	5	4	3	15מ'	55%	170%	170%	70%	100% כולל שטח מסחרי בתוך המפעל (3)	2,000		
	5	5	4	4	18מ'	50%	200%	200%	70%	130% כולל שטח מסחרי בתוך המפעל (3)	2,000		
3	2	2	3	1	5מ'	30%	30%	30%	5%	25%	800	מתקן הנדסי	
	2	3	1	1	3מ'	---	---	---	---	סה"כ שטח בנייה כ-300 מ"ר	סה"כ שטח כללי: 4,618.9	מקלטים ומבני טרנספורמציה	

הערות כלליות לטבלה:

- לכל מגרש קיימת גמישות לבחור מבין שלוש האופציות המופיעות בשורות נפרדות בטבלה. אחוזי הבנייה, מסי' הקומות, גובה, קווי הגבול וכיסוי הקרקע והיו עפ"י הרשום באותה שורה בטבלה.
- גובה הבניין ימודד מתקודדה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית באחת מפינות המבנה. יותרו מתקני ארוכה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש ובתנאי שיאושר ע"י הועדה המקומית ומינהל התעופה האזרחית.
- שטח מסחרי בתוך המפעל – מיועד למכירת מוצרים המיוצרים בו, לא יעלה על 10% מכלל השטח המותר לבניה במגרש.
- תותר העברת אחוזי בנייה מ"מפעל הכניסה" אל "מתחת למפלס הכניסה" באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 תפעול וניהול סביבתי

- א. אזור התעשייה יופעל בניהול מרכזי אחד (להלן "המנהלת"), אשר תדאג לתחזוקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות ביוב, מים, ניקוז, גינון, סילוק פסולת, מניעת זיהום אויר משטחי בניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני הציבור.
- ב. בסמכות הועדה המקומית וואו המינהלת להחליט על מגרש שימשש את המנהלת. הוראות בניה למגרש זה יהיו עפ"י האזור בו הם נמצאים.

3.3.2 הוראות איכות הסביבה:

א. שימושים מותרים:

1. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
2. מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים) העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה התקינה של מתקנים או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
3. הגדרת מצב "מפגע סביבתי" כאמור לעיל תקבע תקבע ע"י הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה :

כל מפעל שיבקש היתר בניה יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

1. ניקוז ותיעול – השתתפות במערכת הניקוז הטבעית תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, על פי תוכנית ניקוז לכל שטח התכנית.
2. שפכים –
 - יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, באחריות היזם ובתאום עם המנהלת, הרשות המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 - איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו.

- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנייל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התהום.
- לא יינתן היתר איכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.

3. פסולת

יובטחו דרכי הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין וואו הוראה של הרשות המוסמכת ו.או המנהלת.

4. פסולת חומרים ומסוכנים

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.

5. חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין וואו הוראה של הרשות המוסמכת וואו המנהלת.

6. רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדון.

7. איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימות ואשר יותקנו מעת לעת.

8. מקורות אנרגיה

- מקורות יצור אנרגיה – איכות תקני פליטה בארובות עפ"י TALUFT או תקנים ישראליים כפי שיקבעו או עפ"י "האמנה ליישום פליטות באוויר".

ד. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה

1. הוראות להיתר בניה

- א. כל מפעל המבקש היתר בניה, יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית, לועדה המקומית ולמנהלת, שאלון לגבי השלכות הסביבתיות של המפעל.
- כל אחד מגופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת דו"ח / סקר / תסקיר השפעה על הסביבה מפורט יותר.
- המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר בניה ותנאיהם למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והמנהלת.
- ב. לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים : מידע ונתונים - כללי:

- יעוד שטחים עבור שימושי קרקע ובכלל זה : שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מקורות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך המבנים הסגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
- חזות ועיצוב – חזיתות המבנים, חומרי הבניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

ה. מידע סביבתי: החייב להיות כלול בבקשה להיתר:

1. שפכים – מרשם זרימה, דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם – טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית – בהתאם לנספח הביוב.
2. ניקוז – השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
3. רעש – פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
4. זיהום אוויר – פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר לפי חוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.
5. פסולת מוצקה – כמויות של פסולת לתקופת זמן לפי סווג הרכב שמקורה בתהליך יצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
6. פסולת מסוכנת – איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
7. חומרים מסוכנים – תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו.
8. אחסון – מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
9. כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרון הזמני.
10. אם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה, לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה והמנהלת.

1. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי:

1. מבנה תעשייה רב תכליתי הנו מבנה שימוקם במגרש המסווג לתעשייה והוא מיועד להשכרה לשוכרים שונים.
2. רישוי הבניה למבנים רב תכליתיים להשכרה יתבצע בשני שלבים:
השלב הראשון – היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבניה.

השלב השני – היתר בניה עבור השימוש הספציפי המבוקש בליווי היתר עבור ביצוע כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו מכניות, מתקני ייצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו.

3. היתר בניה למבנה רב תכליתי, בשלב הראשון, יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ובלבד שלא יגרמו לחריגה מההוראות למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.

- ❖ שפכים – בתכנון התשתית יוקצו שטחים להקמת מתקנים קדם טיפול בחצר המבנה בטרם חיבורו למערכת.
- ❖ זיהום אוויר – תתוכנן מערכת איורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
- ❖ רעש – יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
- ❖ פסולת – יתוכנן חדר אשפה בגודל המספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה הידועים, העתידיים תוך חישוב נפחי אגירה גבוהים, לסוגיהם השונים של החומרים כולל לחומרים היעודיים לחומרים ברי מיחזור והתאמתם השוטפת לבקשות לשימוש על פי השלב השני.
- ❖ בדיקת התאמה – תכנון הקמת מפעל רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
- ❖ כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של תקלות במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

3.3.3 פיתוח סביבתי

1. תאורה ציבורית:

על הרשות המקומית וואו המנהלת להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך הדרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשטחים הפתוחים המיועדים לשהיית הציבור, ומסביב למבני ציבור עיקריים.

2. תמיכת המגרשים:

- א. הפרשי הגובה בין מגרש למשנהו יתמכו ע"י: מסלעות. שיפוע מסלעה לא יעלה על 50% ויהיה כלול בתחום המגרש התחתון.
- ב. הפרשי גובה בין מגרש לבין הכביש: כשהמגרש גבוה מהכביש יתמכו ע"י קירות תומכים בלבד, כשהמגרש נמוך מהכביש אחת האפשרויות הנ"ל שהוזכרו בסעיף הקודם.
- ג. גדרות: חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליות אופקי ובגובה שלא יעלה על 2 מטר מעל קיר תומך. במידה ותידרש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית והמנהלת, בכל מקרה לא תאושר גדר תייל כתוספת זו.
- ד. נטיעת עצים:
 - בעל המגרש יחוייב לנטוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוג המתאים לאזור באישור הוועדה המקומית וואו המנהלת. הנטיעות יהיו לפחות במרווחים של 16 מ' בשטח החנייה ובמרווח הקידמי בחזית המגרש לכביש, ו-10 עצים נוספים בתחום המגרש. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי וסידורי השקיה יאושרו אף הם ע"י הוועדה המקומית וואו המנהלת.
 - לאורך הכבישים יינטעו עצים במרווחים של 20 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.

- נטיעות בשטחים הציבוריים הפתוחים ונטיעות וגינון לצד הדרך יתבצעו באחריות הגוף המפתח את אזור התעשייה ובאישור המנהלת.

ה. עודפי עפר:

- לא תותר שפיכת עודפי עפר, עבודות עפר לתוך השטים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים המאושרים ע"י הרשויות ואו המנהלת.
- עודפי חפירה ישמשו למילוי במקומות הנחוצים, במידה ויוותרו עודפים הם יועברו לשטחים הציבוריים הפתוחים באישור וועדה מקומית ואו מנהלת אזור התעשייה או יוצאו מחוץ לשטח האתר.

ו. שילוט:

שילוט באיזור התעשייה יהיה אך ורק על פי היתר בניה ובאישור המנהלת כלהלן:

- שילוט הצמתיים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.
- שילוט מפעלים: השלט ימוקם בתחום המגרש המגודר ולא יבלוט מעליו. השלט לא יהיה גבוה מ-60 ס"מ ובכל אורך שיידרש, בחלקו הימיני של השלט ירשם מס' המגרש.
- השילוט יהיה תואם את האופי, החומרים, והמידות של חלק הבנין עליו הוא מוצב.
- השילוט ייקח בחשבון את מכלול זוויות הצפייה האפשריות בו לרבות בחלקיו האחוריים והצדדיים.

3.3.4 הוראות כלליות אחרות:

3.3.4.1 הנחיות למתן היתר בניה:

א. פיתוח המגרש

- תנאי למתן היתר בניה יהיה לפיתוח המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח שתיערך ע"י היזם ותאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית והמנהלת.
- תכנית הפיתוח תכלול פירוט כבישים, חניות, מדרכות וריצוף, שטחי פריקה וטעינה, גדרות, קירות תומכים, פנסים ותאורה, שילוט וריהוט רחוב, אביזרי נוי, נטיעות וגינון, קווי חשמל ותאורה, טלפון, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה.
- תכנית הפיתוח תיערך על רקע מפה טופוגרפית מצבית.
- לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על פי התוכנית המאושרת.
- ביצוע תכניות הפיתוח בשטח המגרש על ידי מבקשי היתר – תהיה תנאי לאכלוס.

ב. תכנית הבינוי:

- תנאי לאישור היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש המבוקש בקני"מ 1:500 \ 1:250 למהנדס הוועדה המקומית ולמנהלת.
- תנאי לאישור היתר בניה יהיה הגשת הדמיה תלת מימדית של הבינוי המוצע על רקע הבינוי הקיים והסביבה מכמה נק' תצפית עיקריות למהנדס הוועדה המקומית והמינהלת.

- תכניות הבינוי תכלול מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פיתחם של המבנים, חומרי בניה, גידור, תאורה, דרכים, חניות ושבילים תוך סימון גבהים ומרחקים על רקע מפה טופוגרפית.

3.3.4.2 התניות נוספות

כתנאי להוצאת היתר בניה רשאית הועדה המקומית ו/או המינהלת בין היתר לדרוש ממגיש הבקשה את התנאים הבאים:

- א. תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 + חתכים של מגרש החניה והדרך עימם ע"י יועץ התחבורה, בתכנית זו יכללו מקומות החניה והפרוזדורים המאפשרים כניסה ויציאה ממנה ע"י רכב והולכי רגל.
- ב. סלילת הדרכים והמדרכות הגובלות עם קרקעותיו או כיסוי הוצאות סלילה, הכל בתאום עם הרשות המקומית ומנהלת האתר.
- ג. במידה והקרקע גובלת בשטחים המיועדים לגינון ציבורי, נטיעת השטח תבצע כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה ו/או המנהלת בין אם בנטיעה ישירה או במימון הנטיעה ע"י הרשות המקומית ו/או המנהלת.
- ד. התקנת גדרות ונטיעות בסוג, גובה ומיקום על פי תכנית בינוי אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס הועדה ו/או המנהלת.
- ה. התקנת תאורה בחצרות או שבילים פנימיים של החלקות, לפי דרישת מהנדס הועדה ו/או המנהלת.
- ו. ביצוע מערכת כיבוי אש ע"י דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם ובאישור מהנדס הועדה המקומית או המנהלת.
- ז. מתקני גג, מזגנים וצנרת:

1. יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין, כל המתקנים כגון אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות ארובות וכו' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה.

2. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות עם המתקנים וחומרי כיסוי הגגות.

3. מזגני חלון וצנרת בנין, כגון: בויב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה כך שחזית הגג תהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

3.3.4.3 מבני עזר:

1. מיועדים למתקני מיזוג אוויר, מתקני גז, חשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין מבני העזר ומעברים מקורים לצנרת.

2. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל כל שהוא.

3.3.4.4 מקלטים: לפי דרישת הג"א ואישורו.

3.3.4.5 אחסון פתוח: יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המגרשים, במבנים עיקריים או במבני עזר, תיאסר אחסנה בשטחים הציבוריים.

3.3.4.6 חזיתות: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה כולו מכל צדדיו, החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים לתחלופות מזג האוויר.

3.4 תשתיות:

3.4.1 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.4.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

3.4.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם תכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.4 מעבר קווי תשתיות:

יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת בגבולות המגרשים ותותר העברתם ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

3.5 הגבלת בניה לאורך קווי חשמל:

3.5.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון ו מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

3.5.2 אין לבנות מגדלים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

עבודות חפירה, חציבה, או כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין טעונה היתר או לאו, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל.

3.5.3 תחנות טרנספורמציה:

ימוקמו בתוך המגרשים או בשטחי השצ"פ בהתאם לדרישה. תובטח גישה חופשית לתחנות לאנשיי חברת החשמל ובעלי משרדים.

3.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פרק 4 : הוראות כלליות

4.1 איחוד וחלוקה של מגרשים:

4.1.1 כל החלקות הרשומות הכלולות בתחום התכנית מיועדות לביטול ולחלוקה חדשה בהתאם למגרשים החדשים המסומנים בתשריט.

4.1.2 התכנית מאפשרת במגרשים החדשים חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

4.1.3 חלוקה חדשה לפי תכנית זו, סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.2 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"י הרשות המקומית.

4.3 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם המבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך וואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה

המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת

המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד

של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4.4 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4.7 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4.8 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.9 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, תהייה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5. עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

פרק 6. מימוש התכנית

6.1 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלב אחד.

6.2 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

התאחדות המעסיקים והתאחדות העובדים
התכנית או לכל בעל עתק אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
וזאתם עמנו הסכם מתאים בניגון. הנין חתימתנו זו באה במקום
הסכמת כל זכות בעטח הנדון ו/או כל רשות פוסמכת, לפי כל

1602/03

חתימות:
ל
ב
ב
כ
עורך התכנית:
מינהל פארקעי ישראל
מחוז הירושלים

משרד התעשייה והמסחר
המינהל לאזורי מילוח-הקצאות קרקע
רח' אגרון 30
ירושלים 94190

יחס ומגיש התכנית:

2.2.03

בעל הקרקע: