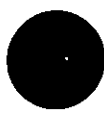


מבוא לתקנות 2008
 מחוז ה... ועדה מחוזית
 24.03.2013
 נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19854

שם תוכנית: super c.n.g באזור התעשייה אלון תבור

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="239 1009 758 1236" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשס"ח 2008 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה תהליטה ביום 27/03/13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדו"ר י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="207 1485 646 1666" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

חברת super c.n.g. ltd מבקשת להקים באזור התעשייה אלון תבור אתר שמטרתו לאפשר אספקת גז טבעי לצרכנים בינוניים וקטנים אשר מבקשים להשתמש בו, אולם מערכת החלוקה ו/או ההולכה הקווית של הגז הטבעי לא תגיע אליהם.

באתר יתקיימו שתי פעילויות עיקריות:

- א. בניית מכלולים להובלת הגז הכוללים הרכבת צילינדרים ע"ג נגררים ומרכבים נגררים או ארגזים מתפרקים, לרבות חיבור צנרות, מגופים, בדיקות לחץ וכדומה.
- ב. דחיסה ומילוי גז טבעי לתוך המרכבים / נגררים.

מהאתר תצאנה משאיות / מיכליות ההפצה אל הלקוחות במרחב צפון ואל האתר יוחזרו מיכלים ריקים למילוי ותחזוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

super c.n.g באזור התעשייה אלון תבור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	ימורסם ברשומות
19854/ג	מספר התוכנית		
92.992 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
20.03.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	ימורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
	קואורדינטה X	234,800
	קואורדינטה Y	726,200

1.5.2 תיאור מקום
 קו גז מצפון למתחם תנובה ועד האתר המצוי בחלקו הדרומי של אזור התעשייה אלון תבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית עמק יזרעאל
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אזור תעשייה אלון תבור
	שכונה	לא רלוונטי
	רחוב	לא רלוונטי
	מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17083	מוסדר	חלק מהגוש	-	15-10
17084	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלוונטי
---	------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 37/ב'	כפיפות	על תוכנית זו יחולו הוראות תמ"א/37 ב', אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו	5606	18.12.06 כז' כסלו תשס"ז
תמ"א 37/ב'1	כפיפות	על תוכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37/ב'1	5734	5.11.07 כדי חשוך תשס"ח
ג/12003	שינוי	תוספת שימושים והוראות	5205	10.7.03 י' תמוז תשס"ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	20.03.13	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	20.03.13	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	20.03.13	1	-	1:500	מנחה	נספח בניין
		אבי ציון, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	26.03.12	1	18	1:500	מנחה	נספח ניקון
		יוזמות תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	14.07.11	-	51	-	מנחה	מסמך סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית או בין המסמכים זה לזה, תהיה סתירה זו על פני המסמכים המפורטים. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית או בין המסמכים זה לזה, תהיה סתירה זו על פני המסמכים המפורטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		09-8308182	-	09-8308132	יד חרוצים 36 נתניה 42505		super c.n.g. ltd			

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	09-8308182	-	09-8308132	36 חרוצים נתניה 42505		super c.n.g. ltd			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	580 ת.ד. נצרת עילית 17000		מדינת ישראל			
	09-8308182	-	09-8308132	יד חרוצים 36 נתניה 42505		super c.n.g. ltd			בעלים חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
izhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך ימ' 145 א' חיפה 35251	512414947	פרויקט יצחק יער, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		006462147	יצחק פרוינד	מתכנן עורך ראשי
yossie@yozmot-sviva.com	077-3508003	050-4826620	077-3508001	רח' הרכבת 28 תל אביב 67770	512806886	יוזמות תכנון וניהול סביבתי בע"מ	27912	031187768	יוסי קליק	מתכנן
handasi@eyal.org.il	09-7639119	09-7639119	09-7639119	קבוץ איל ג.ד שרון 45840	557655263	אבי ציון גיל שגיא - משרד הנדסי קבוץ איל	89570	24224396	גיל שגיא	מהנדס
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ארלוורוד 16 עפולה	513496943	מודדי טבעון בע"מ	640	051761757	משה מרין	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
רצועת עבודה זמנית	שטח בו תותרנה פעולות לצורך הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי
רשות רישוי למתקני גז טבעי - מחוז צפון	כמשמעותה בסעיף 119 ו' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
תכנית עבודה	כמשמעותה בתמ"א 37 ב'
רצפטור ציבורי	שימוש או ייעוד, קיימים או מתוכננים, לשהיית אוכלוסיה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבור לפי הקבוע בחוק התכנון והבניה, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/גני אירועים, אזורים בהם קיימת שהייה אינטנסיבית של אוכלוסיה בשטחים ציבוריים פתוחים ופארקים, שימושים מעורבים הכוללים אחד מכל אלה וכן מגרשי החניה שלהם ולמעט תעשייה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בתמ"א 37/ב' ואם לא הוגדרו בתמ"א 37/ב' תהיה לו המשמעות בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יעוד קרקע להקמת אתר למילוי גז טבעי דחוס וצנרת גז טבעי המוליכה אליו, באזור התעשייה אלון תבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שימושי קרקע לאתר מילוי גז טבעי דחוס באזור התעשייה.
- ב. קביעת רצועת מעבר להנחת צנרת גז טבעי.
- ג. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים.
- ד. קביעת מגבלות בניה ופיתוח.
- ה. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ז. קביעת תנאים להפעלת האתר.
- ח. קביעת הוראות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	92.992
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח תעשייה (שטח עיקרי במ"ר)	12,473		0	12,473	מ"ר	

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה

4.1.1 שימושים

בתא שטח מס' 1 - כל השימושים המותרים בתכנית ג/12003 ובנוסף אתר למילוי גז טבעי דחוס הכולל: סככת ייצור והרכבת מכלולים, מחסן טכני ובית מלאכה, מבנה משרדים, מבנה מדחסים, בקרה וחשמל, ייבוש ואחסון גז ביניים, ביתן שוער, תחנת מניית גז, צנרת גז, תחנת מילוי גז, מבני עזר וכל המשטחים והמתקנים הטכניים הדרושים להפעלה תקינה של האתר.

בתאי שטח מס' 10 ו-11 - בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח. תאי שטח אלו מצויים בתחום הסקירה ממתקן הגז ולפיכך יחולו עליהם הוראות תמ"א 37 ב' לגבי תחום סקירה.

4.1.2 הוראות

- א. על תאי שטח 10 ו-11 יחולו כל הוראות התכנית המאושרת החלה על השטח. יתר ההוראות המפורטות להלן יחולו על תא שטח מס' 1 בלבד.
- ב. **תנאים למתן היתר בנייה באתר**
1. תערך תכנית בינוי ופיתוח, המהווה חלק מהיתר בניה, לשטח האתר, בקנה מידה 1:500 ובה יכללו: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה, חניה וסדרי התנועה, עיצוב המבנים וחומרי הגמר.
 2. היתר להקמת מתקני הגז יותנה באישור רשות הגז הטבעי למסמכי התכנון ההנדסי של מתקנים אלה. רשות הרישוי רשאית לתת היתרי בניה לעבודות שאינן קשורות במישרין בהקמת מתקני הגז, כגון חישוף השטח, עבודות יישור וחפירה, הקמת מבנים, סככות וגדרות, תשתיות סלילה, חשמל, תאורה, ביטחון, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב גם לפני אשור מסמכי התכנון ההנדסי כאמור.
 3. תכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.
 4. בהיתר הבניה ייקבע תנאי לפיו אישור הועדה המקומית לביצוע השיקום הנופי, בהתאם למסמכי התכנית וכתב ההתחייבות, יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצעת הנחיות לטיפול נופי שיועברו לבדיקת הועדה המקומית.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות וקבלת אישור בעלת רשיון מערכת ההולכה לגז טבעי בלחץ גבוה.
 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של פיקוד העורף למיגון תחנת הדחיסה ולחניית מיכליות חלוקה (עמדות מילוי).

ג. תנאים להפעלת האתר
יו"ר הועדה המקומית יורה על הפעלת האתר בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. טרם הפעלתה של מערכת ההולכה, יכין מבקש ההיתר תכנית הפעלה לשעת חירום למערכת ההולכה, בהתאם להוראות תמ"א 37 ב' על שינוייה, שתאושר ע"י רשות הגז הטבעי.
תכנית ההפעלה בחירום תתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון.
2. שבועיים טרם הפעלת התחנה תישלח הודעה לחיל האוויר.
3. בעמדות מילוי הגז, בתחום האתר, יותרו בו זמנית מקסימום 4 משאיות בנפח 6,000 ק"ג.

- ד. נישוב יזום
1. כל שחרור גז יזום יתבצע בתיאום בלבד וע"פ הנהלים הבאים:
 - א. על הגורם המבצע להעביר בקשה 8 ימי עבודה לפני המועד המתוכנן למדור הגבלות בניה בחיל האוויר.
 - ב. במקרה דחוף ניתן להעביר ההודעה הנ"ל עד 3 ימי עבודה לפני המועד המתוכנן למדור אזרחיות ולגף טרום.
 2. מאושר נישוב לא יזום עד לגובה 42 מטר וברדיוס 17 מטר ללא תיאום עם מעהב"ט.

4.2 מסדרון תשתיות תת-קרקעיות (תואם "רצועת הצינור" בתמ"א 37 ב')

4.2.1 שימושים

צינורות להובלת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות יעודי הקרקע על פני הקרקע בתחום מסדרון התשתיות. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע. פעולה חקלאית או פעולת גינון תותר ככל שאינה כוללת נטיעת עצים.

4.2.2 הוראות

- א. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות, לרבות ביחס להיתרי בניה, יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ביחס לרצועת הצינור.
- ב. צינור הגז יוטמן בעומק של 2 מ' לפחות.
- ג. לא תתאפשר הנחת קו הגז בתוואי המוצע טרם הקמת הגדר החדשה הקבועה למתנה הצבאי, ובהתאם להנחיות שלהלן:
 1. גדר המחנה החדשה תהיה בהתאם לגבול מגרש תנובה.
 2. עלות העתקת גדר המחנה הצבאי לתוואי גבול מגרש תנובה, על כל מרכיביה, תתבצע על חשבון היזם, וללא כל עלות לצה"ל, בהתאם למפרט ולסטנדרטים צה"ליים, ותענה על צרכי הביטחון של המחנה.
 3. כלל העבודות יתואמו עם נציג פיקוד הצפון.
- ד. התכנון המפורט לביצוע הקו, בקטע החודר לשטח תנובה, יועבר לתיאום עם תנובה.

4.3	מגבלות בניה ופיתוח (תואם קווי בנין ע"פ תמ"א 37 ב')
------------	---

4.3.1	שימושים
--------------	----------------

השימושים המותרים בתאי השטח המיועדים לאזור מגבלות בניה ופיתוח יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח ובכפוף להוראות תמ"א 37 ב', ביחס לקווי הבנין.

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

בתחום מגבלות בניה ופיתוח יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 37 ב' 1.
קו הגז ימוגן לרמת הבטיחות הגבוהה ביותר האפשרית.

4.4	מגבלות בניה ופיתוח ב' (תואם תחום סקירה ע"פ תמ"א 37 ב')
------------	---

4.4.1	שימושים
--------------	----------------

השימושים המותרים בתאי השטח המיועדים לאזור מגבלות בניה ופיתוח ב' יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח ובכפוף להוראות תמ"א 37 ב', ביחס לתחום הסקירה.

4.4.2	הוראות
--------------	---------------

בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 37 ב' 1 ביחס לתחום הסקירה.

4.5	תחום השפעה (רדיוס אזור נטול מקורות הצתה בתמ"א 37 ב')
------------	---

4.5.1	שימושים
--------------	----------------

בתחום המסומן במעגל בצבע אפור תיאסר כל פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה.
על אף האמור לעיל, רשאי מוסד התכנון להתיר פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה, אם שוכנע כי ניתן להבטיח את הפסקתם בעת שחרור יזום של הגז, ולאחר אישור רשות הגז הטבעי.

4.5.2	הוראות
--------------	---------------

- א. על השטח הכלול בתחום ההשפעה יחולו הוראות סעיפים 10.3 ו- 10.4 בתמ"א 37 ב'.
- ב. מיקום הנשב כפי שמסומן בתכנית בינוי אינו מחייב, וניתן להזיזו ובהתאמה להזיז גם את הרדיוס נטול מקורות הצתה, ובלבד שרדיוס נטול מקורות הצתה יישאר בתחום גבולות התכנית ושטוחי הסיכון בתרחישי הסיכון לא יוטלו על רצפטורים ציבוריים, מפעלים או שימושים אחרים העשויים להגדיל את טווח הסיכון של התכנית.

4.6	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.6.1	שימושים
--------------	----------------

בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח ועל פי ההנחיות בסעיף 6.1.1 שלהלן.
תאי שטח ביעוד זה מצויים בתחום הסקירה וקו הבנין ממתקן הגז ולפיכך יחולו עליהם הוראות תמ"א 37 ב' לגבי תחום סקירה.

4.6.2	הוראות
--------------	---------------

בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח.

4.7	דרך
-----	-----

4.7.1	שימושים
-------	---------

בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח.
תאי שטח ביעוד זה מצויים בתחום הסקירה ממתקן הגז ולפיכך יחולו עליהם הוראות
תמ"א 37 בי לגבי תחום סקירה.

4.7.2	הוראות
-------	--------

בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) ¹		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לתחנת הכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה לקובעות	שטחי בניה באחוזים				
												שרות	עיקרי			
3	3	3	-	4	18	57	-	-	200	19,190	-	70	130	9,595	1	
בהתאם להוראות התכנית המאפשרות החלוקה על השטח בהתאם להוראות התכנית המאפשרות החלוקה על השטח																
תעשיה 10 11																

¹ יותר להקים את ביתן השוער בלבד על קו בנין 0 מ'. קו בנין ממתקני הגז יהיה כמסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי.
² הגובה הנייל מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מטפים ועגורנים.
 במידה ונדרש לחרוג מהגובה הנייל לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

20/03/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות סביבתיות****6.1.1 הפחתת סיכון מחומרים מסוכנים**

- א. באתר יוחזקו חומרים מסוכנים בכמויות הדרושות להפעלה שוטפת של המפעל בתוך מאצרות מתאימות. כמויות נוספות תאוחסנה במחסן רעלים מורשה.
- ב. לא יוצא היתר בניה למתקני הגז אלא אם יוכנו עבורם מסמכי תכנון הנדסי בהתאם להוראות צו הבטיחות בגז טבעי (מתקנים להולכת גז טבעי), התשנ"ז 1997, ואלה יאושרו ע"י רשות הגז.
- ג. בשטח שבין תחום המתקן למילוי גז (תא שטח מס' 1) לבין מרחק ההפרדה מרצפטור ציבורי (גבול התכנית הנמצא 55 מ' מגבול תא שטח מס' 1, כמסומן בתשריט), לא יתוכננו ולא יוקמו השימושים המצויינים בהגדרת הרצפטור הציבורי בסעיף 1.9 שלעיל.
- ד. רשאי מוסד תכנון לאשר בתחום ההפרדה את השימושים המצויינים בהגדרת רצפטור ציבורי, לאחר שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה, ושוכנע כי אין באישור שימושים אלו לסכל את הקמת המתקן וכי אין סיכון בטיחותי באישורם כאמור.

6.1.2 הוראות להפחתת רעש ועמידה בתקנות

- א. מפלסי הרעש שייצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת המתקן, לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, כפי שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 (אשר פורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990) עבור אזורי תעשיה. אם תהיה חריגה מהתקנים, יותקנו אמצעים לצמצום המטרד.
- ב. לעת הוצאת היתר הבניה ייעשה תכנון אקוסטי מפורט.
- ג. יחידת היצור במתקן תצויד במשתיקי קול ו/או בחיפוי אקוסטי לפי הצורך.
- ד. התכנון המפורט יבוצע בהתבסס על מפרטים טכניים של יצרני המכונות.
- ה. לאחר הקמת המתקן יבוצעו מדידות רעש בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. ממצאי המדידות יועברו למשרד להגנת הסביבה. אמצעי מיגון אקוסטי יותקנו במידה ויידרש, בהתאם למצאי המדידות.

6.1.3 ביצוע עבודות עפר

- א. אזורי התארגנות, מערומי ציוד ומחנות קבלן ימוקמו בתחום התכנית.
- ב. כדי לצמצם את מפגעי האבק ינקטו הפעולות הבאות :
1. יורטבו אתרים שבהם יעבדו מתקנים וציוד הנדסי על מנת לצמצם פליטות אבק מביצוע עבודות עפר כגון קידוח, חפירה, העמסת משאיות וכו'
 2. יבוצע ניקוי מתמיד של דרכים סלולות שעליהן תיסענה משאיות וצמ"ה, תוך שימוש במטאטאים מכניים במידת הצורך, על מנת לצמצם פליטות אבק.
- ג. בעת ביצוע עבודות הבניה יש למחזר פסולת בניה ככל שניתן.
- ד. במהלך עבודות הפיתוח באתר, יש לשמור ככל הניתן את כיסוי הקרקע הטבעי, לשימוש בשטחים המגוננים/פתוחים בתום הבניה.
- ה. עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מורשים או למילוי.
- ו. בזמן בניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.

6.1.4 ניקוז נגר עילי

- א. נגר עילי ינוקז מן האזורים המבונים שעלולים לטפסף שמנים (מדחסים) ויועבר אל מפריד שמן/מים. נגר נקי, לאחר טיפול, יופנה למערכת הביוב המקומית.

6.1.5 איכות אויר

- א. מניעת פליטת אבק בשלבי ההקמה - יש לנקוט את כל האמצעים למניעת פליטת אבק בשלבי ההקמה, ובכלל זה הרטבת דרכי עפר והרטבה והתזת מים במקומות בהן מבוצעות עבודות עפר. פירוט יינתן בתוכניות העבודה או במסגרת היתר הבנייה.

6.1.6 בטיחות המבנים מבחינה סיסמית

- א. המבנים והמתקנים יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה ובנוסף על מערכת ההולכה יחולו הוראות תמ"א 37/ב' בקשר למיגון מפני תזוזות קרקע.
- ב. תנאי להיתר בניה בתחום תא שטח מס' 1 יהיה הכנת סקר תגובת האתר לרעידות אדמה אשר יבוסס על קידוחי קרקע ועל בסיסו תוכן תכנית ביסוס הבינוי באתר יותאם למסקנות הסקר ותכנית הביסוס. כמו כן יוגש תצהיר מהנדס בדבר תכנון קונסטרוקטיבי של המבנה ועמידתו בכל התקנים הנדרשים.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקנות שתהינה תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 תשתיות

- א. **ביוב**
אישור תכנית ביוב מפורטת שתאושר על ידי משרד הבריאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב הקיימת.
כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
- ב. **ניקוז ותיעול**
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
מערכת הניקוז במגרש תשולב במערכת הניקוז של אזור התעשייה, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
זרימה על הגגות תנותב לנקז נחל נין ולא למשטחי האספלט.
תשטיפים ממשטחי האספלט ינותבו למערכת הביוב המקומית.
- ג. **מים**
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ד. **הידרנטים**
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת
מערכת קווי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית ובהתאם לדרישות חברות התקשורת.

ו. מיקלטים ומרחב מוגן
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	- 3 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	- 2 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	- 20 מ' מציר הקו.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	- 35 מ' מציר הקו.
מהנקודה הקרוב ביותר לארון רשת	- 1 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	- 3 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

6.5 עיצוב אדריכלי

חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו.
החזיתות יצופו בחומרים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

6.6 עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7 שינויים בתכנית

שינוי במיקום מתקני האתר העומד בתנאי התכנית, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

6.8 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

6.9 היטל השבחה

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

6.10 תנאים להוצאת היתר להקמת צנרת גז טבעי

תנאי להיתר להקמת צנרת גז טבעי יהיה עמידה בהוראות הרלוונטיות המפורטות בפרק ג' "תנאים להיתר להקמת מערכת ההולכה" בהוראות תמ"א 37 ב.

6.11 תנאים להפעלת מערכת ההולכה

תנאים להפעלת מערכת ההולכה לגז טבעי יהיו בהתאם לאמור בפרקים ד' ו- ה' בתמ"א 37 ב.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

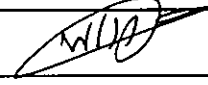
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

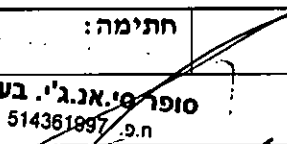
7.2 מימוש התוכנית

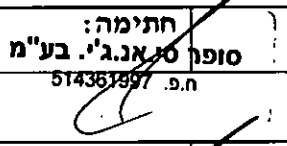
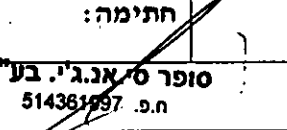
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: super c.n.g.ltd		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
יצחק פרוינד		90.03.13	
תאגיד:	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		
		מספר תאגיד: 512414947	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: super c.n.g.ltd		29/3/2013	
	סופר ס.א.ג.י. בע"מ 514361897 .פ.ח	מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מדינת ישראל		21/3/2013	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: super c.n.g.ltd		מספר תאגיד: 21/3/2013	

מספרנו: 45/D/A255