

2101653-1

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 27-10-2014
 נתקבל
 נצרת שילית

תכנית מפורטת מס' ג/15290

הרחבת אזור התעשייה אלון תבור

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/12003 ו- משי"צ 19

הוראות התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 15290
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1967
 אישור תכנית מס' 15290
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חליטה
 ביום 17/10/14 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון אורי אילן המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1967
 התוכנית אושרה ע"י ועד הפנים ביום _____
 מוכיל משרד הפנים

7 אוקטובר 2014

תוכן עניינים

3	עמ' 3	פרק 1	זיהוי וסיווג התכנית
3		1.1	שם התכנית
3		1.2	מקום התכנית
3		1.3	שטח התכנית
3		1.4	בעלי עניין
3		1.5	יחס לתכניות אחרות
3		1.6	מסמכי התכנית
4		1.7	באור סימני המקרא
4		1.8	טבלת שטחים
5		פרק 2	- מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה
5		2.1	מטרות התכנית
5		2.2	עיקרי הוראות התכנית
5		2.3	נתונים כמותיים עיקריים
5		פרק 3	יעודי קרקע ושימושים
5		3.1	רשימת תכליות ושימושים - כללי
5		3.2	אזור תעשייה
6		3.3	שטח ציבורי פתוח
6		3.4	מסחר ומשרדים
6		3.5	דרכים וחניות
6-9		3.6	מתקנים הנדסיים - מתקן הכלרה
9		3.7	קו גז
10-9		3.8	יער נטע אדם (קק"ל)
10		פרק 4	טבלת הוראות וזכויות הבניה
11		4.1	טבלת הוראות וזכויות הבניה
12		4.2	הוראות לניהול אזור התעשייה (מנהלת)
12-17		4.3	הוראות לשמירה על איכות הסביבה
18		4.4	הוראות לתכנון ופיתוח נוף ושטחי ציבור
18, 19		4.5	ניקוז ובניה משמרת מים
19		4.6	עודפי עפר
20		4.7	תשתיות הנדסיות
21		פרק 5	הוראות נוספות
21		5.1	חלוקה
21		5.2	הפקעות
21		5.3	רישום
21		5.4	תנאים למתן היתרי בניה ולביצוע התכנית
22		5.5	היטל השבחה
22		5.6	חניה
22		5.7	הוראות הג"א
22		5.8	כיבוי אש
22		5.9	סידורים לנכים
22		5.10	תקפות תכניות מאושרות
22		פרק 6	ביצוע התכנית
23			חתימות

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' ג/15290 – הרחבת אזור תעשייה אלון תבור".
התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/12003, מש"צ 19.

1.2 מקום התכנית:

דרומית לישוב דברת, מזרחית לעפולה עלית.

נ.צ. מרכזי : מזרח – 727.650 , צפון 233.550		
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
גוש 17081	15, 8-13	3,6,7,14,16,17,18, 24

תאריך עדכון מדידה : 22.01.2014

1.3 שטח התכנית:

כ- 191.7 דונם, מדידה אנליטית ע"י מחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : מדינת ישראל – בניהול רשות מקרקעי ישראל.

יזום התכנית : משרד התעשייה והמסחר – מנהל אזורי פיתוח בשיתוף המועצה האזורית יזרעאל באמצעות קבוצת גדיש הנדסה וניהול בע"מ.

מגישי התכנית : משרד התמ"ת – מנהל אזורי פיתוח באמצעות : קבוצת גדיש הנדסה וניהול בע"מ, המצודה 31 אזור, טל' : 03-6083026 , פקס : 03-6083030

עורך התכנית : יעקב מאור, מתכנן ערים , ת.ד 411 ק. מוצקין, טל' : 04-8753836, פקס : 04-8753462.
נייד : 4285648 - 052, דוא"ל : taba@taba.co.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- א. תמ"א 37' - קו גז טבעי : תוואי הגז המסומן בתכנית תואם לתוואי המסומן בתכנית המתאר הארצית.
- ב. תמ"א 35- מתאר ארצית משולבת : התכנית תואמת את התמ"א בהיותה כלולה ב"מרקם עירוני" עפ"י תשריט מרקמים.
- ג. ת.מ.מ 2/9 – התכנית תואמת לתמ"מ 2/9.
- ד. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/12003- אזור תעשייה אלון תבור ולתכנית מש"צ 19 – דברת.
- ה. 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 24 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 2,500 : 1 - מסמך מחייב.
- ג. נספח נוף – מסמך מנחה.
- ד. נספח ניקוז ומסמך לשימור וניצול מי נגר – מחייב.

1.7 ביאור סמני התשריט:

קו כחול רציף	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
סגול בהיר	אזור תעשייה
אפור	מסחר ומשרדים
חום בהיר	דרך מאושרת
אדום	דרך מוצעת
שטח מטויט בפסים בצבע ירוק	שטח חקלאי
שטח מטויט פסים ירוק וכתום	שטח חקלאי מיוחד עפ"י ג/11335
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
קווים ירוקים מצולבים	יער נטע אדם קיים
שטח צבוע ירוק בהיר	פרוזדור חשמל
קו כתום רצוף	רצועת קו דלק קיימת
שטח צבוע צהוב מצולב בפסים בסגול	מתקן הנדסי
רצועה בצבע תכלת	נחל
קו שחור עבה משוון	גבול גוש
מס' שחור בן חמש ספרות	מספר גוש
מס' בצבע ירוק בעיגול ירוק	מס' חלקה רשומה
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
עיגול בירוק מקוטע	מס' חלקה רשומה לביטול
קו בירוק מקוטע	גבול חלקה רשומה לביטול
קו אדום רצוף	קו גז
קו אדום מקוטע ונקודות ביניהם	קו מתח גבוה
קו אדום מקוטע מדרום לדרך 65	קו בניין מדרג 65
קו שחור מקוטע באזור המתקן ההנדסי	קו מגבלות בניה ממתקן הכלרה
קו שחור רצוף	גבול מגרש
מס' שחור מוקף עיגול שחור	מס' מגרש
מס' בחלק העליון של עיגול הדרך	מס' הדרך
מס' בחלק הצידי של עיגול בדרך	קו בניין קדמי
מס' בחלק התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך

1.8 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח באחוזים	שטח בדונמים	שטח באחוזים	שטח בדונמים	
42	80.6	-----	-----	תעשייה
4.3	8.2	-----	-----	מסחר ומשרדים
-----	-----	96.7	185.3	שטח חקלאי
17.3	33.2	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
3.3	6.4	3.3	6.4	דרך מאושרת
23.4	44.7	-----	-----	דרך מוצעת
0.8	1.5	-----	-----	שטח למתקן הנדסי
8.9	17.1	-----	-----	יער נטע אדם קיים
100	191.7	100	191.7	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד הקרקע מקרקע "חקלאית" ליעוד של "תעשייה" לצורך הרחבת אזור התעשייה הקיים.
- ב. חלוקת השטח למגרשי תעשייה, קביעת רשת דרכים לשרות אזור התעשייה, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטח למסחר ומשרדים.
- ג. קביעת זכויות והגבלות הבניה באזורים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת זכויות בניה ומגבלות בניה במגרשי התעשייה.
- ב. התווית רשת הדרכים וקביעת הוראות לתנועה וחניה.
- ג. קביעת אזורים בשולי השטח כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. קביעת יעוד של מגרש שימש לבניין מסחר ומשרדים.
- ה. קביעת מגרשים לשימוש למתקנים טכניים.
- ו. קביעת הוראות בניה במגרשים השונים.

2.3 נתונים כמותיים לבנייה מכלל שטח התכנית (שטחים עיקריים):

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
תעשייה	80,600 (עפ"י 100% בניה משטח כולל ליעוד זה כאמור בסעיף 1.8)
מסחר ומשרדים	8,200 (עפ"י 100% בניה משטח כולל ליעוד זה כאמור בסעיף 1.8)
מתקן הנדסי	90
שטח ציבורי פתוח	50

פרק 3 – יעודי קרקע ושימושים

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

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.

3.2. אזור תעשייה (צבע סגול)–

- א. מבנים לתעשייה ושירות לתעשייה, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה.
- ב. מבנים רב תכליתיים הניתנים לחלוקה פנימית עפ"י דרישות השוכר.
- ג. בנייני משרדים ושירותי המסחר, השטח המותר לבניה יהיה 10% או עד 200 מ"ר, הקטן מבין שניהם. השימושים יוגבלו ויהיו רק לממכר תוצרי המפעל בלבד.
- ד. מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, מכונים ומעבדות לשרות התעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול.
- ה. בנינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.
- ו. מבני עזר המיועדים למתקני מיזוג אוויר, מתקני גז, חשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן

שומר, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין מבני העזר ומעברים מקורים לצנרת.

3.3. שטחים ציבורים פתוחים

- א. ישמשו לצורך ייעור, גינון שבילים, דרכים, מעבר למערכות מים, איגום מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני טרנספורמציה, מתקני ספורט ומשחק.
- ב. רצועות ירק המפרידות אזור התעשייה והשטחים החקלאיים שמסביבו.
- ג. מעברי מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית.
- ד. מבני טרנספורמציה – בהתאם להנחיות חברת החשמל.
- ה. יותר מעבר הלכי רגל ולכלי רכב דרך השטח הציבורי אל המגרשים הגובלים.
- ו. בשצ"פ הנמצא בתחום קווי הבניין מדרך 65 לא תותר כל בנייה וחניה.

3.4. שטח למסחר ומשרדים

1. ישמש לבניית בניין שישרת את באי אזור התעשייה ויכיל בין היתר: משרדים של מנהלת אזור התעשייה, מרכז מבקרים, מרכז מידע של אזור התעשייה, מסעדה ותכליות נוספות בהתאם להחלטת הרשות המקומית, וזאת בתנאי שהמפעלים הסמוכים לא משתמשים בחומרים מסוכנים ואין כל מגבלות סביבתיות כגון אחזקת חומרים מסוכנים
2. ישמר מרחק מינימלי של 20 מ' לפחות מבניין המסחרי המוצע אל מתקן ההכלרה של מקורות במגרש הסמוך.

3.5. דרכים וחניות

- א. רוחב הדרכים, תוואי הדרכים והמרווחים לצדדיהן 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 התשמ"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.

3.6. מתקנים הנדסיים – מתקן מקורות

מיועד להקמת מתקנים הנדסיים לרבות: מתקני תשתית כגון מתקן שאיבת מים ולטיהורו, וכד'. המגרש המסומן 1001 הינו תחנת שאיבה של חב' "מקורות". במגרש זה ניתן להקים מתקן הכלרה בתנאים שיפורטו להלן.

3.6.1 – מתקן הכלרה

רדיוס המגן ממתקן הכלרה הממוקם בתחום המיועד ל"מתקנים הנדסיים" יהיה 20 מ', בתנאי עמידה בתנאים ובמגבלות כלהלן:
יותרו במקום שני מיכלים בגודל של עד 1500 ליטר כל אחד.
המיכלים הנפרדים יבנו במאצרה משותפת או על משטח איסוף המנוקז לבור איסוף משותף, הכל עפ"י התנאים שלהלן הניתנים בכל היתרי רעלים של חברת מקורות.
בתחום רדיוס המגן אסורה כל בניה למעט שימושים לצרכי חניה.

3.6:2 תנאים למאצרות, משטחי אחסון ואיסוף, מכלי איסוף ומשטחי תפעול

כללי

סעיף זה וסעיפים הבאים עד סעיף 3.7 (לא כולל) מתייחסים למאצרות שבתחום "מתקנים הנדסיים" המשמש את חברת מקורות.
תנאים אלה אינם באים במקום כל דרישה אחרת של הגופים הממונים על כך מתוקף חוק. בכל מקרה של סתירה בין התנאים, התנאי המחמיר קובע.

הגדרות

מאצרה: משטח אטום מוקף דפנות שמטרתו לאגור שפך של חומרים המאוחסנים בו ולמנוע את פיזורם, לרבות מאצרה ניידת.

משטח איחסון ואיסוף: משטח משופע המתנקז ישירות או ע"י תעלות למיכל איסוף.

מיכל איסוף: כלי קיבול על קרקעי או תת קרקעי העשוי מחומר עמיד ובלתי מחלחל.

משטח תפעול: משטח בו מבוצעות פעולות של מילוי, ריקון, שטיפה או כל פעולה דומה היכולה לגרום לזיהום סביבתי.

א. מאצרה

א. 1 תנאים כלליים לתכנון מאצרה

א.1.1 כל מאצרה תהיה אטומה ומצופה בחומר המונע חלחול באופן שתמנע הגעת שפך לקרקע. חומרי הבניה וחומרי האיטום והציפוי של המאצרה יהיו עמידים לחומרים אותם היא אמורה להכיל, לתערובותיהם או לחומרי הנטרול ומוצריהם. המאצרה שבתחום המגרש של מקורות אמורה להכיל סולר המשמש את גנרטור החרום במקרה של הפסקת חשמל.

נפח המאצרה יהיה 110% מנפח המיכלים אותם הוא מאחסן.

א.1.2 המאצרה תבנה מחומר עמיד ויציב.

א.1.3 רצפת המאצרה והקירות יהיו בנויים ברצף כך שיבטיחו את אטימות המאצרה.

א.1.4 מרחק קירות המאצרה מדופן המיכל יבטיח כי כל שפך/דליפה ייאסף בתוך שטח המאצרה. לגבי מיכלים המקובעים למקומם ואינם ניידים מרחק דופן המיכל מקירות המאצרה לא יפחת מ- 50 ס"מ.

א.1.5 המאצרה ושטח התפעול שלה יהיו בנויים כך שכל התשטיפים והשפך הנאצר בהם ינוקזו לנקודת האיסוף שנועדה לכך.

א.1.6 נקודת המילוי של מיכל צובר תמצא בתוך מתחם המאצרה. במקרים בהם אין אפשרות לכך, יובטח איסוף שפך אפשרי לכל מיכל איסוף. השפך ייאסף במיכל האיסוף ישאב ויוחזר למיכל צובר או ייספג ויועבר למיכל פסולת מסוכנת.

א.1.7 עבור נוזלים נדיפים או דליקים תבנה מאצרה בעלת שטח נידוף מוגבל ויעשה שימוש באמצעים נוספים לצמצום הנידוף עפ"י הערכת סיכונים שתבוצע.

א 2 – תנאים לבניית המאצרה

א.2.1 – רצפה

א.1.2.1 רצפת המאצרה תהיה משופעת לכיוון נקודת או נקודות מהן ניתן לאסוף את הנוזל.

א.2.1.2 נקודות האיסוף חייבות להיות עם מגוף אשר יהיה סגור תמיד.

א.3.1.2 במקרים בהם המאצרה היא ללא פתח יציאה, תוחזק במקום משאבה ייעודית תקינה לצורך שאיבת הנוזל.

א. 2.2 – קירות וצנרת

- א. 2.2.1 קירות המאצרה יהיו עמידים ללחץ הידרוסטטי המקסימלי של החומרים אותם היא אמורה להכיל וכן לחומרי ניטרול בהם יעשה שימוש במקרה הצורך.
- א. 2.2.2 כל מעברי צינורות החוצים את דפנות המאצרות יהיו אטומים.
- א. 2.2.3 הצנרת החוצה את קירות המאצרה תהיה מחומר העמיד לחומרים המאוחסנים במיכלים שבמאצרה.
- א. 2.2.4 קירות המאצרה יהיו בגובה שיבטיח אפשרות גישה ותפעול בטיחותיים ויאפשר מענה בטוח בזמן תקרית.

א. 2.3 - נפח

נפח המאצרה הפנוי לקליטת נוזלים יהיה 110% מהנפח המקסימלי של הנוזל המאוחסן בה או לפחות 110% מנפח המיכל הגדול ביותר המאוחסן בה כאשר מאוחסנים מסי מיכלים במאצרה.

א. 2.4 - אחסון

- א. 2.4.1 מיכלים המאוחסנים במאצרה לא יוצבו בקומות, אלא אם ניתן לכך אישור בכתב מאת הממונה. ניתן לבנות מאצרה משותפת למספר מיכלים רק בהתקיים התנאים הבאים:
- א. לא יכולה להיווצר כל ראקציה בין החומרים המאוחסנים במיכלים ולא תהיה פליטה של חומר כתוצאה מערבובם.
- ב. יאוחסנו באותה מאצרה רק חומרים שאופן הטיפול בהם בעת אירוע הוא זהה.
- ג. לא יכולה להיווצר תגובה של אחד החומרים המאוחסנים עם מיכל המכיל חומר אחר או עם אביזרי המיכל האמור גם כתוצאה מטיפול באירוע.

א. 2.5 – תפעול ותחזוקה

- א. 2.5.1 מאצרה תוחזק כשהיא נקייה ומנוקזת תמיד מחומרים וממי גשם.
- א. 2.5.2 כל שפך במאצרה ייאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר הטיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב עירוני, באופן שהשפך לא יפגע בצנרת הולכה, לא יפגע בתהליך טיהור השפכים ולא יפגע בשימוש במי קולחין המופקים מהם.
- א. 2.5.3 מגופי המאצרות יהיו תמיד במצב סגור.
- א. 2.5.4 ריקון המאצרות יעשה (בכפוף לסעיף א. 2.5.2) רק ע"י אדם שמונה לכך בכתב ע"י בעל היתר רעלים ובידיו יהיו המפתחות או ידיות המגופים.
- א. 2.5.5 בעל היתר רעלים יכין נוהל בדיקה ומעקב שיבטיח כי מאצרות תת קרקעיות אינן דולפות וכי הן ריקות בכל עת. הנוהל יועלה על הכתב, ישמר במשרדי המפעל ויוצג לבדיקת הממונה לפי דרישתו.

א. 2.6 – אופן הטיפול בשפך

- האמצעים המפורטים להלן יהיו זמינים בכל עת באתר המאצרה:
- א. 2.6.1 משאבה לשאיבת שפך או חומר ספיגה מתאים (ורמיקוליט, שרולי ספיגה וכיובי).
- א. 2.6.2 במקרים בהם יש חובה לנטרל שפך יש להכין חומרי נטרול מתאימים לחומר המסוכן המאוחסן. אין לנקז שפך ממאצרה לביוב גם אחרי טיפול בו אלא לאספו עפ"י האמור בסעיף א. 2.5.2.

ב. משטחי אחסון, איסוף ומכלי איסוף

1 ב דרישות כלליות

- 1.1.1. משטחי אחסון, משטחי איסוף, ומכלי איסוף יבנו מאותם חומרים כנדרש ממאצרות באופן שהחומרים המאוחסנים או הנאספים בהם לא יחלחלו.
- 1.2. משטחי אחסון ומשטחי איסוף ותעלותיהם יהיו מנוקזים למיכל איסוף.
- 1.3. מיכל האיסוף יהיה ריק וזמין לקליטת השפך.
- 1.4. מכל האיסוף ייבדק מעת לעת להבטיח שלא תהיה ממנו דליפה או נזילה לקרקע.

ג. 2 נפח מיכל האיסוף

- הנפח יקבע עפ"י נפח המיכלים המוצבים על משטח האחסון.
- 2.1. כאשר מאוחסנים מכלים מעל בנפח מעל 1 מק' יהיה נפח מכל אגירה לא פחות מ- 110% מנפח מיכל אחד, או מנפח המיכל הגדול ביותר.
 - 2.2. כאשר מאוחסנים מכלים שנפתחם מק' או קטן מכך יהיה נפח מכל האיסוף נפח 4 אריזות ולא פחות ממק' אחד.

ג. משטח תפעול

- 1.1. משטח התפעול יבנה מאותם חומרים מהם תבנה המאצרה באופן שיהיה עמיד מכנית וכימית לחומרים המצויים בו והחומרים הנ"ל לא יחלחלו דרכו.
- 1.2. משטח התפעול ינוקז למיכל האיסוף.

ד. מאצרות ניידות

- 1.1. כל התנאים בנוגע למאצרות קבועות כמפורט בסעיף א' על כל סעיפי המשנה שלו, שמטרתם מניעת הגעת השפך/דליפה לקרקע, חלים גם לגבי מאצרות ניידות.
- 1.2. שימוש במאצרות ניידות יעשה רק ככול הנדרש לתפעול יומי במחלקות היצור, באזורי התפעול, לצורך שינוע בטיחותי במפעל או לאחסון כמויות קטנות של חומרים מסוכנים (לא יותר מ- 8 חביות של 200 ליטר או מיכל אחד בנפח קוב למתקן).

3.6.3 – מאצרות בתחום תחנת תדלוק-

אם תוקם בתחום התכנית תחנת תדלוק והמאצרה תשמש לאחסון דלק, תידרש חוות דעת הידרולוגית ולקבל אישור רשות המים בהתאם לתמ"א 4/18.

3.7. קו גז

בתחום רצועת השטח הציבורי הפתוח שבצפון מזרח התכנית, מיועד לעבור צינור גז עפ"י תמ"א 37/ ב' המאושרת. התוואי המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד לרצועת הגז הטבעי ויחולו עליו הוראות תמ"א 37 ב' ונגזרותיה. תנאי למתן היתרי בניה בתחום הסקירה וקווי הבניין של קו הגז הטבעי עפ"י הקבוע בתמ"א 37/ב, יהיה בתיאום ואישור רשות הגז. הוראות בדבר הנחת הקו ותפעולו יהיו עפ"י תמ"א 37 / ב.

- ב. פעולות לצרכי ניצול היער כאזור נופש בחיק הטבע לרבות הקמת חניוני נופש ללא בינוי לבילוי בחיק הטבע, חניונים לפעילות נוער, אתרי ביקור ומצפים, מתקני ספורט ומשחקים, מיקום החניות, אתרי הביקור והמצפורים יקבע עפ"י הסימונים המתאימים בתשריט תוכנת זו ועפ"י הוראותיה.
- ג. פעולות למניעת שריפות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, "פסי אש", התקנת קווי מים וברזי שריפה, הקמת מגדלי תצפית, כמפורט להלן.
- ד. מגדל תצפית: לצורך התרעה בפני שריפות ולצורך תצפית על הנוף של הנופשים ביער. היתר בניה יינתן עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. הקמת מגרשי חניה.
- ו. שילוט – כל שילוט לצרכי המשתמשים ביער: שילוט הכוונה, מפות התמצאות. לא יותרו שלטי פרסומת.
- ז. אתרי הנצחה.
- ח. מעבר תשתיות מים, בהתאם לקבוע בתמ"א 22.

פרק 4 - טבלת הוראות זכויות הבניה – מצב מוצע

4.1. טבלת זכויות בניה

האמור בהערות (ספרה בתוך סוגריים) הינו חלק מהוראות הטבלה:

אזורי	(5) קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות לדגם נטוי (יח"ד)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח תא השטח)	אזורי בניה סללים (%)	שטחי בניה (אחרים) מ"ר			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	יער		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קומי	מתחת לבנייה						מתחת לבנייה	הקובעת	הקובעת (3)			שטחי בניה	סה"כ
5	4	4	4	5	12	ל"ר	ל"ר	60	130	---	---	---	50%	80%	1000	תעשייה
5	4	4	5	15	ל"ר	ל"ר	55	170	---	---	---	---	70%	100%	1000	
5	4	4	5	18	ל"ר	ל"ר	50	200	---	---	---	---	70%	130%	1000	
5	4	4	2	18	ל"ר	ל"ר	80	120	---	10%	---	---	10%	100%	8000	מסחר ומשרדים
2	2	2	2	5	4	ל"ר	ל"ר	5	---	---	---	---	---	90 מ"ר	1000	מתקנים הנדסיים
2	2	2	2	3	ל"ר	ל"ר	5	---	---	---	---	---	---	50 מ"ר	כמסומן בתשריט	שטח ציבורי פתוח
2	2	2	2	3	ל"ר	ל"ר	5	---	---	---	---	---	---	50 מ"ר	כמסומן בתשריט	שטח יער נטע אדם קיים

הערות לטבלה:

- (1) לכל מגרש קיימת גמישות לבחור את שיעור אחוזי הבניה המותרים והגובה בהתאם לכיסוי הקרקע אותו יבחרו וזאת מבין שלוש האופציות המופיעות בשורות נפרדות בטבלה. אחוזי הבניה, מס' הקומות, גובה, קווי הבניין וכיסוי הקרקע יהיו עפ"י הרשום באותה שורה בטבלה.
- (2) יותר בנייני משרדים ושרותי מסחר, השטח המותר לבניה לשימושים אלה יהיה 10% או עד 200 מ"ר במגרש, הקטן מבין שניהם. השימושים יוגבלו ויהיו רק לממכר תוצרי המפעל בלבד.
- (3) תותר העברת אחוזי בנייה מ"מעל מפלס הכניסה" אל "מתחת למפלס הכניסה" באישור ועדה מקומית.
- (4) גובה הבניין יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית באחת מפינות המבנה. יותרו מתקני ארובה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש ובתנאי שיאושר ע"י הועדה המקומית ומינהל התעופה האזרחית. ביעוד של "מתקנים הנדסיים" (מתקן מקורות) הגובה אינו כולל אנטנת פיקוד ובקרה של מקורות בגובה 8 מ'.
- (5) במגרשים הגובלים בשני רחובות (מגרשים פינתיים) קווי הבניין יהיו קדמיים וצדדיים.

4.2 – הוראות ניהול אזור התעשייה

4.2.1. תפעול וניהול סביבתי (מנהלת אזור התעשייה)

- א. אזור התעשייה יופעל בניהול מרכזי אחד (להלן "מנהלת"), אשר תדאג לתחזוקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הדרכים, הביוב, מים, ניקוז, גינון, סילוק פסולת, מניעת זיהום אויר, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים.
- ב. בסמכות הועדה המקומית ו/או המנהלת להחליט על המגרש שישמש את מנהלת אזור התעשייה. הוראות הבניה במגרש יהיו עפ"י היעוד הקבוע בתכנית.

4.3. הוראות לשמירה על איכות הסביבה:

א. מפעלים אסורים:

1. לא תותר כניסת מפעלים בתחום התכנית שיש בפעילותם ובתהליכי היצור שלהם השפעה שלילית על איכות האוויר. אין להתיר כניסת מפעלים שבתהליכי היצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר וגרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש.

ב. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה :

- תנאי להיתר בניה למפעל חדש יהיה הכנת מסמך/סקר סביבתי שיבחן את תהליכי הייצור המבוקשים והשפעתם על הסביבה.
- אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי המורשה מטעמו יהיה תנאי למתן היתר בניה.

4.3.1. הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

א. שפכים –

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, באחריות הזים ובתאום עם המנהלת, הרשות המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
2. 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.
- כן תעמוד איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית בכללי שפכי מפעלים 2011.
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.
4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התהום.
5. לא יינתן היתר איכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.

ב. פסולת

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

ג. פסולת חומרים ומסוכנים

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

ד. חומרים רעילים ומסוכנים

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

ה. רעש

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

ו. 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.

ז. מקורות אנרגיה

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

4.3.2. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה

א. הוראות להיתר בניה

1. שאלון סביבתי : כל מפעל המבקש היתר בניה, יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית, לועדה המקומית ולמנהלת, שאלון לגבי ההשלכות 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 הדו"ח/סקר/תסקיר – לפי העניין, 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.
2. מידע משלים : 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.

3. מידע סביבתי החייב להיות כלול בבקשה להיתר:

- א. 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.
- ב. ניקוז – השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ג. 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.
- ד. זיהום אוויר – פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר לפי חוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.
- ה. פסולת מוצקה – כמויות של פסולת לתקופת זמן לפי סווג הרכב שמקורה בתהליך יצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- ו. פסולת מסוכנת – איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
- ז. חומרים מסוכנים – תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו.
1. אחסון – מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
2. כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרון הזמני.
3. אם נדרש היזום להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה, לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה והמנהלת.

4. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי:

- א. מבנה תעשייה רב תכליתי הנו מבנה שימוקם במגרש המסווג לתעשייה והוא מיועד להשכרה לשוכרים שונים.
- ב. רישוי הבניה למבנים רב תכליתיים להשכרה יתבצע בשני שלבים:
1. 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.
2. 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 מפעלים ושימושם 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 כל 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 השלכותיהם ההדדיות.
- ❖ כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של תקלות במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

4.3.3. פיתוח סביבתי

א. 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.

ב. תמיכת המגרשים:

1. מסלעות: הפרשי הגובה בין מגרש למשנהו יתמכו ע"י מסלעות. שיפוע מסלעה לא יעלה על 50% ויהיה כלול בתחום המגרש התחתון.
2. הפרשי גובה בין מגרש לבין הכביש: כשהמגרש גבוה מהכביש יתמכו ע"י קירות תומכים בלבד עם חזית אבן פראית מקומית שגובהם לא יעלה על 5.0 מ'. במידה ותנאי השטח ידרשו תמיכה מעל 5.0 מ' – יהיה צורך לדרג את הקיר ולבצע טרסה מגוננת ברוחב 1.0 מ' מינימום במדרגה בין בין הקירות. כשהמגרש נמוך מהכביש - התמיכה תבוצע ע"י קיר או מסלעה כמפורט בסעיף הקודם.
3. קירות וגדרות בחזית מגרש לרחוב: חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות מברזל מגולוון צבוע בקו עליות אופקי ובגובה שלא יעלה על 2 מטר מעל קיר תומך עם חזית אבן פראית שגובהו 0.50 מ' מינימום מעל פני המדרכה - כמפורט בפרט 164/19 בנספח הנופי. במידה ותידרש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית והמנהלת, בכל מקרה לא תאושר גדר תייל כתוספת זו.
4. נטיעת עצים:
 - כללי: בכל שטחי הגינון ונטיעות יש לבצע מצע לשתילה בעובי 30 ס"מ לפחות המורכב משכבת קומפוסט בעובי 10 ס"מ ומעליו 20 ס"מ אדמת גן איכותית שעומדת בדרישות המפרט הטכני המצורף לנספח הנופי. כל בור לעץ יהיה בעומק 1.0 מ' ונפחו 0.64 מ' לפחות. בכל בור לעץ חובה לערבב 0.30 מ"ק קומפוסט עם אדמת גן למילוי הבור.
 - בעל המגרש יחוייב לנטוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוג המתאים לאזור מרשימת עצים מצורפת בנספח הנופי, באישור הוועדה המקומית וואו המנהלת. הנטיעות יהיו לפחות במרווחים של 15 מ' מקסימום בשטח החנייה ובמרווחים של 8 מ' מקסימום במרווח הקידמי בחזית המגרש לכביש, ו- 10 עצים נוספים בתחום המגרש. העצים יהיו בגובה 2.50 מ' וקוטר גזע 2.0. לפחות. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי וסידורי השקיה יאושרו אף הם ע"י הוועדה המקומית וואו המנהלת.
 - לאורך הכבישים ינטעו עצים במדרכות במרווחים של 10 מ' מקסימום שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.
 - נטיעות וגינון בשטחים הציבוריים ולצידי דרכים יתבצעו באחריות הגוף המפתח את אזור התעשייה ובאישור המנהלת.

ג. שילוט:

שילוט באזור 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 הבניין עליו הוא מוצב.
- השילוט ייקח בחשבון את מכלול זוויות הצפייה האפשריות בו לרבות בחלקיו האחוריים והצדדיים.

4.3.4. הוראות כלליות אחרות:

א. הנחיות למתן היתר בניה:

1. 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, תניות, 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 ההיתר – תהיה תנאי לאכלוס.
- תנאי מיוחד למגרש 16- תנאי למתן היתר בניה במגרש 16 הינו העתקת קו מקורות לתוואי שיאושר ע"י מקורות. העתקת הקו תתבצע ע"י מקורות ע"י המבקש.

2. 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 והמנהלת.
- 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. התניות נוספות

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

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

4. 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 ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.
2. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות עם המתקנים וחומרי כיסוי הגגות.
3. מזגני חלון וצנרת בנין, כגון: ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה כך שחזית הגג תהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.
5. **מקלטים:** לפי דרישת הג"א ואישורו.
6. **אחסון פתוח:** יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המגרשים, במבנים עיקריים או במבני עזר, תיאסר אחסנה בשטחים הציבוריים.
7. **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.

4.4. הוראות לתכנון ופיתוח נוף ושטחי ציבור

- 5.4.1. אין בהוראות שלהלן משום ביטול הוראות בנושא איכות הסביבה והטיפול הנופי הקיימות בתכנית ג/12003 המאושרת. ההוראות להלן באות להוסיף ולפרט על האמור בתכנית ג/12003.
- 5.4.2. האמור בפרק זה הינו בנוסף לאמור ולמוצג בתכניות שבנספח הנופי המצורף לתכנית זו.

א. הנחיות כלליות:

1. לא תותר כל פעולת פיתוח ללא התייעצות עם אדריכל נוף.
2. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר תהיה חובת איתור, סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/להעתקה, בתאום עם אדריכל הנוף.
3. פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל הנוף והמועצה המקומית. העברת תשתיות בשצ"פים תעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.

תכנון וביצוע תשתיות ייעשה כך שיתאפשר ביצוע כל העצים המתוכננים בשצ"פים על פי תשריט בנספח תכנון נוף.

4. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחיה מקומית-בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים וקרקע במקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף, בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצים המצורפת לנספח הנופי.

5. יישמרו עצים קיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

ג. שטח ציבורי פתוח הסמוך לדרך מס' 65 – טיפול נופי

1. בתחום קו הבניין של דרך 65 יינתן טיפול נופי בהתאם לנספח הנופי.

2. בשטח הציבורי הפתוח (חלקה 93), במדרון מדרום לכביש הכניסה, כביש מס' 3, יעשה טיפול נופי מיוחד כלהלן:

א. יש לבצע שתילת שיחים ונטיעות בשטח בראש המדרון שלצד כביש הכניסה מס' 3 – כמסומן בתשריט שבנספח הנופי המצ"ב ועל פי תכנית אדריכל נוף.

יותר גם נטיעות בתחתית המדרון באזור הוואדי – באישור ותאום עם יועץ ניקוז.
ב. הוראות לטיפול במדרון קיים:

שיפוע המדרון הקיים מעל 50%. אין לבצע בו שום פעולות אלא אם יתגלה שהוא לא יציב.

פעולות לייצוב במדרון יבוצעו על פי הוראות יועץ קרקע ובתאום אדריכל נוף.

לאחר כל פעולה לייצוב במדרון יש לבצע שיקום הצומח הטבעי במדרון ע"י זריעה בהתזה – כנדרש על ידי אדריכל נוף.

4.5 ניקוז ובניה משמרת מים לצמצום הנגר העילי

א. כללי –

1. ניקוז שטח התכנית יהיה עפ"י נספח הניקוז המצורף ובהתאם לעקרונות "בניה משמרת מים" המובאת בסעיף ג להלן.

2. נספח הניקוז הינו מחייב.

בכל מגרש יוגדר סה"כ שטח מחלחל בשיעור 30% משטח המגרש למעט בשימושים בעלי פוטנציאל זיהום כגון מתקן הכלרה של מקורות.

בשימושים אלה יופנה הנגר העילי למערכת הביוב לאחר טיפול קדם כך שיעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.

3. כל בניה ופיתוח בתחום התכנית תהייה חייבת בהשתתפות במערכת הניקוז והתיעול, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים, על פי תוכנית ניקוז לכל שטח התכנית.

4. ביצוע עבודות ניקוז מחוץ לתחום התכנית (ה"קו הכחול") יהיו עפ"י חוק הניקוז.

ג. ניקוז

א. התכנית נמצאת בסמוך לעורק ניקוז נחל נין אשר חלקים ממנו הוסדרו בעת פיתוח אזור התעשייה הקיים.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת בניה משמרת נגר כמפורט לעיל.

ג. דרך שירות ברוחב 5.0 מ' מקצה חתך הנחל תישאר פתוחה וללא מכשולים מכל סוג שהוא, כתוצאה מעבודות הפיתוח.

ד. ייצוב הקרקע מעבר לדרך השרות לאבטחת אי גלישת חומר מכל סוג שהוא, יהיה ע"י גביונים כמוראה בנספח הנופי.

ה. אם כתוצאה מההרחבה של אזור התעשייה תידרש פעולה של תחזוקה, שינוי, הסדרה בתחום מפעל ניקוז קיים, תשא מנהלת אזור התעשייה באמצעות הזים, משרד התמ"ת, במלוא ההוצאות לכך מראש.

ו: כל מי הנגר שייוצרו כתוצאה מיישום התכנית יטופלו בתחומי התכנית, בכל מגרש בנפרד, עפ"י האמור בסעיף ג' להלן ובתאום עם רשות ניקוז ירדן דרומי.

ג. בניה משמרת מים לצמצום הנגר העילי

1. עקרונות כלליים

השימוש בבניה ובפיתוח בבניה "משמרת מים" או "משמרת נגר" היא במטרה להגן על מקורות מי התהום מבחינת כמות ואיכות, ובמטרה להקטין הצפות ולמנוע נזקי שיטפונות בערים ונחלים. העיקרון המנחה הוא שקליטת מי גשמים תהיה ככל האפשר בתחומי מגרשי הבנייה. תהיה מינימום הזרמת נגר למערכת הניקוז הסגורה בכבישים, וכתוצאה מכך מינימום נגר למערכת האזורית. עקרון זה מושג במספר דרכים בשילובים שונים:

- הגדרת שטחים מחלחלים רבים ככל האפשר בתחום המגרש (שטחי גינון, שטחי ריצוף מחלחל).
- הפניית מרזבים מגגות המבנים אל שטחים מחלחלים אלו.
- תיחום אזורים מחלחלים באבן שפה אטומה, וכך יצירת נפחי ויסות ואגירה בתחום המגרש.
- הפניית עודפי ניקוז המגרש הגולשים מהאזורים המחלחלים, אל מערכת הניקוז האזורית.
- שימוש במגוון אמצעים: תעלות החדרה, רצועות סינון, תעלות מכוסות צמחייה, מאגרי ויסות ועוד, על מנת לעכב את זרימת הנגר, להקטין את ספיקת השיא ולאפשר לנפח מים גדול יותר להיספג בקרקע.

2. עקרונות בנייה משמרת נגר ליישום בתוכנית זו

הקרקע בתחום התוכנית מורכבת ממסלע גירי דולומיטי מכוסה בשכבת חרסית. הקרקע בחלק מהמגרשים תהיה מכוסה בשכבות עבות של מצעים דחוסים. מידת החלחול בקרקע מסוג זה אינה גבוהה. לפיכך יש להקפיד על יישום שטחים מחלחלים כנדרש ועל תחזוקה נאותה שלהם עפ"י ההנחיות שלהלן:

- א. בכל מגרש יוגדר סה"כ שטח מחלחל בשיעור 30% משטח המגרש.
- ב. לפחות 50% מהשטח הנ"ל יהיה "שטח מחלחל ירוק". גינה פתוחה כולל עצים וצמחי גן, כולל כיסוי בשכבות אדמה מחלחלת (טוף, חצץ).
- ג. שטחים אלו ימוקמו בעיקר בחלקו הדרומי של המגרש ויקלטו את מרבית הנגר שעל פני המגרש.
- ד. יתרת השטח המחלחל תורכב מריצופים חדירים חלקית, כמו: חצץ, ריצוף כדוגמת אקו-סטון תוצרת אקרשטיין או ש"ע בטיב או משטחי ריצוף ובניהם רווחים פתוחים. מצעים אלו ישמשו לתנועת אדם ורכב, ולחניה.
- ה. רצועת משטח מחלחל (יש עדיפות ל"שטח מחלחל ירוקי") תמוקם בכל מורד מגרש, במקום בו נמצא קולטן למערכת הניקוז של המתחם. נגר כל המגרש יעבור דרך הרצועה המחלחלת הנ"ל ורק אח"כ יופנה אל הקולטן. רצועה זו תוקף בחגורה אטומה, החגורה תאפשר קליטת נגר חופשית ממעלה המגרש (הגבוה יותר) אך לא תאפשר זרימה חופשית של הנגר אל קולטן הכביש (אלא רק במידה והנגר מצטבר וגולש מעליה).
- ו. תעלת החדרה תמוקם בכל מגרש בצידו הנמוך, כך שציר התעלה לכיוון קולטן הניקוז שבמורד המגרש. התעלה תהיה חלק משטח הגינון, מידות חתך לפחות 1.5X1.0 מ', אורכה לפחות מחצית מאורך המגרש. התעלה תמולא באבנים וחצץ (50-30 מ"מ) ותקבל את מי הנגר דרך משטח דשא או עשב.
- ז. בתחומי רצועות הכביש, יוגדרו כל שטחי הגינון החנייה והמדרכות כשטחים מחלחלים.
- ח. שטחי גינון יבוצעו כאמור בסעיף ב לעיל.

- ט. שטחי החנייה ומדרכות יבוצעו כמצעים חדירים חלקית כאמור בסעיף ד לעיל.
- י. ניקוזי הכבישים, המדרכות ושטחי הגינון יופנו קודם כל אל החניות, קולטני מערכת הניקוז התת קרקעית יקלטו נגר מהחניות בלבד.
- יא. שטחי הגינון ושצ"פים אחרים ברצועות הכבישים יתוחמו בתגורת אבני שפה אטומה במידת הצורך (במידה ומנוקז אליהם שטח אטום גבוה).
- יב. מוצא הניקוז המזרחי של המתחם, יעבור דרך רצועת סינון באורך כ 150 מ' לפני היציאה מתחום התכנית. הרצועה תכלול מחסומים בדמות סוללות עפר ברום 0.5 מ', כל 20 מ'.
- יג. תחזוקת שטחים מחלחלים: יש לשמור על חיפוי שטחי גינון, בצמחיית גנים, חצץ או חלוקים. לדאוג לניקוי תקופתי מפסולת מצטברת ולתחזוקת הגינות. אחת למס' שנים במידת הצורך יש לבצע רענון לשכבות החצץ שמתחת לריצוף החדיר חלקית.

4.6. עודפי עפר

לא תותר שפיכת עודפי עפר כתוצאה מעבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים או לכל מקום אחר המהווה הפרעה או מפגע חזותי. אין לערום עודפי עפר מחוץ לתחומי המגרשים.

בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים לאתרים המאושרים ע"י הרשויות ו/או המנהלת.

חומרי המילוי יגיעו מפיתוח המגרשים הצפוניים. עודפי העפר ישמשו למילוי במקומות הנחוצים במידה ויוותרו עודפים הם יועברו לאתרים לסילוק עודפי עפר המאושרים ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

4.7. תשתיות הנדסיות:

א. מים:

מערכת המים תהיה בהתאם למוראה בנספח המצורף.

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

ב. ביוב:

מערכת הביוב תהיה בהתאם למוראה בנספח המצורף.

לא יינתנו היתרי בניה עפ"י התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית מאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

ג. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ד. מיזוג אוויר:

כל מי הניקוז ממערכות מיזוג אוויר במבנים ייאספו במיכל לאגירה שימש להשקיית שטחי הגינון ונטיעות.

ה. מעבר קווי תשתיות:

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

4.8. הגבלת בניה לאורך קווי חשמל:

א. 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 ואו 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	5.0 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)	25.0 מ'

הערה:

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

ב. 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.

ג.. תחנות טרנספורמציה:

ימוקמו בתוך המגרשים או בשטחי השצ"פ בהתאם לדרישה. תובטח גישה חופשית לתחנות לאנשי חברת החשמל ואנשי תחזוקה.

4.9. 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 יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פרק 5 : תנאים למתן היתרי בניה בנוגע לביצוע תשתיות מים וביוב

א. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שיוגש ע"י המועצה האזורית לוועדה המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע עבודות הביוב במערכת ההולכה הראשית של אזור התעשייה, בהתאם לאמור בנספח ביוב/ו/או בתכנית ביוב מאושרת, לרבות שדרוג מתקן טיפול הקדם בשפכים.

ההיתר יינתן רק לאחר ששוכנעה הוועדה המקומית לתו"ב שביצוע עבודות ביוב הנ"ל יסתיים לפני סיום עבודות הבניה עפ"י הבקשה להיתר.

האמור לעיל לא יתייחס להיתר לעבודות עפר, פריצת דרכים, עבודות תשתית וכד'.

ב. לכל בקשה להיתר בניה יצורף נספח סביבתי חתום ע"י היזם, בו יפורטו בין השאר: צריכת מי השתייה ושפיעת מי השופכים הצפויה של המפעל. באם עפ"י האמור במסמך הסביבתי יתברר ששפיעת השפכים הצפויה גדולה ממכפלת 1.6 מ"ק/ד X יום, בשטח המפעל בדונמים יותר מ 15%, לא יינתן ע"י הוועדה המקומית היתר למפעל, אלא לאחר קבלת חוות דעת חיובית של הוועדה המקצועית לביוב.

ג. תנאי להיתר בניה עפ"י תכנית זו יהיה אישור היתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.
ד. מידי שנה (עד סוף השנה האזרחית) תגיש המועצה האזורית דו"ח למשרד להגנת הסביבה, לרשות המים, ולמשרד הבריאות בנוגע לאיכות שפכי המפעלים באזור התעשייה "אלון תבור". הדו"ח יפרט את כל הפעולות שנקטו ע"י המועצה האזורית על מנת להבטיח שאיכות השפכים המוזרמים למערכת הביוב הציבורית תואמת את דרישות החוק.

ה. עבודות תשתית מים וביוב בתחום התכנית יהיו רק עפ"י תכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

ה. תיאום עם חברת "מקורות" - קווי הביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות":
לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

פרק 6 : הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

א. תכנית זו הינה תכנית ללא איחוד וחלוקה של מגרשים.

ב. טרם הוצאת היתרי בניה לגבי המגרשים שיהיה בהם שינוי לחלוקה הקיימת, תהיה חובה להכין תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע ולאשרה בוועדה מקומית כחוק.

6.2 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.3 תנאי לביצוע התכנית

התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.

עבודות עפר, צנרת מים וביוב:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל לעבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תכניות המים והביוב יהיו עפ"י הנספח המצורף לתכנית זו.
פיתוח נופי:

ביצוע הנספח הנופי באזור הכניסה ובאזור שמצפון לו יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

לוח זמנים לביצוע:

לא יינתנו היתרי בניה על פי התכנית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית באופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 חניה

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

6.6. הוראות הג"א

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

6.7. כיבוי אש

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאות היתר בניה.

6.8. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבנה המשמש את הציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורי נגישות לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.9. תקפות תכניות מאושרות

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

6.10. שמירה על קווי מים קיימים

- א. יש לבצע מדידת גישוש בשטח לאיתור קווי מים על חשבון היזם ובתאום עם חברת מקורות.
- ב. אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
- ג. יש לקבל את אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. יש לתאם עם חברת מקורות סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בניה.

פרק 7. ביצוע התכנית

מימוש התכנית ושלבי ביצוע

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה, כפוף לתקציב המדינה שיוקצה לפיתוח אזור תעשייה זה. ניתן לבצע התכנית בשלב אחד או במספר שלבים, בהתאם לתקציב המדינה, כאמור.

חתימות:

יורם גדיש
חברה להנדסה בע"מ
ח.פ. 51081118