



**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מציעה הרחבה לאזור התעשייה שגיא-2000 הקיים ופעיל, ובא לשרת את מגמת מעבר חברות לפארקי תעשייה הכוללים שירותים מגוונים וניהול אינטגרטיבי. הפיתוח וההרחבה של אזור התעשייה נתמכים גם בנגישות המקום ע"י הקרבה לכביש-73 ורכבת העמק שתעבור מדרום למגדל העמק, סוגי התעשייה הקיימים באזור הם תעשייה מסורתית ותעשיות מתקדמות, עם קירבה לפעילויות מחקר ופיתוח של תעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה במגדל העמק. הביקושים בשטח הם ברמה של ביקוש ישיר מצרכים אזוריים במגוון תחומי הפעילות הנשענים על כוח העבודה האזורי, וכן ברמה מטרופולינית/ארצית, להקמה ו/או העתקה של מפעלי תעשייה, מרכזי הפצה, מרכזים לוגיסטיים משיקולים של מיקום, נגישות והטבות כלכליות למפעלים. התכנית בהתאמה לתמ"מ 2/9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 23167/ג הרחבת אזור תעשייה שגיא ג/23167

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0393223

90.623 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

|                     |                  |          |
|---------------------|------------------|----------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | יזרעאלים |
|                     | X קואורדינאטה    | 223050   |
|                     | Y קואורדינאטה    | 729511   |

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בגבולות המועצה עמק יזרעאל ובסמוך לקיבוץ גניגר ומגדל העמק.  
התכנית מהווה הרחבה בחלק הצפוני של אזור שגיא-2000, וגובל בכביש-73 מדרומו.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17198    | מוסדר   | חלק           |                     | 1, 11             |
| 17414    | מוסדר   | חלק           |                     | 60                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס                                                                                       | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| 19/12/1995 | 980                     | 4363               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תמא/ 22           |
| 18/12/2006 | 926                     | 5606               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34/ ב/ 3     |
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34/ ב/ 4     |
| 14/09/2009 | 5762                    | 5998               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34/ ב/ 5     |
| 27/12/2005 | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תמא/ 35           |
| 18/12/2006 | 926                     | 5606               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ב. הוראות תכנית תמא/ 37/ ב תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | תמא/ 37/ ב        |
| 29/10/1981 | 118                     | 2759               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | תמא/ 8            |
| 30/07/2007 | 3711                    | 5696               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | תממ/ 2/ 9         |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 9996           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9996. הוראות תכנית ג/ 9996 תחולנה על תכנית זו. | 4829               | 1554                    | 06/12/1999 |
| ג/ 11442          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11442 ממשיכות לחול.    | 5008               | 3494                    | 02/08/2001 |
| משצ/ 3            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 3 ממשיכות לחול.      | 3510               |                         | 24/12/1987 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך                   |
|---------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------------------|
| כן                  |                |             | דורית שפינט |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית               |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | דורית שפינט |             | 1                   | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע              |
| לא                  |                | 20/04/2017  | דורית שפינט | 18/04/2017  | 1                   | 1: 1250  | מנחה  | בינוי                       |
| לא                  |                | 19/04/2017  | דורית שפינט | 18/04/2017  |                     | 1: 1250  | רקע   | מצב מאושר                   |
| לא                  |                | 18/01/2017  | דורית שפינט | 13/11/2016  | 1                   | 1: 20000 | רקע   | יחס לתכניות ארציות ומחוזיות |
| לא                  |                | 20/04/2017  | טורס רגב    | 29/11/2016  | 2                   | 1: 500   | מנחה  | תנועה                       |
| לא                  |                | 22/01/2017  | איגור אפל   | 03/04/2016  | 3                   |          | מנחה  | ביוב                        |
| לא                  |                | 25/04/2017  | איגור אפל   | 06/12/2016  | 1                   | 1: 1250  | מנחה  | ביוב                        |
| לא                  |                | 22/01/2017  | איגור אפל   | 06/11/2016  | 3                   |          | מנחה  | מים                         |
| לא                  |                | 25/04/2017  | איגור אפל   | 06/12/2016  |                     | 1: 1250  | מנחה  | מים                         |
| לא                  |                | 18/01/2017  | עמית קולטין | 07/12/2016  | 15                  |          | מנחה  | ניקוז                       |
| לא                  |                | 18/01/2017  | עמית קולטין | 07/12/2016  |                     | 1: 1250  | מנחה  | ניקוז                       |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב          | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|---------------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נצרת<br>עילית | חרמון | 2   | 04-6558211 | 04-6558213 | tzafontichnun@mmi.gov.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב          | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|---------------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נצרת<br>עילית | חרמון | 2   | 04-6558211 | 04-6558213 | tzafontichnun@mmi.gov.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב          | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|--------------|-------------------|---------------|----------------------|---------------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| בבעלות מדינה | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נצרת<br>עילית | חרמון | 2   | 04-6558211 | 04-6558213 | tzafontichnun@mmi.gov.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

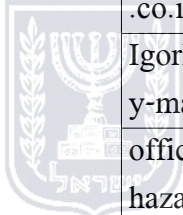
| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב      | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|--------------------------------------|-----------|-----------|-----|------------|-----|-------------------------|
|                | עורך ראשי | דורית שפינט |               | עוזי גורדון<br>בע"מ -<br>אדריכלים ומ | טירת כרמל | קרן היסוד | 15  | 04-8580077 |     | office@gordon-ltd.co.il |





| מקצוע/<br>תואר    | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                         | ישוב             | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|-------------------|------|-------------|---------------|----------------------------------|------------------|-------|-----|------------|------------|---------------------------|
| יועץ תנועה        | יועץ | טורס רגב    | 0006282       | תדס הנדסה<br>אזרחית בע"מ         | טירת כרמל        | אתגר  | 1   | 04-8577566 | 04-8577567 | regev@tedem.co.il         |
| יועץ מים<br>וביוב | יועץ | איגור אפל   | 104535        | פלגי מים בע"מ                    | יקנעם<br>(מושבה) | (1)   |     | 04-6678432 | 04-9893502 | IgorE@palgey-maim.co.il   |
| מודד              | מודד | אלדב נטוביץ | 1004          | חץ הצפון<br>מיפוי והנדסה<br>בע"מ | טירת כרמל        | יוזמה | 2   | 04-8580355 | 04-8580377 | office@hetz-hazafon.co.il |
| ניקוז             | יועץ | עמית קולטין | 13598695      | פלגי מים בע"מ                    | יקנעם<br>(מושבה) | (1)   |     | 04-6678435 | 04-9893502 | amit@p-ma.co.il           |

(1) כתובת: יקנעם מושבה 20600.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת אזור התעשייה שגיא 2000.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לייעודים של תעשייה, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- התוויית דרכים.
- קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
- קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, והוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

90.623

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

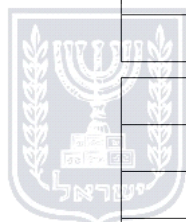
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                              |               |     |                |
|       | 31,476            |       | +31,476                      |               | מ"ר | תעסוקה (מ"ר)   |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

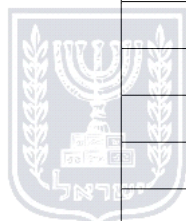
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד            | תאי שטח        | סימון בתשריט           | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|-----------------|----------------|------------------------|-----------------|----------------|
| דרך מוצעת       | 510 - 512      | גבול מסדרון תשתיות ת"ק | דרך מוצעת       | 510 - 512      |
| שטח ציבורי פתוח | 401 - 403, 610 | גבול מסדרון תשתיות ת"ק | שטח ציבורי פתוח | 610            |
| תעשייה          | 310 - 318      | גבול מסדרון תשתיות ת"ק | תעשייה          | 310, 312       |
|                 |                | דרך /מסילה לביטול      | תעשייה          | 312            |
|                 |                | קו דלק/נפט             | דרך מוצעת       | 511, 512       |
|                 |                | קו מים 4" ומעלה        | שטח ציבורי פתוח | 610            |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד             | מ"ר           | אחוזים     |
|------------------|---------------|------------|
| דרך מאושרת       | 833           | 0.92       |
| פרטי פתוח        | 550           | 0.61       |
| קרקע חקלאית      | 67,775        | 74.72      |
| שטח לתכנון בעתיד | 2,684         | 2.96       |
| שטח ציבורי פתוח  | 18,863        | 20.80      |
| <b>סה"כ</b>      | <b>90,705</b> | <b>100</b> |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45**מצב מוצע**

| יעוד            | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|-----------------|------------------|--------------|
| דרך מוצעת       | 21,723.03        | 23.97        |
| שטח ציבורי פתוח | 23,934.96        | 26.41        |
| תעשייה          | 44,965.69        | 49.62        |
| <b>סה"כ</b>     | <b>90,623.68</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | תעשייה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>תעשייה לסוגיה, מעבדות, מכוני מחקר, מבני מלאכה, לרבות שימושים נלווים כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אחסנה סגורה בשטח המגרש ולשימוש התעשייה בלבד (לא תותר אחסנה פתוחה)</li> <li>- משרדים בתוך שטחי מפעל</li> <li>- מתקנים הנדסיים ומתקני עזר נלווים, כולל תחנת טרנספורמציה</li> <li>- מבנים ושירותים לרווחת העובדים</li> <li>- יותר מעבר קווי תשתיות ציבוריות כאמור בסעיף 6 בנושא תשתיות.</li> </ul> <p>לא יותרו השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, ייצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ.</li> <li>- שימושי תעשייה בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום והשימושים המפורטים בסעיף 29 לתמ"א 34/ב/4.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה המבנים:</p> <p>גובה הבניינים יהיה עפ"י האמור בסעיף 5.</p> <p>גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת כפי שצוין בנספח הבינוי ועד פני גג הקומה האחרונה.</p> <p>מעל מפלס הגג תותר בניית מעקה גג, חדר מכוניות למעלית, מבני יציאה לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג. גובה ארובות ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים, אך מיקומם ועיצובם ייעשו לפי דרישות המנהלת והועדה המקומית.</p> <p>גובה מתקני עזר במגרש שלא חלק מהמבנה הראשי לא יעלה על 5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. הועדה המקומית רשאית להתיר הקלה בגובה הבניינים לפי שיקולים תכנוניים.</p> <p>2. שטחי בניה:</p> <p>שטחי הבניה יהיו עפ"י האמור בסעיף 5.</p> <p>תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ולהפך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בסעיף 5 להלן יישמר.</p> <p>3. קווי בניין:</p> <p>מעל פני הקרקע עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>מתחת לפני הקרקע עד גבול המגרש.</p> <p>תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני עזר (כגון: מבנה שומר, חדרי טרנספורמציה, מתקני אשפה וכיוצ"ב, המשרתים את מבנה המפעל) עד קו אפס של המגרש (קדמי, צידי ואחורי), בתנאים הבאים: מיקום המתקנים יתוכנן בתאום עם התשתיות הקיימות והמתוכננות, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש, אישור המגרש הגובל ומנהלת איזור התעשייה. תכנון המתקנים יפורט במסגרת הבקשה להיתר בניה של המגרש בשלמותו.</p> |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>תעשייה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|              | <p>הועדה המקומית רשאית לא לאשר תכנית מוצעת עם מבנים ומתקני עזר בתחום שבין גבול המגרש לבין קו הבניין המאושר במגרש.</p> <p>4. פיתוח שטח ועיצוב המבנים :</p> <p>המגרשים יהיו מפולסים באותו מפלס של הכניסה הקובעת.</p> <p>עיצוב וחזות המבנים יהיו עפ"י המפורט בסעיף 6.1 בנושא "בינוי ופיתוח".</p> <p>סה"כ שטחי הגינון במגרש יהיה לפחות 10% משטח המגרש כולו.</p>     |
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | <p>לא תותר בניה פרט לשטחי גינון ונוי, חורשות, שבילים להולכי רגל, מצללות (פרגולות), ריהוט רחוב ופינוט ישיבה, מדשאות, תאורה, מערכות תת"ק, תעלות ניקוז.</p> <p>תותר הקמת חדרי טרפו.</p> <p>בתא שטח 610 :</p> <p>לא תותר בניה, השטח יישמר ללא פיתוח, למעט גינון ונוי ומדשאות.</p> <p>תותר העברת תשתיות תת"ק ותעלות ניקוז.</p> <p>לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.</p> |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א            | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום שטח ציבורי פתוח בקווי בניין המסומנים בתשריט בתאי שטח 402 ו-403 בלבד, ובכפוף לאמור בסעיף 5 ובסעיף 6.6 "תשתיות" לעיל.</p>                                                                                                                                                                          |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | <p>עפ"י האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל, ובתוספת מערכות תשתית תת"ק, שבילי אופניים, טיילת, תצפית, פיתוח גנני וחניה.</p>                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א            | <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>הוראות לפי כאמור בסעיף 6 בנושא "דרכים, תנועה וחניה".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח)<br>(שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                      |                    |        | גודל מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח   | יעוד      |                       |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|--------|--------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |                                                |                                  | שטחי בניה                |                      | גודל מגרש<br>מזערי |        |                    |                 |           |           |                       |
|                  |            |       |                |            |                                                |                                  | מתחת לכניסה<br>הקובעת    | מעל הכניסה<br>הקובעת |                    | עיקרי  |                    |                 |           |           | עיקרי                 |
| 5                | 5          | 5     | 5              | 1          | 4                                              | 20                               | 50                       | 80                   |                    | 30     | 70                 | 2000            |           | 318 - 310 | תעשייה                |
| (1)              | (1)        | (1)   | (1)            | 1          | 2                                              | 5                                |                          | 30 מ"ר               |                    | 30 מ"ר |                    |                 | חדרי טרפו | 403 - 402 | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

במגרשי התעשייה תותר קו בניין 0 בקומה התת קרקעית בלבד.

במגרשי תעשייה תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה, בתנאי ששך זכויות הבניה כאמור בסעיף 5 להלן יישמר. לא תותר העברת שטחי בניה ממתחת למפלס הקובעת למעל למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי סימון בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 6. הוראות נוספות

6.1

## בינוי ו/או פיתוח

א. תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בתכנית:

כתנאי להיתר בניה לעבודות פיתוח בשטח התכנית תוגש תכנית פיתוח לביצוע שטחים הציבוריים בתכנית, בקנה מידה 1:500 לאישור מהנדס המועצה.

התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: דרכי גישה, תנועה, חניה לאורך הכבישים, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע ומיקום כניסות למגרשים.

תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הפיתוח.

ב. תכנית בינוי ופיתוח להיתר בניה:

כחלק מהבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה של מנהלת פארק התעשייה.

תכנית הבינוי ופיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מיקום ונפחי המבנים, שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. הפרטים יתוכננו לפי הדרישות כדלקמן:

פתחי תפעול וחצר תפעולית:

- פתחי התפעול לא יופנו, בכל מקרה, אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב.

- אחסנה, טעינה, פריקה וכן הצבת מיכלי אשפה - יותרו בתוך שטח החצר התפעולית בלבד.

גדרות וחזות הרחוב:

חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בגובה 1.2 מ' קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. הגדרות יבנו מחומר אטום, אחיד באישור הוועדה המקומית. במידה ותדרש גדר גבוהה יותר, תוגש תכנית נפרדת לאישור. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים. פרטי הגדרות יאושרו ע"י הוועדה המקומית.

לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובחלקו הקדמי של המגרש ינטעו על ידי בעל המגרש עצים בוגרים מסוג שיאוושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית במרווחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאושר אף הוא על ידי הוועדה וכן סידורי השקיה נאותים. בתוך הגדרות יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, על-פי נספח תכניות בינוי ופיתוח.

חומרי בניה

במגרשים 311-310 ו-316-314, תינתן התייחסות לחזיתות הפונות לדרך 73, כאל חזיתות ראשיות. במידה ויתוכננו חצרות משק הפונות לדרך, הן יהיו מוסתרות.

חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

בגגות תאסר כיסוי ברעפים, אסבסט או חומרים מתכלים אחרים במפעלים ובבנייני המשרדים וההיי-טק.

| 6.1 בינוי ו/או פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.1 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי וייבנו מחומרים זהים לו. לא תותר התקנת צנרת גלויה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה. על גגות המבנים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות מהנדס העיר.</p> <p>שמירה על תשתיות מים</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| 6.2 איכות הסביבה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.2 |
| <p>מנהלת תנהל את הקמת אזור התעשייה בכל שלביו ובין תפקידה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שמירה קפדנית על איכות הסביבה.</li> <li>- מתן רשיון עסק.</li> <li>- ביצוע ניהול ואחזקה של אזור התעשייה (גינון, נקיון, תאורה, שילוט, פינוי אשפה ועוד).</li> </ul> <p>באחריות החברה המפתחת לטעת עצים, שיחים, שתילים וכו' בשטחים הציבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד לאחר קליטתם.</p> <p>1. הגדרות</p> <p>1.1. מפגע סביבתי</p> <p>מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי, אקוסטי או מפגע הנובע מריבוי כלי רכב. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p> <p>1.2. רשות סביבתית מוסמכת</p> <p>המשרד לאיכות הסביבה ו/או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.</p> <p>1.3. היחידה הסביבתית: היא היחידה הסביבתית המקצועית האחראית המופקדת על יישום הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בנושאי איכות הסביבה.</p> <p>1.4. מפעל: כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.</p> <p>1.5. מבנה רב תכליתי - מבנה ששימושיו ותכליותיו אינם ידועות מראש כגון: מבנה להשכרה.</p> <p>1.6. שאלון סביבתי - מסמך המתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת להתבצע בקרקע ובכלל זה חומרי הגלם, תהליכי הייצור והאחסנה, סוגי האנרגיה שיעשה בהם שימוש בתהליך הייצור וסוגי הפליטות לסביבה, דרכי הטיפול בפליטות וכל הפרטים הנוספים שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. שימושים מותרים</p> <p>2.1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, וכן יעמדו במגבלות הני"ל:</p> <p>א. איחסון חומ"ס</p> <p>כמויות חומ"ס מעל לכמות המוגדרת לדיווח בנספח 2 לחוק חומרים מסוכנים תבוצע רק באישור מ.איכה"ס ולאחר הגשת תיק מפעל, סקר סיכונים וכו'.</p> <p>ב. פליטות לאוויר</p> |     |





6.2

## איכות הסביבה

תקני פליטה עפ"י תקן TALUFT או "האמנה לישום תקני איכות אויר בתעשייה"  
ג. שפכים

איכות שפכים במוצא המפעלים (לפני חיבור למערכת האיזורית) תהיה עפ"י חוק העזר לדוגמה  
לרשויות מקומיות - התשמ"א, 1981.

2.2. איכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של הוועדה המקומית, מנהלת האתר, רשויות  
איכה"ס ולאחר שייבדק יישום שאלון הסביבתי ומסמכים נוספים במידה ויידרשו.

6.3

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הוראות כלליות

פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים  
ולחוקים שבתוקף. כדי להבטיח זאת יועבר שאלון סביבתי וכן דו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות  
הרשות הסביבתית המוסמכת והאגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לאישורם. לא  
ינתן היתר בניה ו/או רשיון עסק ללא אישור הגופים הנ"ל.  
יידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים, למניעת מפגעים סביבתיים בכל  
השלבים (כולל בתקופת ההרצה) בתחומים הבאים:

א. שפכים

1. תובטח קליטת השפכים (לתעשיות שאינן תעשיות רטובות) במערכת ביוב מרכזי המחוברת  
למתקן הטיפול האזורי.

תנאי להוצאת היתרי בניה הוא תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב  
המחוזית הכוללת התחברות למתקן האזורי בלבד ויובטח לשביעות רצון הרשויות כי קווי הביוב  
יושלמו טרם מתן טופס 4 למבנים.

2. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לאיכות המפורטת בחוק  
העזר לדוגמא 1981 ולדרישות משרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובמכון  
הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית.

3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים  
בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא  
מתאימים למערכת הביוב לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים  
תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור ושולחו למיחזור.  
בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים  
סניטריים.

בכל מגרש של מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם בשפכים.  
לא יינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) ללא חיבור המפעל למכון טיהור השפכים.

5. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת ביוב ציבורית תהיה לפחות בהתאם לדרישות חוק  
עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), התשמ"ב - 1981, אך לגבי  
מפעלים "רטובים" - תהיה בהתאם לדרישות של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, כל

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.3**

מתקן לטיפול קדם בשפכים יבוצע בשטח המפעל ובאחריותו. לא ינתן היתר בניה למפעלים רטובים ללא אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה לתחנת טיפול בשפכים.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.4**

המשך לסעיף 6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ב. פסולת מוצקה

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
2. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים במקום שייקבע בהיתר הבנייה.
3. היתר בניה ורישיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב.
4. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שיועד להצבת מכולות:
  - לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
  - לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).
5. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפקוח של מנהלת האתר בהתאם להוראות הוועדה המקומית, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.
6. מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, ו/או לאתרי מיחזור פסולת.
7. בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.

ג. רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש חורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ד. איכות אויר

1. תעשיות בעלות פוטנציאל זיהום אויר יאושרו בתנאי שיגישו לרשויות ויאשרו תכניות מתקנים למניעת פליטות מזהמים.

2. עדיפות לשימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית, יותר שימוש בפחם ובמזוט בתנאי של עמידה בתקני פליטה, בכל מקרה, תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים ריחות.

3. פליטות המזהמים לאוויר ממקורות כגון תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב יעמדו בתקני ה-TALUT (1994) או עפ"י ה"אמנה" או כל תקן וחוק כפי שיהיה תקף.

4. אבק - במגרשים בהם צפוי אחסון חיצוני של חומרי גלם מוצרים או תהליכי ייצור פתוחים (בלתי מסוכנים), מנהלת האתר והרשות המוסמכת יתנו הנחיות מתאימות למניעת פזור אבק או פסולת ע"י כיסוי, הרטבה והפרדה של החומרים והתהליכים.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.4**

5. ניטור אויר - תוגש למשרד איכה"ס תוכנית ניטור איכות אויר בסביבה.
6. הניטור יעשה על פי התכנית המאושרת לעניין זה ובאשור המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול בין היתר :
  - קביעת הפרמטרים הנמדדים.
  - מיקום תחנות הניטור.
7. מניעת מטרדי ריח - מקורות פולטי ריחות במפעלים, כגון : מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרים, ממיסים אורגניים, פליטות מקווי יצור - יטופלו "נקודתית" ע"י מתקנים יעודים למניעת פליטות ריח.
8. סך כל הפליטה מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכן מעת לעת.
  - ה. עבודות עפר
    1. עודפי עפר ופסולת בניה יפוננו אך ורק לאתרים עליהם תורה מנהלת האתר.
    2. בזמן בניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.
    3. בזמן עבודות עפר ינתן פתרון חלופי לצנרת הניקוז שהוצא ממקומה.



**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

**6.5**

- הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק.
  1. ניקוז : בבקשה להיתר ינתן פתרון השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את צירי הניקוז לניתוב מי הגשמים לתעלה האזורית - תעלת "הבירה".
  2. איחסון חמ"ס ודלקים
    - א. אחסון ושימוש בחמ"ס יתבע עפ"י נוהלים ותקנים של מ. איכה"ס ופיקוד העורף יוגש לאישור הרשויות.
    - ב. כל מפעל, המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993 יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, הגשת תכנית טיפול בחומ"ס בהתאם לסוגי וכמויות החומרים שיהיו בשימושם תוך פירוט תנאי אחסונם, אופן השימוש בהם, האמצעים למניעת סיכונים לסביבה, נוהל חרום ונוהלי פינוי פסולת רעילה. יינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן ייקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון של חומ"ס ורעילים. אשור כמויות לאחסון ע"פ סקרי סיכונים ותיקי מפעל שיוגשו ע"י המפעלים למשרד איכה"ס ופיקוד העורף.
    - ג. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלים תת-קרקעיים. באם בלתי נמנע - מיכלים יבוצעו במיכול משני עפ"י הוראות נציבות המים ומ. איכה"ס. מיכלי ברזל יצויידו בהגנה קטודית (או לחילופין דופן כפולה).
    - ד. מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון עפ"י תקני פיקוד העורף ומשרד איכה"ס.
    - ה. יש לצמצם למינימום אפשרי, שטחי איחסון לא מקורים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו.
    - ו. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.
    - ז. טיפול בנגר גשמים ממתקני דלקים - מי נגר גשם יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.



6.5

## הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

3. בינוי: בבקשה להיתר בניה ייקבעו מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור ותאורה.
4. איחסון: יובטחו מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
5. שפכים וביוב: ראה בסעיף "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה" לעיל.
6. פיתוח המגרש: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. יבוצעו עבודות עפר מאוזנות - עפר למילוי יילקח משטחי החפירה ויישור לא יהיה שימוש בבוא שאילת עפר.
7. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - יוצגו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, לרבות אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.
8. מערכת ניטור ובקרה
- א. הרשות המנהלת את האתר תפעיל מערך ניטור ובקרה על מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד (בדיקה חזותית, בדיקת מערכות, ניטור ועוד). כל תוצאות המדידות והניטורים יועברו.
- ב. אחת לחצי שנה ייבדקו המפעלים, כי עומדים ומקיימים ההנחיות/תנאים מיוחדים ברשיונות העסק.
- ג. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).
- ד. מערך הבקרה והניטור ילווה ע"י גוף חיצוני מקצועי, מוכר ומאושר ע"י משרדי הממשלה האחראיים: משרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.
- ה. יבוצע מעקב אחרי פינוי חמ"ס לרמת חובב (בדיקת קבולת ומאזני מסת חומרים).
- ו. הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות עפ"י הצורך.
- ז. אחת לחודש תידגם דגימה מורכבת במאסף הראשי, תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים: צח"כ, מרחפים pH, מלחים -TDS, כלוריד שמנים, מתכות - ICP.
- ח. מדידות בארובות - (מפעלים להם עומסי פליטה גבוהים) אחת לחצי שנה - השוואה לתקני פליטה נדרשים - TA LUFT או תקני פליטה ישראליים.
- ט. חומרים מסוכנים במפעלים:
- השוואת כמויות עפ"י המותר למפעל (סקר סיכונים וכו')
- איחסון עפ"י תקנות (קבוצות תואמות, שילוט, אמצעי חירום, "תיק מפעל" וכו').

6.6

## תשתיות

- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע עבודות התשתית על פי תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בתכנית, כאמור בסעיף 6 בנושא "בינוי ו/או פיתוח".
- ביצוע התשתיות לרבות פיתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פיתוח האזור.
- העברת תשתיות ציבוריות דרך המגרשים תתאפשר רק בהעדר פתרון אחר, במרווח בין גבול מגרש לקו בניין בלבד ובאישור מהנדס המועצה האזורית עמק יזרעאל.

| 6.6 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>2. ביוב : כל המבנים והמתקנים בשטח התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית אשר תחובר למכון טיהור מגדל העמק.</p> <p>3. דרך הולכת הביוב, מתקני האיסוף, הטיהור וכל הכרוך יבוצעו עפ"י תכנית תשתיות הנלוות לתכנית זו ויהיו טעונים אישור מהנדס המועצה האזורית עמק יזרעאל, מנהלת האתר, משרד הבריאות וכל רשות המוסמכת.</p> <p>4. ניקוז : תוכן תכנית ניקוז לכל השטח. פיתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב. התכנית מותנה באישור רשות הניקוז.</p> <p>5. קו דלק</p> <p>5.1 רצועת קווי הדלק הקיימת תהיה פנויה מכל מבנה על או תת קרקעי וכל המבנים יורחקו לפחות 10 מ' מכל צד של קו הדלק.</p> <p>5.2 במגרשים הצמודים לקו הדלק אסורות פעילויות הכוללות אש גלויה (כגון בתי יציקה, מסגרות גדולות וכו').</p> <p>כל פעולה בתחום מסדרון הדלק תתבצע לאחר תאום וקבלת אישור מחברת תשתיות נפט ואנרגיה.</p> <p>5.3 תשתיות מקבילות לרצועת הדלק יורחקו אל מחוץ לתחום רצועת הקווים.</p> <p>5.4 תשתיות חוצות תבוצענה לאחר קבלת אישור מחבי קמ"ד/תש"נ. סלילת כבישים תבוצע רק לאחר שהיזם יבצע ההגנות הנדרשות על קווי הדלק.</p> <p>6. כיבוי אש</p> <p>על מבקש היתר בניה להתקין בתחום המגרש הידרנטים לכיבוי אש וציוד יעודי נוסף עפ"י דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.</p> <p>7. רצועת IPC</p> <p>1. בתחום רצועת הדלק IPC שבבעלות חב' תש"ן, לא תבוצע כל פעילות שהיא כוללת הקמת דרכים כבישים ומבנים.</p> <p>2. תכנון וביצוע הכביש החוצה את רצועת ה-IPC יהיה בתיאום חב' תשתיות נפט ואנרגיה ועפ"י הנחיותיה.</p> <p>3. קווי החשמל אשר יוצבו במקביל ובניצב לרצועת IPC יתוכננו ויבוצעו בתאום חב' תשתיות נפט ואנרגיה.</p> |
| 6.7 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|     | <p>1. חשמל ותקשורת :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית. רשתות מתח</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

על מגיש הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני הגשת הבקשה לועדה המקומית לצורך תאום בדבר תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא תאום כאמור.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

3. מרחק בניה מקווי חשמל:

מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני

מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני

מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני

מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהכבל הקיצוני

מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו

מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו

כבל חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהכבל

כבל חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהכבל

כבל חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל

ארון רשת: 1 מ'

שנאי על עמוד: 3 מ'

הערה:

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>6.7</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>חשמל</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>4. תחנת טרנספורמציה</p> <p>תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במפלס תת קרקעי במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש או המבנה מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו<br/>         מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו<br/>         מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>- אין לחפור מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.</p> <p>- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>5. תקשורת</p> <p>קווי בזק, טלוויזיה בכבלים בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים.</p> | <p>4. תחנת טרנספורמציה</p> <p>תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במפלס תת קרקעי במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש או המבנה מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו<br/>         מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו<br/>         מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>- אין לחפור מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.</p> <p>- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>5. תקשורת</p> <p>קווי בזק, טלוויזיה בכבלים בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים.</p> |
| <p><b>6.8</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>שילוט וסימון</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר :</p> <p>א. שילוט בצמתים : יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.</p> <p>ב. תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו כחלק מהכניסה למגרש אך ורק בסמוך לשער הכניסה למפעל.</p> <p>ג. יותר שילובים של מוצרי/מיתקני המפעל בכניסה למגרש (נוסף לאפשרויות א' ו- ב' הנ"ל) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל.</p> <p>ד. במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים.</p> <p>ה. לא יותר כל שילוט כולל שם עסק, סמל פירמה וכד' המופנה לדרך 73 למעט שילוט ההכוונה המרכזית בצומת הכניסה.</p> <p>ו. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובכפוף להוראות הנספח הנופי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר :</p> <p>א. שילוט בצמתים : יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.</p> <p>ב. תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו כחלק מהכניסה למגרש אך ורק בסמוך לשער הכניסה למפעל.</p> <p>ג. יותר שילובים של מוצרי/מיתקני המפעל בכניסה למגרש (נוסף לאפשרויות א' ו- ב' הנ"ל) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל.</p> <p>ד. במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים.</p> <p>ה. לא יותר כל שילוט כולל שם עסק, סמל פירמה וכד' המופנה לדרך 73 למעט שילוט ההכוונה המרכזית בצומת הכניסה.</p> <p>ו. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובכפוף להוראות הנספח הנופי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>6.9</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>חניה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>חניות בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>חניות בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>6.10</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>א. חלוקת השטח תעשה עפ"י המסומן בתשריט. תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-2,000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.</p> <p>ב. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על גבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>א. חלוקת השטח תעשה עפ"י המסומן בתשריט. תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-2,000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.</p> <p>ב. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על גבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



6.10

**חלוקה ו/ או רישום**

וזאת באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה כנ"ל.  
ג. החלוקה בתכנית תהיה בהתאם לייעודים ולגבולות האזורים והדרכים כמוראה בתשריט.  
החלוקה תרשם על פי סעיף 121 לחוק התכנון והבניה.

6.11

**היטל השבחה**

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

6.12

**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.13

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה להיתר בניה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר ו/או עבודות כלשהן עד שיושלם הליך הגשת תכנית ניקוז מפורטת, לאישור רשות הניקוז ואישורה.

2. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע עבודות התשתית כאמור בסעיף 6 בנושא תשתיות.

3. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.

4. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של מקורות. אישור תכניות עפ"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".

5. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

א. חזות, עיצוב ופיתוח.

ב. שלבי הקמה ולוח זמנים.

ג. פרשה טכנית - עקרונות.

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:

א. תאור המפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.

ב. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים. (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).

ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.

ד. תאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.

ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.

ו. הספחים: תנוחת המפעל (Layout), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.

ז. חמ"ס - אומדני כמויות, סוגים ואופן איחסון.



6.13

**תנאים למתן היתרי בניה**

6. המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:

א. מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה ייקבע, באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה. באם ברשימת המפעלים האסורים יידחה.

ב. "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך תצהיר זה ייקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה.

ג. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה תסקיר השפעה על הסביבה (עפ"י הצורד או פרשה טכנית/נספח סביבתי).

ד. תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.

ה. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער התכנית תוך 20 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45