

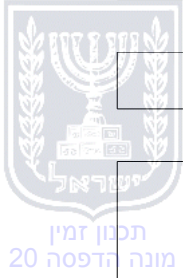
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0353623

תוכנית תקנונית אזור תעשייה אלון תבור

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית להוסיף זכויות בניה ולשנות הוראות בניה המותרות ע"פ תיקון 101 לחוק כגון: תוספת שטחי שירות, תוספת שימושיים משרדיים, תוספת שטחי שירות בתת הקרקע, קביעת גובה מבנה ומספר קומות, שינוי גודל מגרש מינימאלי ותכסית ללא שינוי בייעודי הקרקע ו/או בחלוקה וכו'.  
התוכנית היא תוכנית תקנונית/הוראתית ואין בה כדי לקבוע ו/או לשנות גבולות ייעודי קרקע ו/או גבולות מגרשים וכו"ב.  
ייעודי הקרקע ע"פ התוכנית המאושרות ממשיכים לחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוכנית תקנונית אזור תעשייה אלון תבור

254-0353623

מספר התכנית

1,502.058 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (14), 62 א (א) (7), 62 א (א) (1) (4), 62 א (א) (1) (6), 62 א (א) (1) (9)

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**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	234119
קואורדינאטה Y	726829

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור תעשייה אלון תבור

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

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
17081	מוסדר	חלק	15, 20	2, 4-14, 16-19, 21-24, 32
17082	מוסדר	חלק	2-6, 8, 21, 26	1, 7, 9-13, 15-16, 18-19, 22-24
17083	מוסדר	חלק		1-15, 18
17207	מוסדר	חלק		22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017
תמא/ 37 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 37 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	5734	410	05/11/2007
ג/ 15290	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15290 ממשיכות לחול.	6956	2405	30/12/2014
ג/ 19854	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19854. הוראות תכנית ג/ 19854 תחולנה על תכנית זו.	6593	4719	19/05/2013
ג/ 21137	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21137. הוראות תכנית ג/ 21137 תחולנה על תכנית זו.	6855	7363	12/08/2014
יז/ מק/ 12003 / 09	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 12003 / 09 ממשיכות לחול.	6469	6279	06/09/2012
254-0233247	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0233247 ממשיכות לחול.	6998	3710	19/02/2015



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
254-0327692	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0327692. הוראות תכנית 254-0327692 תחולנה על תכנית זו.	7559	8211	02/08/2017
ג/ 12003	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12003 ממשיכות לחול.	5205	3432	10/07/2003
ג/ 13099	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13099 ממשיכות לחול.	5330	30	23/09/2004
ג/ 18445	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18445. הוראות תכנית ג/ 18445 תחולנה על תכנית זו.	6566	3735	20/03/2013
יז/ מק/ 12003 / 01	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 12003 ממשיכות לחול.	5455		13/11/2005
יז/ מק/ 12003 / 04	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 12003 ממשיכות לחול.	5861		30/10/2008
יז/ מק/ 12003 / 06	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 12003 ממשיכות לחול.	6276	5874	04/08/2011
יז/ מק/ 12003 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 12003 ממשיכות לחול.	6516	1646	20/12/2012
יז/ מק/ 12003 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 12003 ממשיכות לחול.	6992	3709	19/02/2015

**הערה לטבלה:**

מק/יז/12003- שינוי  
מק/יז/12003- שינוי  
מק/יז/12003- שינוי

תוכנית עבודה 254-0253088 - כפיפות. התוכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0253088. הוראות תוכנית 254-0253088 תחולנה על התוכנית המוצעת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 45 27/10/2019	יעל קוזוקרו-מלאכי	03/09/2015		1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עמק יזרעאל	עפולה	(1)		04-6520045	04-6520050	dov@emek yizrael.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 90000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עמק יזרעאל	עפולה	(1)		04-6520045	04-6520050	dov@emekyizrael.or g.il

(1) כתובת: ת"ד 90000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי באז"ת אלון תבור כגון: תוספת שטחי שירות (לטובת חניות, חדרים טכניים, חדרי שירות למערכות, אחסון) שימושים משרדיים נלווים, שינוי קומות וגובה, שינוי גודל מגרש מינימאלי והגדלת התכסית במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

הוספת שטחי שירות בהיקף של 30% ע"פ סעיף 62א (א) 41  
 תוספת שימושים משרדיים לצורך מתן שירותים לשימושי תעסוקה במגרש ע"פ סעיף 62א (א) 91  
 הוספת שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כפל תכסית הבניין (100%/110%/120%) ע"פ סעיף 62א (א) 15  
 שינוי גובה מ-18 מ' ל-23 מ' / מ-15 מ' ל-20 מ' / מ-12 מ' ל-17 מ'. שינוי מספר קומות (מ-4 קומות ל-5 קומות) / מ-3 קומות ל-4 קומות / מ-2 קומות ל-3 קומות) ע"פ סעיף 62א (א) 4  
 שינוי גודל מגרש מינימאלי מ-2000 מ"ר ל-1000 מ"ר (בתוכנית ג/12003) ע"פ סעיף 62א(א) 7  
 הגדלת התכסית המותרת במגרשי תעשייה מ-50% ל-60% ע"פ סעיף 62א(א) 9  
 הוספת מעבר תשתיות גז וקיטור בשצ"פ המיועדים לשרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי ע"פ סעיף 62א(א) 1

16

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 18, 21, 22, 24 - 29, 32 - 36, 38, 39, 47 - 50, 52 - 74, 77, 78, 81 - 92, 97 - 104
מאושרת אחרת	116 - 147, 149 - 151, 155 - 157 - 161

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33 - 36, 38, 39, 48, 53, 68 - 74, 78 153
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	34, 38, 39, 48, 71, 73, 74, 101, 102 161
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	71
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 4, 12, 15, 17, 18, 22, 27, 29, 142
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2 - 4, 11, 12, 15 - 18, 22, 27 - 29, 142, 47
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7 - 9, 11, 13, 14, 17, 18, 24 - 26, 33 - 36, 38, 39, 48, 49, 69, 71, 73, 74 99 - 103, 157, 160, 161



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	200,556	13.35
מסחר ומשרדים	7,867	0.52
שצ"פ	92,411	6.15
תעשייה	1,201,222	79.97
סה"כ	1,502,056	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,502,058.08	100
סה"כ	1,502,058.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>תאי שטח 1-16 המיועדים לתעשייה בתוכנית מאושרת ג/15290 מותרים השימושים ע"פ התוכנית המאושרת:</p> <p>א. מבנים לתעשייה ושירות לתעשייה, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה.</p> <p>ב. מבנים רב תכליתיים הניתנים לחלוקה פנימית ע"פ דרישות השוכר.</p> <p>ג. שירותי מסחר, השטח המותר לבניה יהיה 10% או עד 200 מ"ר, הקטן מבין שניהם. השימושים יוגבלו ויהיו רק לממכר תוצרי המפעל בלבד.</p> <p>ד. מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, מכונים ומעבדות לשירות התעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול.</p> <p>ה. בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.</p> <p>ו. מבני עזר המיועדים למתקני מיזוג אוויר, מתקני גז, חשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין מבני עזר ומעברים מקורים לצנרת. כמו כן מוצעים:</p> <p>א. משרדים לצורך מתן שירותים לשימוש העיקרי-תעשייה ע"פ הוראות סעיף 62א(א)9.</p> <p>שימושים מותרים בשצ"פ ע"פ תוכנית מאושרת ג/15290:</p> <p>א. ישמשו לצורך ייעור, גינון שבילים, דרכים, מעבר למערכות מים, איגום מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני טרנספורמציה, מתקני ספורט ומשחק.</p> <p>ב. רצועות ירק המפרידות אזור התעשייה והשטחים החקלאיים שמסביבו.</p> <p>ג. מעברי מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית.</p> <p>ד. מבני טרנספורמציה-בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> <p>ה. יותר מעבר הולכי רגל וכלי רכב דרך השטח הציבורי אל המגרשים הגובלים.</p> <p>כמו כן, מוצע מעבר תשתיות גז וקיטור שישרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי.</p> <p>שימושים מותרים בתחום שטח למסחר ומשרדים ע"פ תוכנית ג/15290 (תא שטח 32):</p> <p>1. ישמש לבניית בנין 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.</p> <p>2. ישמר מרחק מינימאלי של 20 מ' לפחות מהבניין המסחרי המוצע אל מתקן ההכלרה של מקורות במגרש הסמוך.</p> <p>3. תוכנית בינוי תפריד בין השימושים השונים.</p> <p>שימושים מותרים בתחום דרכים מאושרות ע"פ ג/15290 וג/12003:</p> <p>א. רוחב הדרכים, תוואי הדרכים והמרווחים לצדדיהן יהיו כמסומן בתשריט התוכנית המאושרת.</p> <p>ב. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניה ומעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>למערכות תשתית.</p> <p>ג. בכניסה לאזור התעשייה ניתן להקים בתחום הדרך ביתן לשומר. גודל הביתן ומיקומו המדויק יאושרו ע"י מנהלת אזור התעשייה והוועדה המקומית.</p> <p>שימושים מותרים בשטח תעשייה מאושר ע"פ ג/12003 תאי שטח 33-36, 52-72, 81-90, 97-104, 116-147, 159-161:</p> <p>א. מבני תעשייה ושירות לתעשייה.</p> <p>ב. מבנים רב תכליתיים.</p> <p>ג. מבני מלאכה.</p> <p>ד. שטחים ומבנים לאחסנה.</p> <p>ה. שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המבונה במגרש.</p> <p>ו. מזונונים הבאים לשרת את באי האזור.</p> <p>ז. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.</p> <p>ח. שטחים ומתקנים לחניה ותפעול.</p> <p>ט. בנינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.</p> <p>כמו כן מוצעים:</p> <p>א. משרדים לצורך מתן שירותים לשימוש העיקרי-תעשייה ע"פ הוראות סעיף 62א(א)9.</p> <p>שימושים מותרים בתחום שצ"פ ע"פ תוכנית ג/12003:</p> <p>א. רצועות ירק המפרידות בין שימושי הקרקע.</p> <p>ב. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית.</p> <p>ד. נוי, גינות, נטיעות, שדרות, שבילים, מגרשי ספורט.</p> <p>ה. מבני טרנספורמציה-בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> <p>כמו כן, מוצע מעבר תשתיות גז וקיטור ישירות בעיקר את מרחב התכנון המקומי.</p> <p>דרך משולבת בתעשייה ע"פ תוכנית ג/13099: באזור זה תותר בניה של גשר מעל הדרך בצורה שתבטיח מעבר חופשי של כלי רכב מתחתיו כך שהגובה החופשי מתחת לגשר לא יפחת מ-4.8 מ'. הגשר אשר ישמש למבנה תעשייה ושימוש יהיה המשך פס הייצור של מפעל אורבונד הקיים.</p>	
	4.1.2
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>החלוקה לתאי שטח המופיעה ברקע תשריט מצב מוצע הינה סכמטית/גראפית שנערכה על בסיס התוכניות המאושרות החלות במקום לצורך הצגת המצב המאושר כרקע לתוכנית. אין לראות בה ולהתבסס עליה לצורך קביעת גבולות מגרש ו/או חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>למען הסר ספק, התוכנית המוצעת הינה תוכנית הוראתית שאין בה כדי לשנות חלוקות מאושרות ו/או גבולות מגרשים ויעודי קרקע.</p>	א
<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>בתוכניות המאושרות ג/12003 ו/ג15290 לכל מגרש היו 3 חלופות לבחירה.</p>	ב

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>התוכנית המוצעת מתבססת על שלוש החלופות בתוספת השטחים המותרים ע"פ תיקון 101. בשל מגבלות המערכת המקוונת לא ניתן היה להציג שלוש החלופות בגוף טבלת הזכויות אלא בהערות התחתית הטבלה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הוראות לשמירה על איכות הסביבה:</p> <p>א. מפעלים מותרים:</p> <p>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.</p> <p>ב. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:</p> <p>תנאי להיתר בניה למפעל חדש יהיה הכנת מסמך/סקר סביבתי שיבחן את תהליכי הייצור המבוקשים והשפעתם על הסביבה.</p> <p>אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי המורשה מטעמו יהיה תנאי למתן היתר בניה. הוראות כלליות:</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. שפכים</p> <p>1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, באחריות היזם ובתאום עם המנהלת, הרשות המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>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.</p> <p>3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.</p> <p>4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התהום.</p> <p>5. לא יינתן היתר איכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.</p> <p>ב. פסולת</p> <p>יובטחו דרכי הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ולאור הוראה של הרשות המוסמכת ו.או המנהלת.</p> <p>ג. פסולת חומרים ומסוכנים</p> <p>טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חמרים מסוכנים) התשנ"א 1990.</p> <p>ד. חומרים רעילים ומסוכנים</p> <p>האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ולאור הוראה של הרשות המוסמכת ולאור המנהלת.</p> <p>ה. רעש</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.</p> <p>ו. איכות אוויר</p> <p>תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימות ואשר יותקנו מעת לעת.</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>ז. מקורות אנרגיה</p> <p>מקורות יצור אנרגיה איכות תקני פליטה בארובות עפ"י TALUFT או תקנים ישראליים כפי שיקבעו או עפ"י "האמנה ליישום פליטות באוויר".</p> <p>הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה</p> <p>א. הוראות להיתר בניה</p> <p>1. שאלון סביבתי: כל מפעל המבקש היתר בניה, יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית, לועדה המקומית ולמנהלת, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.</p> <p>כל אחד מגופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת דו"ח / סקר /תסקיר השפעה על הסביבה מפורט יותר.</p> <p>המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר בניה ותנאיהם למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והמנהלת.</p> <p>2. מידע משלים: לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:</p> <p>ונתונים - כללי:</p> <p>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.</p> <p>חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי הבניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגימור. שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.</p> <p>3. מידע סביבתי החייב להיות כלול בבקשה להיתר:</p> <p>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.</p> <p>ב. ניקוז השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>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.</p> <p>ד. זיהום אוויר פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר לפי חוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.</p> <p>ה. פסולת מוצקה כמויות של פסולת לתקופת זמן לפי סווג הרכב שמקורה בתהליך יצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>ו. פסולת מסוכנת איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.</p> <p>ז. חומרים מסוכנים תנאי אחסונם, השימוש בהם והאמצעים המ</p>
ד	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>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 ואו המנהלת.</p> <p>עודפי העפר ישמשו למילוי במקומות הנחוצים במידה ויוותרו עודפים הם יועברו לאתרים לסילוק</p>



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>עודפי עפר המאושרים ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.</p>
ה	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b> לא יינתן היתר בניה במגרשים שאינם מבונים בתחום מגבלות בניה לגובה, אלא באישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b> ניקוז ובניה משמרת מים לצמצום הנגר העילי</p> <p>א. כללי</p> <p>1. ניקוז שטח התכנית יהיה עפ"י נספח הניקוז המצורף. נספח הניקוז הינו מחייב.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. ביצוע עבודות ניקוז מחוץ לתחום התכנית (ה"קו הכחול") יהיו עפ"י חוק הניקוז.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>א. התכנית נמצאת בסמוך לעורק ניקוז נחל נין אשר חלקים ממנו הוסדרו בעת פיתוח אזור התעשייה הקיים..</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת בניה משמרת נגר כמפורט לעיל.</p> <p>ג. דרך שירות ברוחב 5.0 מ' מקצה חתך הנחל תישאר פתוחה וללא מכשולים מכל סוג שהוא, כתוצאה מעבודות הפיתוח.</p> <p>ד יצוב הקרקע מעבר לדרך השרות לאבטחת אי גלישת חומר מכל סוג שהוא, יהיה ע"י גביונים כמוראה בנספח הנופי.</p> <p>ד. אם כתוצאה מההרחבה של אזור התעשייה תידרש פעולה של תחזוקה, שינוי, הסדרה בתחום מפעל ניקוז קיים, תישא מנהלת אזור התעשייה באמצעות היזם, משרד התמ"ת, במלוא ההוצאות לכך מראש.</p> <p>ה. כל מי הנגר שיווצרו כתוצאה מיישום התכנית יטופלו בתחומי התכנית, בכל מגרש בנפרד, עפ"י האמור בסעיף ג להלן ובתאום עם רשות ניקוז ירדן דרומי.</p> <p>ג. בניה משמרת מים לצמצום הנגר העילי</p> <p>1. עקרונות כלליים</p> <p>השימוש בבניה ופיתוח 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.</p> <p>עקרון זה מושג במספר דרכים בשילובים שונים:</p> <p>-הגדרת שטחים מחלחלים רבים ככל האפשר בתחום המגרש (שטחי גינון, שטחי ריצוף מחלחל).</p> <p>-הפניית מרזבים מגגות המבנים אל שטחים מחלחלים אלו.</p> <p>-תיחום אזורים מחלחלים באבן שפה אטומה, וכך יצירת נפחי ויסות ואגירה בתחום המגרש.</p>





יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>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.</p> <p>2. עקרונות בנייה משמרת נגר ליישום בתוכנית זו</p> <p>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 מונה הדפסה 20</p> <p>ההנחיות שלהלן:</p> <p>א. בכל מגרש יוגדר סה"כ שטח מחלחל בשיעור 30% משטח המגרש.</p> <p>ב. לפחות 50% מהשטח הנ"ל יהיה "שטח מחלחל ירוק". גינה פתוחה כולל עצים וצמחי גן, כולל כיסוי בשכבות אדמה מחלחלת (טוף, חצץ).</p> <p>ג. שטחים אלו ימוקמו בעיקר בחלקו המורדי 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.</p> <p>ה. רצועת משטח מחלחל (יש עדיפות ל"שטח מחלחל ירוק") 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).</p> <p>ו. תעלת החדרה תמוקם בכל מגרש בצידו הנמוך, כך שציר התעלה לכיוון קולטן הניקוז שבמורד המגרש. התעלה תהיה חלק משטח הגינון, מידות חתך לפחות 1.0X1.5 מ', אורכה לפחות מחצית מאורך המגרש. התעלה תמולא באבנים וחצץ (30-50 מ"מ) ותקבל את מי הנגר דרך משטח דשא או עשב.</p> <p>ז. בתחומי רצועות הכביש, יוגדרו כל שטחי הגינון החנייה והמדרכות כשטחים מחלחלים.</p> <p>ח. שטחי גינון יבוצעו כאמור בסעיף ב לעיל.</p> <p>ט. שטחי החנייה ומדרכות יבוצעו כמצעים חדירים חלקית כאמור בסעיף ד לעיל.</p> <p>י. ניקוזי הכבישים, המדרכות ושטחי הגינון יופנו קודם כל אל החניות, קולטני מערכת הניקוז התת קרקעית יקלטו נגר מהחניות בלבד.</p> <p>י"א. שטחי הגינון ושצ"פים אחרים ברצועות הכבישים יתוחמו בחגורת אבני שפה אטומה במידת הצורך (במידה ומנוקז אליהם שטח אטום גבוה).</p> <p>י"ב. מוצא הניקוז המזרחי של המתחם, יעבור דרך רצועת סינון באורך כ 150 מ' לפני היציאה מתחום התכנית.</p> <p>הרצועה תכלול מחסומים בדמות סוללות עפר ברום 0.5 מ', כל 20 מ'.</p> <p>י"ג. תחזוקת שטחים מחלחלים: יש לשמור ע</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח המגרש</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה לפיתוח המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח שתיערך ע"י היזם ותאושר</p>	<p>ז</p>

4.1

**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**

ע"י מהנדס הוועדה המקומית והמנהלת.

תכנית הפיתוח תכלול פירוט כבישים, חניות, מדרכות וריצופן, שטחי פריקה וטעינה, גדרות, קירות תומכים, פנסים ותאורה, שילוט וריהוט רחוב, אביזרי נוי, נטיעות וגינון, קווי חשמל ותאורה, טלפון, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה.

תכנית הפיתוח תיערך על רקע מפה טופוגרפית מצבית.

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על פי התוכנית המאושרת.

ביצוע תכניות הפיתוח בשטח המגרש על ידי מבקשי היתר תהיה תנאי לאכלוס.

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 והמינהלת.

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

3. התניות נוספות

כתנאי להוצאת היתר בניה רשאית הוועדה המקומית ו/או המנהלת בין היתר לדרוש ממוגש הבקשה את

התנאים הבאים:

3.1. תוכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 + חתכים של מגרש החניה והדרך עימם ע"י יועץ התחבורה, בתכנית זו יכללו מקומות החניה והפרוזדורים המאפשרים כניסה ויציאה ממנה ע"י רכב והולכי רגל.

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 תתבצע כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה ו/או המנהלת בין אם בנטיעה ישירה או במימון הנטיעה ע"י הרשות המקומית ו/או המנהלת.

3.4. התקנת גדרות ונטיעות בסוג, גובה ומיקום על פי תכנית בינוי אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה ו/או המנהלת.

3.5. התקנת תאורה בחצרות או שבילים פנימיים של החלקות, לפי דרישת מהנדס הוועדה ו/או 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 ויהו 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>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 האויר.</p> <p>4.4. הוראות לתכנון ופיתוח נוף ושטחי ציבור</p> <p>5.4.1. אין בהוראות שלהלן משום ביטול הוראות בנושא איכות הסביבה והטיפול הנופי הקיימות בתכנית ג/12003</p> <p>המאושרת. ההוראות להלן באות להוסיף ולפרט על האמור בתכנית ג/12003.</p> <p>5.4.2. האמור בפרק זה הינו בנוסף לאמור ולמוצג בתכניות שבנספח הנופי המצורף לתכנית זו. מונה הדפסה 20</p> <p>א. הנחיות כלליות:</p> <p>1. לא תותר כל פעולת פיתוח ללא התייעצות עם אדריכל נוף.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. יישמרו עצים קיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.</p> <p>ב. שטח ציבורי פתוח הסמוך לדרך מס' 65 טיפול נופי</p> <p>1. בתחום קו הבניין של דרך 65 ינתן טיפול נופי בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>2. בשטח הציבורי הפתוח (חלקה 93), במדרון מדרום לכביש הכניסה, כביש מס' 3, יעשה טיפול נופי מיוחד כלהלן:</p> <p>א. יש לבצע שתילת שיחים ונטיעות בשטח בראש המדרון שלצד</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b> <b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. תאורה ציבורית:</p> <p>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.</p> <p>ב. תמיכת המגרשים:</p> <p>1. הפרשי הגובה בין מגרש למשנהו יתמכו ע"י: מסלעות. שיפוע מסלעה לא יעלה על 50% ויהיה כלול בתחום המגרש התחתון.</p> <p>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'.</p> <p>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.</p> <p>כשהמגרש נמוך מהכביש התמיכה תבוצע ע"י קיר או מסלעה כמפורט בסעיף הקודם</p>	<p>ח</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>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 פ 164/1 בנספח הנופי. במידה ותידרש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית והמנהלת, בכל מקרה לא תאושר גדר תייל כתוספת זו.</p> <p>4. נטיעת עצים:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>נטיעות וגינון בשטחים הציבוריים ולצידי דרכים יתבצעו באחריות הגוף המפתח את אזור התעשייה ובאישור המנהלת.</p> <p>ג. שילוט:</p> <p>שילוט באיזור התעשייה יהיה אך ורק על פי היתר בניה ובאישור המנהלת כלהלן:</p> <p>שילוט הצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום מגרש המיועד ל"מסחר ומשרדים" (תא שטח 32) יהיה תכנית בינוי שתפריד בין השימושים השונים במגרש</p>
י	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח כפופים הכלולים בתחום הנחיות מיוחדות ומפורטים בטבלה 3.1 מימוש התוכנית כפוף להוראות תוכנית ג/19854 וג/18445:</p> <p>ג/19854 - בתחום מגבלות בניה ופיתוח יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 37/ב/1.</p> <p>קו הגז ימוגן לרמת הבטיחות הגבוהה ביותר האפשרית.</p> <p>בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 37/ב/1 ביחס לתחום הסקירה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ג/18445 - בתחום מגבלות בניה ופיתוח יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/ב/37. על אף האמור בתוכניות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/ב/37 בקטע הגובל באזור התעשייה המאושר, צינור הגז ימוגן לרמה שלא תטיל מגבלות בניה כלשהן על אזור התעשייה ועל מתקני תחנת חברת החשמל באלון תבור.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
5	5	4	4	2 (6)	5 (5)	23 (4)	60	330 (3)	100 (2)		100 (1)	130 (1)	1000	1 - 16, 33 - 52, 36 - 81, 72 - 97, 90 - 116, 104 - 147, 159 - 161	תעשייה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2	5	4	4	3	5	18	80	310	170%		40%	100%	2000	32	מסחר ומשרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לכל מגרש המיועד לתעשייה ע"פ תוכנית מאושרת ג/12003 או ג/15290 קיימת גמישות לבחור את זכויות והוראות הבניה המפורטות בטבלה מבין שלוש החלופות.

לשימושי מסחר במגרשי התעשייה המאושרים מותר 10% או 200 מ"ר למגרש, הקטן מבין השניים. השימושים יוגבלו לממכר תוצרי המפעל.

קווי הבניין שאושרו בתוכניות נקודתיות גוברים על קווי הבניין המפורטים בגוף הטבלה.

זכויות הבניה שאושרו במסגרת תוכניות ג/13099 או ג/19854 ממשיכות לחול.

תותר העברת זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

גובה הבניין יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית באחת מפנינות המבנה. יותרו מתקני ארובה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש ובתנאי שיאושר ע"י הוועדה המקומית ומנהל התעופה האזרחית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: חלופה ב'-100%

חלופה ג'-80%.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: חלופה ב'-110%

חלופה ג'-120%.

(3) חלופה ב'-310%

חלופה ג'-280%.

(4) חלופה ב'-20מ'

חלופה ג'-17מ'

לא כולל מערכות טכניות.

(5) חלופה ב'-4 קומות

חלופה ג'-3 קומות.

(6) בכל החלופות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקות ו/או רישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי רשות מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תיאום עם רשות הגז הטבעי, עמידה בדרישות צו הבטיחות לגז הטבעי ותיאום מול סופר אנ. גי. חדרה והעמקים, חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ וקבלת אישורה.

### 6.3 הנחיות מיוחדות

כל הוראות התוכניות המנויות בסעיף 1.6 שלא שונו מכח תוכנית זו ממשיכות לחול על שטח תוכנית זו

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התוכנית-20 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20