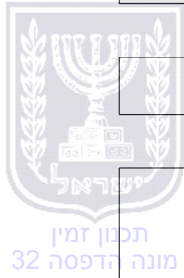


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0391193

חלוקה לתאי שטח והסדרת גישה למגרשים באזור התעסוקה - קיבוץ גניגר



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר תאי שטח/מגרשים לפי המבנים והשמושים הקיימים. התכנית גם מסדירה דרך גישה/זכות מעבר לכל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: חלוקה לתאי שטח והסדרת גישה למגרשים באזור התעסוקה- קיבוץ גניגר

מספר התכנית 254-0391193

1.2 שטח התכנית 155.575 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	224700
קואורדינאטה Y	729800
קיבוץ גניגר	36580

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גניגר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גניגר			

שכונה קיבוץ גניגר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17196	מוסדר	חלק	12, 29-32	14
17197	מוסדר	חלק	11, 13, 17, 19, 21-22	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17115/ג	245, 240, 231 - 228, 210

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
31/08/2005	4008	5432	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12279. הוראות תכנית ג/ 12279 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12279
21/10/2010	489	6147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17115 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17115
25/05/2016	7249	7272	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20128. הוראות תכנית ג/ 20128 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20128



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	20/06/2018	פאדי נאסר	03/10/2018	טבלת הקצאה	כן
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 500	1	01/04/2018	איתי זהבי	01/04/2018	נספח חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	29/03/2018	איתי זהבי	25/07/2018	מצב מאושר	לא

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
	פרטי			אגודה חקלאית שיתופית- קיבוץ גניגר	גניגר	(1)		04-6549392	04-6549156	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : קיבוץ גניגר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית- קיבוץ גניגר	גניגר	(1)		04-6549392	04-6549156	

(1) כתובת : קיבוץ גניגר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558211	
חוכר				אגודה חקלאית שיתופית- קיבוץ גניגר	גניגר	(2)		04-6549392	04-6549156	
חוכר				אמיקו גניגר בע"מ	גניגר	(2)		04-6544242		



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				גניגר מפעלי פלסטיקה בע"מ	גניגר	(3)		04-6549392		

(1) כתובת : מלון פלאזה, נצרת עלית.

(2) כתובת : קיבוץ גניגר.

(3) כתובת : גניגר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי		04-6456678		Itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	גימיל יונס	1402	זידאן סוהייל בע"מ	ריינה	ריינה		04-6565079		zidansrv@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הסדרת דרך גישה וחלוקה למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת חלוקה חדשה של מגרשים ע"פ סעיף 62א(א).
2. הרחבת דרכים ופריסתן מחדש בהליך איחוד וחלוקה תכנוני. ע"פ סעיף 62א(א).
3. הגדרת גודל מגרש מינימלי ע"פ סעיף 62א(א).
4. שינוי קווי בניין בהתאם לחלוקה חדשה ולמבנים קיימים בתשריט חלוקה ע"פ סעיף 62א(א).
5. הרחבת שצ"פ.
6. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	551 - 558, 562
דרך מוצעת	559 - 561, 564, 565
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	920, 921
מבני משק	304 - 312, 315 - 325
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	851
מתקנים הנדסיים	400A, 400B
שטח ציבורי פתוח	401 - 408
תעסוקה	330
תעשיה	230 - 233



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	400B
בלוק תחנת כח	מתקנים הנדסיים	400A
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	551

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	559 - 561, 565
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	920
גבול מסדרון תשתיות עילי	מבני משק	318, 319, 321 - 324
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	400A, 400B
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	401
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשיה	232, 233
מבנה להריסה	דרך מאושרת	551, 552, 562
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	920
מבנה להריסה	מבני משק	308, 312, 324
מבנה להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	851
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	403

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,409.97	11.83
מבני משק ע"פ ג/12279	8,402	5.40
מבני משק ע"פ ג/17115	64,365.02	41.37
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902.06	0.58
מתקנים הנדסיים	1,969	1.27
שטח ציבורי פתוח	3,335.76	2.14
תעסוקה	1,534.29	0.99
תעשיה	56,655.97	36.42
סה"כ	155,574.07	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,409.97	11.83
דרך מוצעת	2,838.85	1.82
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,195.43	3.98
מבני משק	63,562.38	40.86
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902.06	0.58
מתקנים הנדסיים	1,969.76	1.27
שטח ציבורי פתוח	3,506.12	2.25
תעסוקה	1,534.29	0.99
תעשיה	56,655.97	36.42
סה"כ	155,574.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>אזור זה מאופיין בשימושים מעורבים. שימושים מותרים: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות ובתי מלאכה למלאכות נקיות, בתי מלאכה כמו: חשמליה, מסגריה, מוסך, נגריה וכו'. חדרי תצוגה למוצרים מקומיים 250 מ"ר נטו שטחים למסחר.</p>
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	<p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים ואורכי טווח שימצאו מתאימים. השטח יפותח כך שיתוו שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות.</p>
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>בבקשה יצויינו מערכות תשתיות, מרכז לאיסוף אשפה, עבודות פיתוח, כולל קירות תומכים במידת הצורך.</p>
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	<p>אזור המשמש למבני תעשיה ומלאכה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים, זאת עבור מפעלים קיימים המקום והרחבתם. רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה כמו: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה ושידון, צבעים, דבקים מצברים ומחזור אשפה. כמו כן לא יתאפשרו שימושי קרקע העלולים לגרום לזיהום מי התהום כמפורט בתמ"א 34 ב' 4 סעיפים 28-29. המרחק בין מבני תעשיה ומבני מגורים וציבור יקבע ע"פ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בכל מקרה המרחק לא יפחת מ-50 מ'.</p>
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>אישור תכנית בינוי מנחה ע"י הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ב	איכות הסביבה
	<p>על אשור התעשיה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה ובריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשיה יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה- הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. לא תותר הקמת מפעלים באשור התעשיה אשר תחום השפעתם על הסיבה חורג מ-50 מ' מגבול אשור התעשיה. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשיה לסביבה בצורת שטח פתוח מגוון או כשטחי חניה. במידת הצורך יסומנו בהיתר הבניה חיץ דקורטיבי וחיץ אקוסטי. במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון רעשים כך שהרעש הנפדט לא יחרוג מהתקן.</p>

<p>תעשייה</p>	<p>4.2</p>
<p>הכשרת/ הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו- במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.</p>	
<p>מבני משק</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שימושים מותרים: השטח למבני משק כולל מבנים ומתקנים נלווים לגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, מחסנים, סככות אחסנה, שירותים טכניים, בתי מלאכה כגון מוסך, מסגריה, חשמליה נגריה וכו', מבנים ומתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנפורמציה, רמפה לריכוז אשפה, מבנים לגידול צמחים, מערכי אריזה, חדרי קירור, ומבנים לשירותים נלווים, רחבו, חניות משטחי פריקה והטענה. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-150 מטר לבניני מגורים, כמצויין בתשריט. הקלה בקו בנין מכביש 7. חלה על מבנים קיימים בפועל בשאר השטח אסורה בניה בתחום קו בנין.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יש להגיש תכנית בינוי אשר תראה הפרדה בין השימושים השונים. אישור הבינוי ע"י הועדה המקומית. קבלת היתר בניה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה, בכפוף לנספח איכות הסביבה.</p>	<p>א</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים ואורכי טווח שימצאו מתאימים. השטח יפותח כך שיותוו שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות. לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי מנחה ובה יצויינו מתחמים ע"פ השימושים.</p>	<p>ב</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה תציג כל מתחם אליו שייכת הבקשה. ב. למתחם גידול בע"ח תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית. ג. פתרון לסילוק אשפה ופסדים- במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. ד. פירוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה. ה. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. ו. ניקוז- פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. ז. שפכים- תחוב תכנית שתאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה ובריאות. ח. פסולת מוצקת- יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פיתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה. ט. איכות אויר- תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



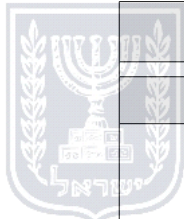
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



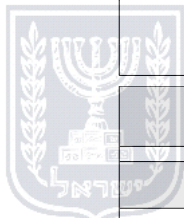
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מבני משק	4.3
<p>י. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה. י"א. אחסון דלקים- משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים יעמדועל משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקזו בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>מיועד כשטח פתוח לא מבונה. העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, התוויית שבילים, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה ומתקן הנדסי.</p>	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח	א
<p>פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>יותר להקים מבנים לשימושים: מבני תרבות, מועדון/ פאב, משרדים, שירותים אישיים וציבוריים, מזנון/ קפיטריה, שימושים מסחריים. יותר להקים שירותי אחזקה, שבילים חניות ופיתוח סביבתי. 500 מ' נטו שטחים למסחר.</p>	
הוראות	4.5.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>יש להגיש תכנית בינוי אשר תראה הפרדה בין השימושים השונים. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
<p>הבניה תהיה באופן כפרי, תואם את אופי הבניה הכללי בישוב: * המבנים יבנו מחומרי גמר עתידיים לטווח ארוך ותואמים את חומרי הבניה של מבני הקיבוץ. * לתא שטח שביעוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שתהווה מסגרת לתמן היתרי בניה.</p>	
דרך מאושרת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>	
הוראות	4.6.2
דרך מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>	

	4.7
דרך מוצעת	
	4.7.2
הוראות	
	4.8
מתקנים הנדסיים	
	4.8.1
שימושים	
<p>הגדלת ההספק של תחנת הכח או שינוי ביחידות הייצור המאפשר ייצור יותר מ-10 מגה וואט יהוו שינוי לתכנית זו. התחנה תפעל באמצעות גז טבעי בלבד.</p> <p>תחנת כח תא שטח 400A:</p> <p>תותר הקמת תחנת כח בקוגנרציה מוסקת בגז טבעי בלחץ נמוך בלבד, הספר הייצור המותקן שלה יעמוד על כ-10 מגוואט ותותר הקמת תחנת מגופים ומניה והצנרות הנלוות, קווי תשתית נלווים למערכת החלוקה בכפוף לתכנית עבודה לפי חוק משק הגז הטבעי, יותר להעביר קווי גז וחשמל ותשתיות ככל שיידרש לצורכי תחנת הכח.</p> <p>התחנה תכלול מנוע גז בהספק של 9.7 מגוואט או במקומו טורבינת גז בהספק של 7.2 מגוואט+ דוד להשבת חום+ טורבינת קיטור בהספק של 2.5 מגוואט, ומתקן לקרור מים בספיחת חום בהספק 1300 טון קרור/שעה.</p> <p>יותר הקמת מבנים נוספים ומתקנים נלווים אליהם לרבות ארובות, מבנים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל, חדרי בקרה, מתקני טיפול במים, מתקני קירור בספיחה, צנרת קיטור, קווי תשתית על ותת קרקעיים לרבות מתקני העזר שלהם.</p> <p>תחנת השנאה תא שטח 400B:</p> <p>בתחום זה תותר הקמת תחנת השנאה חשמלית.</p>	
הוראות	4.8.2
תנאים למתן היתרי בניה	א
<p>תא שטח 400A:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה ניתן להניח צנרת גז טבעי, מגופים וכל מתקן הנדרש לתחנת הגז הטבעי וכל זאת בכפוף לאישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי. 2. תכנון מפורט לתחנת המגופים והמניה יעשה בתכנית עבודה לרשת חלוקה הגז הטבעי. 3. רדיוס נטל מקורות הצתה ייקבע במסגרת התכנון המפורט ובלבד שלא יחרוז מגבולות תא שטח מס' 400A. 4. הנחת קווי הגז לא תגרום להגדלת תחום המגבלות וכן תשתיות הנלוות למערכת החלוקה. 5. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע. 	
<p>תא שטח 400B:</p>	
<p>יותר הקמת מתקנים ומבנים לצורך השנאת חשמל כגון: עמודים ותילים, שנאים, מבני חשמל, מחסנים וכל מבני העזר הדרושים להקמה ולתפעול תחנת השנאה.</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע. 	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.9
שימושים	4.9.1
<p>בתאי שטח 920-921 השטח מיועד לתכנון מפורט להסדרת הצומת.</p> <p>בשטח זה אסורה כל בניה או סלילה וזאת עד אישור תכנון מפורט להרחבת הצומת שיבוצע ע"י</p>	

4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	החברה הלאומית לדרכים ויאושר ע"י משרד התחבורה.
4.9.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בשטח זה אסורה כל בניה או סלילה וזאת עד אישור תכנון מפורט להרחבת הצומת שיבוצע ע"י החברה הלאומית לדרכים ויאושר ע"י משרד התחבורה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)		3	(3) 16	70	80			(2) 7047	(2) 39937	(1) 1876	233 - 230	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה		
(4)	(4)	(4)	(4)		3	(3) 12	70	80			(2) 6432	(2) 57888	(5) 478	311 - 304 325 - 315	מבני משק	מבני משק		
(4)	(4)	(4)	(4)		3	(3) 12	70	80			1260 מ"ר	5461 מ"ר	(1) 2206	312	מבני משק	מבני משק		
(4)	(4)	(4)	(4)		2	(3) 10	70	161.5			70 מ"ר	(6) 835	(1) 902	851	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	(4)		2	(3) 10	70	161.5			מ"ר	(7) 500	(1) 902	851	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	(4)		2	(3) 10	70	70			113 מ"ר	771 מ"ר	(1) 1535	330	תעסוקה	תעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)		2	(3) 10	70	70			מ"ר	250 מ"ר	(1) 1535	330	מסחר	תעסוקה		
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	(8) 12	60	120	20		20	80	280	400A, 400B	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות בניה שהוקנו בתכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה בין תכניות, התכנית המיטיבה תקבע.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, כמו כן תותר העברת שטחי בניה ממגרש מבלי לעבור את סה"כ השטחים המותרים. ובאישור הועדה המקומית.
- גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה קרקע טבעית בכל נק' ונק' הגובה אינו כולל מתקנים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או ע"פ תשריט חלוקה.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: חלוקת השטח המותר בין המגרשים תהא במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למימוש תכנית זו..

(3) לא כולל מתקנים טכניים.

(4) בהתאם לתשריט חלוקה או מבנה קיים.

(5) או ע"פ תשריט חלוקה.

(6) הערך מתיחס למי"ר, הערה: לשמושים ציבוריים.

(7) הערך מתיחס למי"ר, הערה: לשמושים סחירים מתוך 1000 מי"ר שה"כ זכויות מאושרות מתוך תכנית ג/17115.

(8) גובה הארובות לא יעלה על 18 מ' מעל פני השטח.

(9) ייקבע בתכנית עבודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. כל הוראות תכנית ג/17115 יחולו על תכנית זו.
 ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
 ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום התכנית.
 ד. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח שבהם עובר קו חשמל - אישור של חברת חשמל.

6.2

עיצוב אדריכלי

לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.

6.3

חניה

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

6.4

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
 קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'
 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

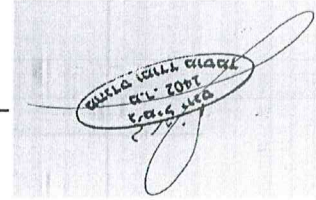
6.4	חשמל
	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.8	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>
6.9	תשתיות
	<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.10	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, וכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח החלוקה.</p>
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>
6.12	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים.</p>





-: חתימת + חותמת:

ג'מסוה מודו סהסדוה יוליס יוליס, ג'מסוה
מ.ר. 1402
זידנאן סוהסליל יע"מ



מס' מגרש	גוש	חלקי חלקות	תע"מ	שטח בדונם	בעלים	הקצאה ל-
230	17197	22,29,30,13	תעשייה	13.516	ר.מ.י.	אמיקו גניגר יע"מ
	17196	14	תעשייה			
231	17197	13,19,30,32	תעשייה	38.042	ר.מ.י.	בע"מ
232	17197	19,32	תעשייה	3.271	ר.מ.י.	
233	17197	19,33	תעשייה	1.863	ר.מ.י.	
304	17197	19,21,22	תעשייה	1.030	ר.מ.י.	
305	17197	19	תעשייה	1.516	ר.מ.י.	
306	17197	19	תעשייה	1.967	ר.מ.י.	
307	17197	19	תעשייה	4.442	ר.מ.י.	
308	17197	17,19	תעשייה	2.111	ר.מ.י.	
309	17197	19	תעשייה	1.459	ר.מ.י.	
310	17197	19	תעשייה	3.398	ר.מ.י.	
311	17197	17,19	תעשייה	0.793	ר.מ.י.	
312	17197	19	תעשייה	2.207	ר.מ.י.	
315	17197	19	תעשייה	1.250	ר.מ.י.	
316	17197	19	תעשייה	1.750	ר.מ.י.	
317	17197	19	תעשייה	0.797	ר.מ.י.	
318	17197	19	תעשייה	4.411	ר.מ.י.	
319	17197	12,19,31	תעשייה	4.052	ר.מ.י.	
320	17197	12,19	תעשייה	3.001	ר.מ.י.	
321	17197	19,30	תעשייה	1.700	ר.מ.י.	
322	17197	19	תעשייה	1.817	ר.מ.י.	
323	17197	19	תעשייה	2.064	ר.מ.י.	
324	17197	19,30	תעשייה	23.499	ר.מ.י.	
325	17197	12,31	תעשייה	0.319	ר.מ.י.	
330	17197	19	תעשייה	1.535	ר.מ.י.	
400A	17197	19,32	תעשייה	1.690	ר.מ.י.	
400B	17197	19	תעשייה	0.281	ר.מ.י.	
851	17197	19	מסחר ואיבוד	0.902	ר.מ.י.	
920	17197	19	תעשייה	3.300	ר.מ.י.	
921	17197	19	תעשייה	2.897	ר.מ.י.	

תאריך: 20/06/2018
תאריך: 20/06/2018
חלוקה ל- קיבוץ גניגר
תעשייה