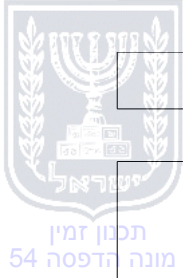


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0431502

אזור תעשייה בני יהודה-הרחבה ג/23926



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
13/08/2019

לאשר את התוכנית  
03/05/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

אזור התעשייה בני יהודה נמצא בדרום רמת הגולן ממזרח לשוב בני יהודה ובסמוך לשובים גשור, אליעד ואפיק. אזה"ת תחום מצפון וממזרח בדרך 7819 ומדרום מזרח לו נמצא מנחת פיק.

אזור תעשייה בני יהודה הינו אזור תעשייה מתפתח ונותרו בו מעט מגרשים לשיווק. מועצה אזורית רמת הגולן שמה לה למטרה בעשור הקרוב לפתח את מגוון התעסוקות במרחב הגולן ולהשקיע בעיקר בפיתוח חקלאות מו"פ ומעבר לפיתוח וייצור מזון עילית. הכוונה היא ליצור שיתופי פעולה עם גורמי מחקר בסביבה הקרובה כמו מיג"ל (מרכז ידע גליל עליון). החקלאות ברמת הגולן הינה חקלאות מתקדמת ומהווה פלטפורמה לביסוס מחקר ופיתוח בתחום החקלאות. ענף התעשייה החקלאית המתקדמת הפך בשנים האחרונות לתחום מתפתח באזור רמת הגולן.

נציגים של תחום זה קיימים באזור התעשייה בני יהודה, והתכנית מציעה הרחבה לאזור התעשייה על מנת למנף תחום זה.

התכנית מציעה הרחבה של אזור התעשייה הקיים לפי תכנית ג/5829 בכ-90 דונם לשטחי תעשייה וכ-90 דונם ליעוד חקלאי אשר ישמשו למחקר ופיתוח של מוצרים וגידולים בתחום החקלאות.

במסגרת התכנית מוצעים מגרשי תעשייה רגילים ומגרשי תעשייה הצמודים לקרקע חקלאית, המאפשרים שילוב של תעשייה או מו"פ עם בתי הגידול החקלאיים הנדרשים לשם כך.

מיקומו של אזור התעשייה בני יהודה בסמיכות למנחת פיק מהווה יתרון משמעותי, הן מבחינת הנגשת הביקושים ממרכז הארץ למרחב התייחסות גדול יותר והן מבחינת פיתוח תעשיות הקשורות לענף התעופה במתחם.

הפרוגרמה לתכנית זו מבוססת על פיתוח המקום כבעל ייחודיות הן בתחום המו"פ החקלאי והן בתחום התעשייה התומכת בצרכי התעופה.

התכנית המוצעת להרחבת אזור התעשייה חלה בתחום אזור ציפורים על פי תכנית ג/1121 ועל כן היא מאפשרת בינוי של מבנים אשר אינם מהווים גורם למשיכת ציפורים.

התכנית נמצאת בתחום המישור האופקי הפנימי של מנחת פיק ג/1121 ולכן הוגדר כי גובה הבניה באזור התעשייה לא יעלה על 417 מ' מעל פני הים.

התכנית המוצעת מבטלת את תכנית מתאר ג/8217 - שטחים למבני משק עבור גידול עופות - הקרבה למנחת פיק והמגבלות הנובעות בשל בטיחות טיסה (תכנית ג/1121) אינן מאפשרות את מימוש התכנית.

פתרון הקצה לביוב המוצע לתכנית הוא מט"ש מיצר מדרום ומט"ש גשור ממזרח או כל פתרון אחר שיאושר ע"י המועצה האזורית גולן. פסולת שאינה תעשייתית תופנה לאתר חגל, פינוי פסולת תעשייתית יהיה לאתר מורשה לפי הנחיות היחידה הסביבתית ובאישור הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

אזור תעשייה בני יהודה-הרחבה ג/23926

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

219-0431502

מספר התכנית

281.742 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	גולן
קואורדינאטה X	268000
קואורדינאטה Y	745500

**1.5.2 תיאור מקום**

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

גולן - חלק מתחום הרשות: בני יהודה

נפה גולן

**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
200000	מוסדר	חלק		94

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 54



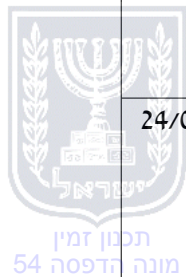
תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/2003	2848	5196	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11121. הוראות תכנית ג/ 11121 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11121
31/10/1999	761	4814	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 10404 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 10404
01/09/1996	4646	4439	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 5829 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 5829
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
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
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 6



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1 / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 3 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3640		26/03/1989
ג/ 6540	החלפה	תוכנית נו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6540 בתחומה של תוכנית זו.	3957	1291	26/12/1991
ג/ 8217	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 8217 בתחומה של תוכנית זו.	4420	3650	20/06/1996



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותי רוהטין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב- מילולי	12: 59 26/02/2020	מוטי דייגי	20/02/2020	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית היררכיה	10: 55 23/01/2019	עמיר שלי	20/09/2018	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח מבנים חקלאיים	12: 59 26/02/2020	רותי רוהטין	05/11/2017	28	1: 1	מנחה	מבנים חקלאיים
לא	ניהול מי נגר עילי - חומרים מסוכנים	14: 35 16/09/2019	יואב פיסטינר	01/09/2019	6	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז- מילולי	13: 00 26/02/2020	מאיר רוזנטל	01/10/2017	30	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	13: 00 26/02/2020	רותי רוהטין	03/09/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	13: 01 26/02/2020	רותי רוהטין	21/01/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	10: 56 23/01/2019	עמיר שלי	20/09/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים	13: 02 26/02/2020	קרן אורקין	18/02/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בדיקה מקדימה לבה"ת	09: 38 23/01/2019	עמיר שלי	08/01/2019	11	1: 1	רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב	13: 02 26/02/2020	מוטי דייגי	20/02/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח נוף- תשריט	13: 03 26/02/2020	קרן אורקין	18/02/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף-הוראות	14: 22 04/10/2018	קרן אורקין	20/09/2018	3	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10: 56 23/01/2019	עמיר שלי	25/12/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח פרוגרמה	13: 04 26/02/2020	דינס קלמן	01/07/2017	30	1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח פרוגרמה חקלאי	09: 33 09/03/2020	אילן בן יוסף	06/11/2017	13	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

מחנה זמין  
מונה הדפסה 54**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

מחנה זמין  
מונה הדפסה 54**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	ruthy@yaad-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
יועץ חקלאות	יועץ	אילן בן יוסף		נוףש	נס ציונה	נורדאו	40	08-9405775	08-9406993	ilanbj@012.net.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	מוטי דייגי		פלגי מים	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-6678400	04-9893502	moti@palgey-maim.co.il
מודד	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	יזומה	2	04-8580355	04-8580377	eldav@hetz-hazafon.co.il
ניהול הפרויקט	מתכנן	סיגלית פיסטינר		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	sigi@yaad-arc.co.il
פרוגרמה	יועץ כלכלי	דינס קלמן		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	dines@citylink.co.il
מתכנן כבישים ויועץ ניקוז	יועץ תחבורה	עמיר שלי	89145	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	shelly@karni-eng.com
אדריכלית	אדריכל	גילת שמר	115424	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	gilat@yaad-arc.co.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	dromit@yaad-arc.co.il
יועץ תעשייה	מהנדס	יואב פיסטינר	00104970	פז הנדסה ונייהול	קרית אתא	בצרי יוסף	40	04-8704585	04-8709757	yoav@pazeng.co.il
פרוגרמה	יועץ	בועז שר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	Boaz@citylink.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים וביוב	יועץ תשתיות	איגור אפל		פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(2)		04-6678400		igore@p- ma.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	office@rme.c o.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת : ד.נ. משגב.

(2) כתובת : יקנעם.

(3) כתובת : גילון ד.נ. משגב 20103.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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 תעשייה בני יהודה והתאמתו לפיתוח תעשיות הקשורות לענף התעופה וכן לשימושים המשלבים מו"פ וחקלאות מתקדמת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 קביעת יעודי קרקע לתעשייה, דרכים, שטחים פתוחים ומבנים הנדסיים על קרקע חקלאית.
- 2.2.2 שינוי יעוד ממבני משק לתעשייה קלה, שטח חקלאי ודרכים.
- 2.2.3 יצירת מגרשים בגדלים שונים כולל מגרשים גדולים הניתנים לחלוקה.
- 2.2.4 קביעת שימושים ותכליות מותרים באזורים שונים.
- 2.2.5 קביעת זכויות, מגבלות בניה והוראות.
- 2.2.6 קביעת תנאים והוראות לשמירה על איכות הסביבה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- 2.2.9 שינוי קו בניין נקודתי מדרך 20.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
200A, 201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 160 - 150	תעשייה קלה ומלאכה
282, 281	מתקנים הנדסיים
41	מבנים ומוסדות ציבור
200B, 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207	קרקע חקלאית
23	שטח ציבורי פתוח
120	דרך מאושרת
118 - 110	דרך מוצעת
34 - 31	רצועת תשתיות

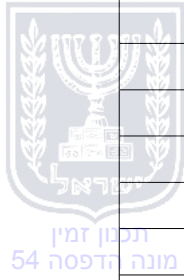
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
152 - 150	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק ביטול
112	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
150	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק עץ/עצים להעתקה
34	רצועת תשתיות	בלוק עץ/עצים לשימור
120	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
118 - 110	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
41	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
282, 281	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
200B, 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה
34 - 31	רצועת תשתיות	גבול מגבלות בניה
23	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
200A, 201A, 202A, 160 - 150, 203A, 204A, 205A, 206A	תעשייה קלה ומלאכה	גבול מגבלות בניה
281	מתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
203B, 204B, 205B, 206B	קרקע חקלאית	דרך /מסילה לביטול
200B, 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B	קרקע חקלאית	מגרש המחולק לתאי שטח
200A, 201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A	תעשייה קלה ומלאכה	מגרש המחולק לתאי שטח
120	דרך מאושרת	ציר
120	דרך מאושרת	ציר נחל
207	קרקע חקלאית	ציר נחל
118	דרך מוצעת	קו מים 3" ומעלה
34	רצועת תשתיות	קו מים 3" ומעלה
150	תעשייה קלה ומלאכה	קו מים 3" ומעלה
118	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
152 - 150	תעשייה קלה ומלאכה	קו מים 4" ומעלה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.31	17,768	דרך מאושרת
5.83	16,437	קרקע חקלאית
58.77	165,589	שטח ללא תכנון מפורט
28.53	80,380	שטח למבני משק
0.56	1,568	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>281,742</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.78	13,468.22	דרך מאושרת
7.88	22,198.87	דרך מוצעת
2.75	7,742.91	מבנים ומוסדות ציבור
0.44	1,250	מתקנים הנדסיים
43.19	121,682.44	קרקע חקלאית
7.26	20,445.77	רצועת תשתיות
1.62	4,574.22	שטח ציבורי פתוח
32.08	90,375.19	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>281,737.62</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתאי שטח 200A - 206A יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א 1. תעשייה חקלאית על סוגיה כולל מו"פ וחממות טכנולוגיות, פיתוח ויצור מוצרים וטכנולוגיות לאיכות הסביבה המבוססים על תוצרת חקלאית או מיועדים עבור חקלאות, כולל תעשיות מיחזור הקשורות לחקלאות ועפ"י הנחיות סעיף 4.1.2 ב'-1.</p> <p>א 2. לוגיסטיקה תומכת בחקלאות, כגון טיפול, עיבוד, איחסון ושינוע של מוצרי חקלאות.</p> <p>א 3. מרכז מבקרים.</p> <p>ב. בתאי שטח 150-160 יותרו השימושים הבאים, בנוסף לרשום בסעיפים א ו-א 2:</p> <p>ב 1. מפעלי תעשייה על פי הנחיות סעיף 4.1.2 ב'-1.</p> <p>ב 2. תעשיות עתירות ידע ובתי תוכנה.</p> <p>ב 3. מכוני, מעבדות ומשרדים.</p> <p>ב 4. תעשיות ושירותים נלווים לענף התעופה.</p> <p>ג. בכל תאי השטח יותרו שימושים התומכים בתעשיות המותרות בהן כדלכמן.</p> <p>ג 1. אולמות תצוגה, סדנאות וגלריות.</p> <p>ג 2. בתי מלאכה ואחסנה.</p> <p>ג 3. חנויות מפעל ומסחר.</p> <p>ג 4. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לפעילות המותרת.</p> <p>ד. בכל תאי השטח יותרו מעבר מערכות תשתית ציבוריות קוויות עיליות ותת - קרקעיות לסוגיה ומתקנים הנדסיים במבנים, כגון תחנת טרנספורמציה פנימית.</p> <p>ה. מתקני אנרגיה חלופית על גגות מבנים בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתאי שטח A200-A206 לא תותר תעשייה אשר אינה נשענת על הפעילות החקלאית בשטח החקלאי המהווה חלק מהמגרש.</p> <p>2. תא שטח בייעוד תעשייה קלה ומלאכה המסומן באות A אשר מוצמד לו תא שטח בייעוד קרקע חקלאית המסומן במספר זהה עם האות B, מהווים מגרש / יחידה אחת אשר לא ניתן לחלקה לשני מגרשים ביעודים שונים.</p> <p>3. יותר איחוד ו/או חלוקה של תאי השטח המהווים מגרש/יחידה אחת (A ו-B) כמפורט בסעיף 4.1.2 א-2. זכויות הבניה של המגרש המאוחד יחושבו בהתאם לשטח המגרש הכולל וקווי הבניין יתייחסו לגבולות המגרש המאוחד ו/או מחולק.</p> <p>4. שימושי המסחר יותרו רק כשימוש נלווה ותומך לשימוש תעשייה קיים במגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כל המפעלים יעבדו על פי BAT (הטכנולוגיה המיטבית) ותחום ההשפעה של כל מפעל (ריח, איכות אוויר, חומ"ס וכדו') לא יחרוג מתחום המגרש, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ו/</p>



<p><b>תעשייה קלה ומלאכה</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>או המשרד להגנת הסביבה.                  2. מבני עזר ומתקנים ימוקמו במגרש באופן מוצנע בשילוב עם תכנון הבינוי והפיתוח במגרש ובתיאום עם הועדה המקומית.                  3. במגרשים 150-152 בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי הפונה לדרך 1, ינטעו עצים כל 10 מ' לפחות ויבוצעו רצועות גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות באחריות היזם.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הכנת מסמך פרשה טכנית סביבתית לסקירת השפעות סביבתיות כולל אפיון המלצות למניעת היווצרות מטרדים וחריגה מתקנות ומתקנים סביבתיים והגשת המסמך להתייחסות היחידה הסביבתית.                  הפרשה הטכנית הסביבתית תתייחס, לכל הפחות, לנושאים הבאים:                  אפיון פוטנציאל להיווצרות: זיהומי קרקע, מטרדי רעש, זיהום אוויר מוקדי (ארובות) ובלתי מוקדי (כדוגמא, שינוע אבקות, תהליכי מילוי נוזלים נדיפים ועוד), שפכי תעשייה, מרחקי בטיחות- הפרדה מחומרים מסוכנים, פסולת כללית ותהליכית (כולל אריזות ח"ג, סניטרי וכ"ו), שינוע של כלי רכב פנים מפעלי ובאזור התעשייה וכן אפיון האמצעים שיינקטו על מנת למנוע השפעות אלה.</p>	<p>ג</p>
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1                  א. בתי גידול לצומח ובעלי חיים המיועדים לשימושי התעשייה.                  ב. תותר בניית מבנים חקלאיים לפי הנחיות תכנית ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6.                  ג. במגרש 207 המהווה ביטול לתכנית ג/8217 יותר עיבוד הקרקע וגידולים חקלאיים בלבד.                  ד. חממות, כיסוי רשת, מנהרה, משתלה, בתי גידול פטריות ונבטים, מכון רדיה, בית אריזה, חדר קירור, מחסנים חקלאיים, סככות לתוצרת חקלאית, סככת כלים וציוד, חקלאות מים (בריכות ומדגה) במבנים סגורים, יקב, בית בד, מחלבה, מבנים לחקלאות בטכנולוגיה מתקדמת.                  ה. מתקני אנרגיה חלופית על גגות מבנים בלבד.                  ו. מתקני מיחזור וכיו"ב.                  ז. מבני עזר.                  ח. מתקני וקווי תשתית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א                  1. לא יותר גידול עופות, בקר, צאן, חזירים וכד'.                  2. תא שטח ביעוד חקלאות המסומן באות B אשר מוצמד לו תא שטח לתעשייה המסומן באותו מספר עם האות A מהווים מגרש / יחידה אחת אשר לא ניתן להפרידה / לחלקה לשני מגרשים ביעודים שונים.                  3. יותר איחוד ו/או חלוקה של תאי השטח המהווים מגרש ויחידה אחת (A ו-B) כמפורט בסעיף 4.2.2 א-2. זכויות הבניה של המגרש המאוחד יחושבו בהתאם לשטח המגרש הכולל וקווי הבנייה יתייחסו לגבולות המגרש המאוחד ו/או מחולק.                  4. מבני עזר ומתקנים ימוקמו במגרש באופן מוצנע בשילוב עם תכנון הבינוי והפיתוח במגרש ובתיאום עם הועדה המקומית.                  5. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים הינו חו"ד משרד החקלאות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. שביל הולכי רגל ואופניים.                      ב. שטחי גינון וחורשות.                      ג. מתקני הצללה.                      ד. מתקני חשמל.                      ה. דרכי גישה, גידור ותאורה.                      ו. מעבר מערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב ניקוז (לרבות תעלת עפר, תעלות מבוטנות צינורות ושטחים להשהיית נגר עילי) ותקשורת.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הנדרשות לשימורם ולטיפוחם. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.                      2. לא תותר כל בניה ביעוד זה פרט למצויין בסעיף 4.3.1 לעיל.                      3. מתקנים הנדסיים יתוכננו עם מינימום דרכי גישה ותוך שילובם והצנעתם בתכנון השצ"פ. מיקומו הסופי של מתקן טרפו ייקבע בתיאום עם הח"י בעת תכנון מפורט לביצוע.                      4. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: בקני"מ 1:250 או 1:100 כל הגבהים הסופיים, מערכת שבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט גן, מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ, פרטים מיוחדים של הגן, גינון והשקיה. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א. תחבורה - מעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניות ומדרכות.                      ב. נטיעות וגינות.                      ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.                      ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.                      2. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחומרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת.                      3. תכנית פיתוח של הדרכים בקני"מ 1:250 או 1:100 ותכלול: כל הגבהים הסופיים, מדרכות, מקומות חניה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, סימון מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.                      4. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית.                      5. אסורים כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה הקמת חניות, מעבר תשתיות לסוגיהן וביצוע נטיעות עפ"י כל דין באישור הרשות המקומית.</p>





<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	6. תצורף תכנית גינון והשקיה, יש לשלב בתכניות עצי רחוב והצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת, כמפורט בסעיף 4.4.1 לעיל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> כל ההוראות המותרות ביעוד דרך מאושרת כמופרט בסעיף 4.4.2 לעיל.
<b>4.6</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מתקן הנדסי כתחנת שאיבה לביוב, חדר טרנספורמציה וכו'. ב. פיתוח נופי וגינון.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. תאי שטח 281, 282 מיועדים להקמת תחנת שאיבה לביוב כשימוש ראשי. ב. מתקן השאיבה יכלול טכנולוגיות למניעת גלישה של שפכי הביוב כולל פתרון לאיגום זמני של שפכים בעת תקלה.
ב	<b>סביבה ונוף</b> 1. תכנון וביצוע המתקן ילווה על ידי אדריכל נוף ויכלול תוכנית נופית למזעור עבודות העפר ושיקום נופי. 2. השיקום הנופי יכלול שימוש בחומרים מקומיים (בזלת), חיפוי באדמת חישוף מקומית, נטיעות של מינים מקומיים ואופייניים להטמעת המתקן במרחב הסובב.
<b>4.7</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מעבר קווי תשתיות. ב. שטחי גינון וטיפול נופי. ג. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים. ד. מעבר לרכב שירות ולרכב חקלאי.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. לא יותר כל מעבר מתא שטח 31 לדרך מס' 20, פרט לרכבי טיפול ושירות. ב. בתחום רצועת התשתיות, בתא שטח 31 לא יותר כל בינוי או נטיעת עצים מעמיקי שורש. ג. הנחת קווי תשתית בתחום קווי מקורות תעשה בתיאום מפורט בלבד עם חברת מקורות, משרד הבריאות ורשות המים.
<b>4.8</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>

מבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p data-bbox="1161 141 1283 174"><b>שימושים</b></p> <p data-bbox="1369 141 1445 174">4.8.1</p> <p data-bbox="308 185 1283 499">           א. מבנים לצרכי ציבור המשרתים את צרכי התעשייה והחקלאות עתירת הידע(מל"ח).            ב. מרכז כנסים ומבקרים ואולם אירועים לשימוש אזור התעשייה.            ג. משרדי מנהלת.            ד. שירותי הסעדה וחנות לממכר תוצרת התעשייה והחקלאות המקומית.            ה. שטחי גינון, חורשות, מתקני נופש ומשחק, שבילי הולכי רגל ואופניים.            ו. דרכי גישה וחניות.            ז. מעבר תשתיות ומתקני תשתיות, מתקני עזר, ומיגון לשירות העסקים באזור התעשייה.         </p>	
<p data-bbox="1182 515 1283 548"><b>הוראות</b></p> <p data-bbox="1369 515 1445 548">4.8.2</p>	
<p data-bbox="1102 560 1283 593"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p data-bbox="1417 560 1445 593">א</p> <p data-bbox="172 604 1283 828">           1. תכנית בינוי - תנאי למתן היתר בניה : הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכדו'.            2. יותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות המפורטות בסעיף 4.8.1 לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.         </p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)		(2) 2	(2) 10	90	(1) 90				90	7000	200B, 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B	קרקע הקלאית			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 2	(2) 12	60	(4) 75			5	70	2500	200A, 201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A	תעשייה קלה ומלאכה			
(3)	(3)	(3)	(3)		(2) 2	(2) 12	60	(4) 100			20	80	1800	160 - 150	תעשייה קלה ומלאכה			
(3)	(3)	(3)	(3)		(2) 2	(2) 12	50	(5) 50			5	45	3500	41	מבנים ומוסדות ציבור			
0	0	0	0		1	4	50	50				50	300	282, 281	מתקנים הנדסיים			
								(6) 80				80		23	שטח ציבורי 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה ועד 10%.

ב. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רגישות 6, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לשימושים הבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.
- (2) חדרי מדרגות, מעקות, אמצעי הסתרה למתקנים טכניים והמעלית הבולטים עד 3 מ' מפני הגג העליונים לא ייספרו כקומה נוספת ולא יחושבו בגובה הבניין.
- (3) ע"פ תשריט.
- (4) זכויות הבניה שתותרנה לשימושים מסחריים בכל מגרש לא תעלנה על 200 מ"ר כמו כן, על חשבון זכויות הבניה יותרו עד 50 מ"ר עבור תחנות טרנספורמציה המשולבות בבניין או בנפרד ומשרתות את המגרש ו/או מגרשים סמוכים בכפוף לצרכי החשמל.
- (5) זכויות לבניה שתותרנה לשימושים מסחריים לא תעלנה על 15% מזכויות הבניה המותרות ביעוד זה..
- (6) הערך מתייחס למ"ר, שה"כ זכויות הבניה המותרות ביעוד בכל שטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב אדריכלי**

1. מתקנים ומערכות תשתית:
  - א. הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הבניין כולל גימור מלא של גג הבניין.
  - ב. תכנון הבניין יכלול פתרונות מסודרים ומוצנעים למערכות תשתית כגון: מתקני מיזוג אוויר, קולטי שמש ומתקנים סולאריים, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה. לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות המבנים.
  - ג. גגות יתוכננו כחזית חמישית, כל המתקנים יהוו חלק אינטגרלי של המבנה.
  - ד. ארונות חברת החשמל, תקשורת ומדיה ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש. בהתאם להוראות מרחביות שתקבע הרשות המקומית לעניין שילובם הארכיטקטוני במבנה.
  - ה. מבנים או מתקני שירות ימוקמו בתחום קווי הבניין המותרים. חיבור מתקנים אלה אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים נגישים אך מוצנעים בהתאם להוראות מרחביות שתקבע הרשות המקומית לעניין שילובם הארכיטקטוני במבנה.
2. גידור:
  - א. גידור מגרשים יהיה בגובה עד 2.5 מ' מעל קיר בנוי בגמר התואם את ההנחיות המרחביות שיקבעו ע"י הרשות המקומית. לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא.
  - ב. גדרות יורכבו מאלמנט אטום וסבכות בהתאמה להנחיות הנופיות.
  - ג. לא תבנה גדר אטומה (קיר בנוי) על גבי קיר תומך שגובהו מעל 1.5 מ'.
  - ד. תישמר שפת עיצוב אחידה בחזית הרחוב.
3. גימור מדרכות וריצופים יהיה מחומרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים וכד' ובהתאם להנחיות מרחביות שיקבעו ע"י הרשות המקומית.



**6.2**

**דרכים וחניות**

1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
2. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3**

**איכות הסביבה**

1. איכות אוויר:
  - א. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.
  - ב. היתר לפעילויות הדורשות שימוש בארובה לצורך פינוי מזהמי אוויר יותנה בקבלת אישור הרשות הסביבתית ועמידה בתקנות ובתקנים הרלוונטיים בכל הקשור לממדי הארובה ולריכוזים המותרים לפליטה וכן בנוהל ניטור ארובות מאת המשרד להגנת הסביבה במהדורה העדכנית ביותר.
  - ג. לא יגרמו מפגעי ריח לסביבה על פי הגדרתם בחוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961 ועדכוניו.

איכות הסביבה	6.3
<p>ד. תהליכי ייצור המצריכים שינוע מוצקים (כדוגמת מסועים) יאטמו כנגד פליטות בלתי מבוקרות לסביבה.</p> <p>ה. תהליכי ייצור המחייבים מילוי נוזלים, המוגדרים (על ידי המשרד להגנת הסביבה) כ" חומרים אורגניים נדיפים" או כנוזלים קורוזיביים בעלי סף ריח נמוך (כדוגמת חומצת כלור), אל תוך מכלי אחסון או מכלי קבלה אטמוספיריים קבועים, יחייבו התקנת מערכת איסוף וטיפול בגזים שיפלטו במהלך תהליך ההזרמה, אלא אם יאושר אחרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. אמצעי הטיפול ככל שימצאו כרלוונטיים יהיו, כמוגדר על פי מסמכי ה-Bref f הרלוונטיים. (Best Available Techniques (BAT) reference documents, the so-called BREF)</p> <p>3. חומרים מסוכנים :</p> <p>א. ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח למשרד להגנת הסביבה על פי סקר סיכונים, או על פי סקר מרחקי הפרדה במהדורתם העדכנית, כי הסיכון לסביבה קביל.</p> <p>ב. תנאי לשימוש יהיה מילוי הוראות היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל. המבנים והחומרים המסוכנים בהם ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות ופיקוד העורף ובתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק יהיה ניתן להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>4. מניעת זיהום קרקע ומי תהום :</p> <p>א. מערכת הניקוז בתחום מגרשים המיועדים לתעשייה תכלול מערכות למניעת זיהום מי תהום ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. הנגר העילי הנקי יופק מהנגר העילי שמקורו בפעילות המפעלים וחשוד כמזוהם. את הנגר הנקי ניתן יהיה להזרים למערכת הניקוז האזורית ולאפיקי הזרימה של הנחלים באיזור. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למתקן טיפול בשפכים המשמש את המפעל או למיכל איסוף מקומי ובהמשך לאתר סילוק פסולת מורשה, אלא אם יאושר אחרת על ידי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. שפכי תעשייה יאספו ויטופלו בטכנולוגיה המקובלת על המשרד להגנת הסביבה והמוגדרת כ-BAT. רק שפכים אשר טופלו כנדרש והריכוזים במוצא מתקן הטיפול עומדים בדרישות הרשויות הסביבתיות, ניתנים להזרמה למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ד. מסמך המאפיין את מערך הטיפול בשפכי התעשייה ואמצעי הטיפול המוצעים יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר אכלוס.</p> <p>ה. יש להכין תכנית ניטור מים עיליים בשטחים הסמוכים הנמוכים טופוגרפית לאזור התעשייה, ולבצע דיגום של הפרמטרים הנכללים בתקנות ענבר להזרמה לנחלים. הדיגום יעשה בכל שנה לאחר השיטפון הראשון, על מנת לוודא שאין שטיפה של מזהמים למי הנגר העילי. הדיווח ימסר לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, מי תהום או נגר עילי יאוחסנו במיכלים בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט % 110 מנפח המיכל הגדול ביותר המצוי במאצרה.</p> <p>ז. על אף המפורט בסעיף ה' לעיל, חומרים המאופיינים כנפט סוג א', ב' או ג' על פי תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), התשל"ז-1976, יאוחסנו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות אלה.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>ח. המאצרות יהיו אטומות עשויות בטון. רצפת המאצרה תאטם באמצעות יריעות מולחמות עשויות HDPE או פוליפרופילן או כל חומר אטימה מתאים אחר. היריעות יבוצעו מעל פני הבטון או מתחתיו (על גבי שכבת "בטון רזה")</p> <p>רצפת המאצרה תהא משופעת לעבר שוחת ניקוז מקומית אטומה שתותקן בתוך המאצרה. במקרה בו היריעות תבוצענה מתחת לתשתית רצפת המאצרה, היריעות ינוקזו לעבר שוחת ניקוז מקומית, אטומה.</p> <p>רצפת מיכלים אטמוספיריים שימשו לאחסון כימיקלים נוזליים תנוטר בשוטף ובהתאם לאחת מהשיטות המגודרות בתקן API650.</p> <p>לדוגמא, שיטה אחת כוללת התקנת מיכל בתוך חגורת בטון היקפית שבקרקעיתה יריעות איטום ומעליה מצע חולי אינרטי.</p> <p>בתוך המצע החולי תוחדר צנרת ניטור דליפות שתשמש לקליטת דליפה פוטנציאלית כתוצאה מהיווצרות כשל ברצפת מיכל.</p> <p>תכנון המכלים לרבות מערך הניטור ישולב בתכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>בכל מפעל ו/או בחצרות מפעלים בהם עלולים להיווצר כימיקלים שמקורם בשפכי תעשייה ובכלל, יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת הנגר למתקן טיפול בשפכים או למיכל אגירה. מוצא התשטיפים ממיכל האגירה או ממתקן הטיפול בשפכים יהיה סגור בכל עת ויפתח רק לאחר ווידוא שהנגר נקי מזיהום.</p> <p>5. רעש:</p> <p>א. ינקטו אמצעים אקוסטיים כך שתהיה עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 האמצעים ינקטו הן למפעלי תעשייה והן לשימושים אחרים שאינם תעשייתיים.</p> <p>ב. תהליכי ייצור המייצרים מפלסי רעש גבוהים יתבצעו בתוך מבנים מבודדים מבחינה אקוסטית.</p> <p>ג. תחום התכנית מצוי בשטח תח"ר 55-60 בשימושים הרגישים למטרדי רעש ישולבו אמצעים למניעת מפגעים אקוסטיים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6. בניה ירוקה:</p> <p>א. תכנון הבניינים ופיתוח המגרשים ייעשה תוך התייחסות לנושאים של חסכון באנרגיה, חסכון במים ושמירה על הקרקע ועל הצמחייה הקיימת.</p> <p>ב. בשטחים בשולי התכנית הפונים לשטחים הפתוחים תהיה תאורה חסכונית הפונה לתוך המגרש ולא החוצה לשטחים הפתוחים והחקלאיים.</p>	
חשמל	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. על אף האמור בסעי' 2 א' לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל באישור מהנדס הועדה.</p>	



חשמל	6.5
<p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מסחר, תעשייה ומלאכה, ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו   מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>7. 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>8. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית המתאר עבורם.</p> <p>9. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<b>6.6</b>	<b>6.6</b>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האיזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	





**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, קולחי גולן, תחום כנרת-רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

ד. שפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל, ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של תא השטח.

ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה המאושרים ע"י המשרד - להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, והמבנים חוברו למערכת זו, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ו. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראת משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

2. ניקוז וניהול מי נגר :

א. יש להפנות נגר עילי נקי מהגגות והסביבה אל מערכות הניקוז האזוריות ולאפיקי הזרימה הטבעיים של הנחלים באזור.

ב. בתכנון מבנים במגרשים פנויים יותרו בין 15%-20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.

ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול קידוחי החדרה, אפשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ד. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית ו/או שטחים לא מבונים במגרשים יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ו. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ע"פ הנחיות נספח הניקוז, לרבות החלפת מעבירי מים וביצוע תשתיות הניקוז, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.

3. מים :

תנאי למתן היתר בניה אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

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

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>4. תברואה ופסולת:                  א. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.                  ב. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.                  ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכם לפינוי פסולת שאינה תעשייתית לאתר חגל, פינוי פסולת תעשייתית לאתר מתאים והכל כפי שיאושר על ידי היחידה הסביבתית המוסמכת והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.                  ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.                  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.                  ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.                  ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.                  ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.                  תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח.                  הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.                  גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>	

<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p> <p>למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. המגרש יימסר ליזם ע"פ קריטריונים הנדסיים למסירת מגרשים ע"י התמ"ת כשהוא מיושר ומנוקז למישור אחד, הפרשי גובה בין מגרשים או בין המגרש לכביש ימסרו עם מדרון משופע.</p> <p>2. תמיכות בגבולות מגרשים : א. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>3. גינון במגרשים : א. סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות. ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מחלחלים. ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים תבוצע רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים ושיחים במרווחים המעניקים הצללה מיטבית. ד. חניות יוצללו ע"י נטיעת עץ לכל 4-6 חניות לפחות.</p> <p>4. הרחובות יתוכננו בחתך הכולל מדרכות ברוחב מינמלי של 2.5 מ', ערוגות מגוננות, עצי שדרה גבוהים, שביל אופניים.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום תוכנית: חשמל (למעט קווי מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנן מפורט של פיתוח השטח, לאשור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>5. הנחת קווי מים בתחום רצועת התשתיות תעשה בתיאום מפורט בלבד עם משרד הבריאות ורשות המים.</p> <p>6. אסורה בנייה מעל קווי מים, אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים אלו- אין לבנות, ליטוע עצים או לבצע חפירות במרחק של לפחות 3 מטר מציר קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו הקיים ע"י היזם ובתיאום עם חברת "מקורות". תנאי למתן היתר לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות.</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>

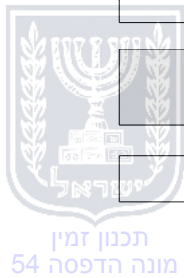
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>7. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור מיקום הקו בפועל, בתיאום עם מקורות, ע"י יזם התכנית.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין גובה בתחום המישור האופקי והגבלות בשימושי קרקע למיזעור סכנת ציפורים לתעופה הנובעים מקיומו של שדה תעופה אפיק-תכנית ג/11121. לא יאושרו אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית ומתקני קינון ושהיה לציפורים.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה אפיק - תכנית ג/11121 ועד 417 מ' מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי להעמדת מנופים, עגורנים ותכנס הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. תנאי להקמת מבנים אשר גובהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. לרשות התעופה האזרחית הסמכות להוסיף הוראות ככל שיידרש בזמן הביצוע בגין בטיחות טיסה.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הגשת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב בקני"מ 1:100/1:250:</p> <p>לכל תא השטח. התכנית תכלול: מיקום המבנים והמתקנים, חזיתות, פתחים, כל המפלסים הסופיים, פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקנים, צנרות ומערכות תשתית, פתרון חניה כולל סימון החניות, שטחי פריקה וטעינה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז ושימור נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישתם, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, גינון עקרוני, תאורה, שילוט, חומרי בניה וגמר כולל גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, שלבים מינימאליים לבניית המבנים, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>2. תנאים מפורטים להיתר בניה למניעת מפגעים סביבתיים יינתנו ע"י היחידה הסביבתית בהתאם לעניין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, פתרון ביוב וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	



<b>6.17</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>ג.בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד.חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2.חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



<b>6.18</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	
<b>6.19</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יקבעו ע"י הוועדה המקומית כדי לאפשר פיתוח נכון של המגרשים ביעוד תעשייה וחקלאות והדרכים מס' 10 ו-4 בהתאם לצרכי השטח ועל מנת לאפשר ככל הניתן המשך עיבוד הקרקע החקלאית של קיבוץ גשור.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה.