

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0610980

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, אזור תעסוקה - משהד



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
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

הועדה המקומית יוזמת תכנית זאת שמטרתה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על מנת לאפשר מימוש בפועל של הזכויות ופיתוח אזור התעסוקה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, אזור תעסוקה - משהד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0610980

מספר התכנית

765.743 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי
230879	קואורדינאטה X
740628	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בצפון משהד דרומית לדרך 77, בין אזורי תעשייה כפר כנא וציפורית.

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

נפה יזרעאל

### 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
17385	מוסדר	חלק		31
17464	מוסדר	חלק	8-9, 17-35, 49-61, 67, 70, 73, 76, 79, 82, 85, 88, 91, 94, 97, 100, 103, 106, 109, 111, 114, 117, 121	6-7, 128, 130, 134, 141
17465	מוסדר	חלק	2-26	27-28, 40

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

נוף הגליל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37 /ב/5. הוראות תכנית תמא/37 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37 /ב/5
02/01/2013	2004	6525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37 /ב/5. הוראות תכנית תמא/37 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37 /ב/5 /1
15/08/2016	9048	7320	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20521 ממשיכות לחול. התכנית המוצעת תהיה כפופה לכל הנספחים של תכנית ג/20521.	שינוי	ג/20521
03/09/2009	5581	5994	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9145 ממשיכות לחול. התכנית המוצעת תהיה כפופה לנספח ההידרולוגי של תכנית ג/9145 לעניין תחנת תדלוק.	שינוי	ג/9145

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית ג/22516: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/22516. הוראות תכנית ג/22516 תחולנה על תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 08 29/03/2019	פאדי סלימאן	29/03/2019	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 22 13/05/2018	פאדי סלימאן	05/05/2018	6		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		23: 10 29/03/2019	מועתז כילאני	28/06/2018	1	1: 2000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		03: 01 14/06/2019	פחירי חביבאללה	14/06/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6468243	aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 10.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6551346	aliza@mavo.co.il

(1) כתובת: רח' ציפרון 5.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		בעלות מדינה ובבעלות פרטיים		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456054	02-5456054	

(1) כתובת: מלון פלזה ת.ד 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נצרת עילית	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	מודד	מועתז כילאני	1076	משרד הנדסה	יפיע	(1)		050-7380785	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
	שמאי	פאדי סלימאן	1837	שמאי / ת מקרקעין	מג'אר	(2)		052-8646000	04-6785074	

(1) כתובת: ת.ד. 304.

(2) כתובת: ת.ד. 5029.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
הקטנת גודל מגרש מינימאלי למגרשים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	118A, 118B, 118C, 119 - 199, 1201 - 1246, 117 - 100
מסחר	214 - 201
מתקנים הנדסיים	801, 800
שטח ציבורי פתוח	613 - 600
דרך מאושרת	319 - 300
דרך מוצעת	703, 701, 700
חניון	1000
תחנת תדלוק	501, 500
מגבלות בניה ופיתוח ב'	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	1227
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	313, 312
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח ב'	900
הנחיות מיוחדות	מסחר	213, 212
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	611, 607, 606
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	1227, 1226
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	214
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר	214, 212 - 210, 206, 205
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	611, 607
חזית עם הוראות מיוחדות	תעסוקה	1226
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	303, 300
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	609
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	319, 318, 314, 313, 311, 310
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגבלות בניה ופיתוח ב'	900
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסחר	213, 212, 209 - 206
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מתקנים הנדסיים	800
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	610, 604 - 600
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תחנת תדלוק	501, 500
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעסוקה	118A, 118B, 117 - 113, 110 - 100
		118C, 119 - 121, 157 - 160
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	611, 607

#### 3.2 טבלת שטחים

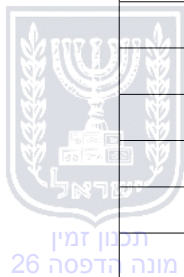
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	187,358	24.47

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.65	20,264	חניון
0.19	1,438	חקלאי עם מגבלות בניה ופיתוח ב'
9.17	70,186	מסחר
0.39	3,006	מתקנים הנדסיים
12.20	93,393	שצ"פ
0.41	3,105	תחנת דלק
50.54	386,993	תעסוקה
<b>100</b>	<b>765,743</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.46	187,774.03	דרך מאושרת
0.16	1,207.81	דרך מוצעת
2.65	20,309.2	חניון
0.19	1,441.52	מגבלות בניה ופיתוח ב'
9.16	70,343.86	מסחר
0.39	3,013.78	מתקנים הנדסיים
12.08	92,734.48	שטח ציבורי פתוח
0.41	3,111.29	תחנת תדלוק
50.51	387,766.75	תעסוקה
<b>100</b>	<b>767,702.71</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ביעוד זה תותר הקמת מבנים ומתקנים לשימושים הבאים:</p> <p>1- תעשיה, תעשיה עתירת מידע, מלאכה, אחסנה ושרותים לוגיסטיים.</p> <p>2- משרדים, לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי ניהול ושירותים עסקיים.</p> <p>3- מסחר ושירותים נלווים לתעסוקה כגון מסעדות, מזנונים, מבנים אולמות לאירועים, גני אירועים תוספת שימוש משלים, שטחים לתצוגה, לירידים, לתערוכות ולכינוסים, בהיקף של עד 20% מכל זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>4- מתקני תשתיות, לרבות דרכים, חניה ותחנות הסעה, תחנות תדלוק וכו'.</p> <p>5- מוסדות ציבור, רווחה וספורט ושטחים פתוחים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> לא יותרו סוגי מפעלים המפורטים בסעיף 6.13.
ב	<b>מסחר</b> היקף המסחר לא יעלה על 20% מכלל זכויות הבניה במגרש.
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> תאי שטח שנקבע בהם חזית עם הוראות מיוחדות לא תותר בהם כניסה מוטורית מהדרך לחזית המסומנת.
ד	<b>הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</b> בשטח המסומן שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח / מגבלות בניה ופיתוח ב', יחולו הוראות תמ"א 37' ונגזרותיה, היתר בנייה יוצא רק לאחר קבלת אישור רשות הגז.
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל סוגי המסחר, משרדים, סוכנויות דואר ובנק, שירותי חירום ציבוריים כגון מד"א, מכבי אש ומשטרה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> תאי שטח שנקבע בהם חזית עם הוראות מיוחדות לא תותר בהם כניסה מוטורית מהדרך לחזית המסומנת.
ב	<b>הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</b> בשטח המסומן שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח / מגבלות בניה ופיתוח ב', יחולו הוראות תמ"א 37' ונגזרותיה, היתר בנייה יוצא רק לאחר קבלת אישור רשות הגז.
<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים ושטחים פתוחים לצורך מערכות תשתית כולל גנרטורים, משאבות, תחנות שאיבה לביוב, מרכזיות טלפון, מחסני הרשות המקומית וכו'. הכל כפוף למגבלות איכות הסביבה.

<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תא שטח 801</p> <p>ישמש כאתר לאיסוף פסולת והפרדתה עבור אזור התעסוקה. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר הקמה בפועל של אתר הפסולת.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה סלילה בפועל של דרך 806 לפי תכנית ג/19806.</p> <p>ככל ותידרש הקמת תחנת מעבר כהגדרתה בתמ"א 4/16 על תיקוניה, תוגש תכנית מפורטת על פי הוראות התמ"א.</p>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר מערכות תשתית ומתקני תשתית באזור המסומן בו רדיוס נטול מקורות הצתה, יש לבצע תאום חפירה בעת שחרור יזום של גז טבעי.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</b></p> <p>בשטח המסומן שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח / מגבולות בניה ופיתוח ב', יחולו הוראות תמ"א 37' ונגזרותיה, היתר בנייה יוצא רק לאחר קבלת אישור רשות הגז.</p> <p>במרחב המסומן כתחום השפעה (מרחב נטול מקורות הצתה) על פי תמ"א 1/5/ב/37 לא ימוקמו מתקנים למנוחה, מתקנים למשחק לילדים והצללה ועמודי תאורה, לא ימוקמו מתקנים הגורמים להצתה.</p> <p>לא תותר כל בניה במרחק 100 מ' מציר דרך 77, למעט השימושים המותרים בסעיף 4.4 לעיל קו הבניין המסומן בתשריט מצב מוצע הינו קו בניין של תוואי ההולכה של הגז הטבעי.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, למעט קו גז מכוח תמ"א 37' ונגזרותיה, מגבלות אלה לא חלות על דרך מס' 77.</p>
ב	<p><b>הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</b></p> <p>בשטח המסומן שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח / מגבולות בניה ופיתוח ב', יחולו הוראות תמ"א 37' ונגזרותיה, היתר בנייה יוצא רק לאחר קבלת אישור רשות הגז.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .</p>
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לחניון ציבורי . ישמש להחנית כלי רכב , גינון ולמתקנים הקשורים לפונקציה זו .
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה , הכנת תכנית בינוי ונספח חניה ערוך ע"י יועץ תנועה שיסדירו את מיקום החניות ומערך התנועה בחניון .</p>
<b>4.8</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ע"פ השימושים המותרים בתחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 תיקון מס' 2 וללא שרותי רכב . יותרו הקמת תחנת תדלוק , מסעדה , מזנון , שירותים , משרד וממ"ק . תחנת התדלוק לא תכלול תדלוק בגפ"מ .</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנועה</b></p> <p>לא תתאפשר נגישות ישירה לתחנת התדלוק מדרך 77 . הנגישות תהיה מתוך מערכת דרכים הפנימית של אזור התעסוקה בהתאם לתכנון התחבורתי הפנימי . אישור תכנית זו מהווה ביטול אוטומטי של דרך הגישה הגישה הזמנית . הנגשות לתא שטח 500 תהיה מתוך אזור התעסוקה , דרך תא שטח 314 לא תבוטל הדרך המשמשת כגישה לתחנת התדלוק עד לביצוע הדרך החלופית והסדרת נגישות בפועל .</p>
<b>4.9</b>	<b>מגבלות בניה ופיתוח ב'</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה מותרים השימושים הבאים :                  צינורות להובלת גז טבעי בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישורין את מערכת ההולכה והחלוקה ושאינם תחנת גז .                  השטח המסומן בתשריט מצב מוצע הנחיות מיוחדות והנחיות מיוחדות ב - גבול מגבלות בניה על פי תמ"א 37/ב/5 ו תמ"א 37/ב/1-5</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות לתכניות ארציות</b></p> <p>השטח התחום בין ציר רצועת הצינור או גבול תחנת הגז ובין הקו הכחול של התכנית הינו תחום הסקירה, ויחולו עליו הוראות אלה :</p> <p>1. הוגשה למוסד תכנון בקשה להיתר בתחום הסקירה של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה , לא ייתן מוסד תכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, שאורכו נקבע ע"י היטל המבנה המבוקש בהיתר על המערכת, בתוספת 200 מ' לכל צד מההיטל האמור, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש .</p> <p>2. בקשה לרשות הגז לאישור כאמור בסעיף 1, תוגש בכתב, ורשות הגז תשיב בתוך 45 יום .לא</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 26



תכנון זמין  
מונה תדפיס 26



תכנון זמין  
מונה תדפיס 26

4.9

## מגבלות בניה ופיתוח ב'

- השיבה רשות הגז תוך הזמן האמור, יחולו סעיפים 3 ו-4.
- לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות כאמור בסעיפים אלו, יוצא היתר .
3. מצאה רשות הגז כי המאפיינים ההנדסיים כאמור אינם מאפשרים את הקמת המבנה תקבע בתוך 60 יום , בהתייעצות עם בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו .
4. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או מיגונים כאמור בסעיף 3. יבצע אותם בעל הרישיון , על חשבונו , בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה בקשה להיתר הבניה.
5. הוראות סעיף זה לא יחולו על בקשה להיתר בנייה לשימושים המותרים לפי סעיפים 9.4 ו 9.5 מתכנית תמ"א 37/ב
6. על החלטות רשות הגז לפי סעיף זה ניתן יהיה לערר בפני הוועדה המחוזית אשר במרחב תכנונה מצוי השטח נשוא החלטה .



## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	מער	מער	מער	מער	מער	מער	מער	מער	מער	מער	מער	מער		
4	4	4	4	4	2	12	50	100	20%	80%	2000 (1)	214 - 201	מסחר	מסחר
3	3	3	3	3	(2) 1	4	10	10		10%	680	801, 800	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	1	5.4 (4)				440 (3)	3000	501, 500	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
4	4	4	4	4	2	12	50	100	20%	80%	1000 (6)	117 - 100, 118A, 118B, 118C, 119 - 199, 1201 - 1246	תעסוקה	תעסוקה

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

\* הועדה ראשית להתיר חניה תת קרקעית בגובה עד 2.2 מ' שלא תחושב באחוזי הבנייה.

\*\* הועדה ראשית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוזי הבניה

\*\*\*גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית בכל נקודה.

\*\*\*\* השימושים הנלווים לתעסוקה כפי שפורטו בסעיף 4.1.1 יהיו בהיקף מקסימאלי של 20% משטח המגרש.

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

(1) גודל מגרש מינימאלי לתאי שטח מס' 202-205, 213 214 יהיה בהתאם לקבוע בנספח החלוקה לתכנית.

(2) בנוסף לקומה מתחת לכניסה הקובעת ..

(3) תחנת תדלוק 120 מ"ר + 320 מ"ר גגון - סה"כ 440 מ"ר.

(4) 3.6 מ' למבנה תחנת התדלוק ו 5.4 מ' עבור הגגון.

(5) ע"פ תכנית ג/9145 - קו בנין דרומי 5 מ', קו בנין צפוני 25 מ', וקוי בנין מזרחיים ומערביים 3 מ'.

(6) גודל מגרש מינימאלי לתאי שטח מס' 150, 153, 154 יהיה בהתאם לקבוע בנספח החלוקה לתכנית ..



**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאי להקמה</b></p>
	<p>* תוקם מנהלת לאזור תעסוקה משהד.                  * מנהלת אזור תעסוקה תהיה אחראית לניהול תאום ופיקוח תפעולי של אזור תעסוקה משהד.                  * מנהלת אזור תעסוקה תכלול נציגי הרשות המקומית והוועדה המקומית, נציגי משרדי הממשלה (בריאות, הגנת הסביבה ואח"י) ונציגי ציבור וכן פונקציות נוספות שיקבע בעת הקמתה.                  תפקידי המנהלת:                  i. המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבניה במגרשים.                  ii. המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לנהלים שנקבעו ובתאום עם הרשות הסביבתית המומסמכת לכך.                  iii. נציג המנהלת ישתתף בישיבות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובישיבות ועדות לרישוי עסקים במידה ויוגשו להן בקשות.                  iv. המנהלת תפקח על אחזקת השטחים הציבוריים ותוציא מכרזים לקבלנים,                  v. המנהלת תדאג לפינוי הפסולת עפ"י סוגיה ותפקח על קבלן פינוי האשפה שיקבע במכרז.                  vi. המנהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך, לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.                  vii. המנהלת תצוייד באמצעים לטיפול ב" ארועים" של חומ"ס ואירועים אחרים: מתקני ספיגה, חביות אחסון מיוחדות, שרולי עצירה, כימיקלים לנטרול, אמצעי פתיחת שוחות וסתימות, כלי רכב לפינוי פסולת מוצקה.                  viii. המנהלת תדאג לאישור וביצוע תכנית ניטור אוויר כמפורט בסעיף 6.18.                  ix. תוקם מערכת לניטור מי נגר עילי.                  x. לא תותר כניסתו של כל עסק לאזור התעסוקה, לרבות חתימת הסכם שכירות אתו או הקצאת קרקע לבניה, בטרם תאושר כניסתו ע"י המנהלת.                  מנהלת איזור התעסוקה תהיה אחראית, בין השאר, על ניטור סיכונים בריאותיים וסביבתיים בתחום איזור התעסוקה, בדיקת איכות המים המסופקים, מעקב אחר איכות השפכים בעסקים, הפעלת מתקני טיפול קדם בשפכים וכד', ובדיקת עמידת המפעל בדרישות רישיון העסק שניתן לו.                  מידע על אי עמידה בדרישות הסביבתיות והבריאותיות יועבר ע"י המנהלת לגורמים הרלוונטיים לצורך טיפול.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p>
	<p>מבני עזר:                  מיועדים למתקני מזוג אוויר, מתקני דלק, גז וחשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר.                  מעברים מקורים להעברת צנרת, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין המבנים. מבני עזר כלולים בתכנית המגרש ושטחם יחשב באחוזי הבניה, לא תותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון: פחונים, צריפים)</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>גמישות להיתר</b></p>
	<p>א. היתר בניה למבנה רב שימושי:                  מבנה רב שימושי הנו מבנה המכיל מס' פונקציות שונות. היתר בניה יכלול את הנדרש ממפעלים</p>

<p><b>6.3 גמישות להיתר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה</p> <p>ב. בניה עם קיר צמוד :</p> <p>יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים על פי תכנית בינוי .</p>	



<p><b>6.4 היקף אחסון</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>אחסון יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המבנים העיקריים או במבני העזר בלבד . אחסון פתוח יגודר בגדר אטומה בגובה 2.0 מ' לפחות .</p>	

<p><b>6.5 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. תנאים (בנושאי סביבה והידרולוגיה) למתן היתר בניה :</p> <p>היתר בניה יהיה מותנה בעמידה בתקני סביבה ותקני פליטה , הן לאוויר והן למים שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה . בכל מקרה ינתן היתר בניה ורשיון עסק רק באישור המשרד להגנת הסביבה על סמך שאלון למפעל התעשייה ו/או תסקיר השפעה על הסביבה לפי הענין .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הקמת מנהלת לאיזור התעסוקה משהד והסדרת תחומי אחריותה כמפורט בהמשך .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הקמה והפעלה של מערכת ניטור למים עיליים במוצא הניקוז של אזור התעשייה.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של ניטור מזדמן על פי תכנית ניטור שתוכן ע"י איש מקצוע בתחום איכות אוויר אשר תגדיר, מקום הניטור ומועדים ושתוגש ותאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. אין להוציא היתרי בניה למפעלים טרם ביצוע תנאי זה . אישור היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יהיה רק לאחר שיתקבל אישור ממשרד איכות הסביבה כי הדרישה בוצעה לועדה המקומית בהמלצת הרשות הסביבתית המוסמכת, ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאיזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו . באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באיזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים ותנועה, התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת . כני"ל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל .</p> <p>כל מפעל המבקש להיכנס לאיזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ו/או לועדה המקומית שאלון לגבי השלכות סביבתיות של המפעל .</p> <p>כל אחד משני גופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (ותסקיר השפעה על הסביבה ) התשמ"ב-1982 .</p> <p>מפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל, הסכמתם למתן היתרים ותנאיהם ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית .</p> <p>ב. השאלון יכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שלבי ביצוע המבנים כולל תשתיות מים, שפכים וחשמל</li> <li>2. ניקוז השתלבות במע' הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב .</li> </ol>	





הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.5
<p>3. כמויות מים ושפכים, צורך בטיפול מוקדם .</p> <p>4. קרינה אלקטרומגנטית ורדיואקטיבית מקורות פליטה לסוגיהם אמצעים להפחתה ומניעה .</p> <p>5. בינוי השטח מיקום והיקף עבודות העפר במפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, ופיתוח ריצוף וגינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית .</p> <p>6. חומרים מסוכנים כמויות וסוגים ובחינת ההשפעות העלולות להיות במקרה של תרחיש קיצוני .</p> <p>7. תחזית תנועת כלי רכב נכנסים ויוצאים מהמפעל בשעות שיא, סוגי כלי רכב .</p> <p>8. שעות פעילות המפעל .</p> <p>ג. הוראות למתכנני איזור התעשייה :</p> <p>1. יש להגביל צריכת הדלק באיזור התעשייה המתוכנן ל 1.34 טון/שעה, תוך מגבלה לשימוש במזוט דל גופרית מקסימאלית של 1%, ניתן לשרוף דלקים בעלי תכולת גופרית פחות מ- 1% בכמויות גדולה מהני"ל בהתאם למיקום מתקן השריפה ותכולת הגופרית בדלק, אם יוכח על ידי הרצת המודל שאכן לא צפויות חריגות כתוצאה מכך .</p> <p>2. יש להגביל פליטות אבק בלתי מוקדי ( fugitive dust ) מכל תהליכי ייצור לקצב פליטה של 0.1 גרם/שניה .</p> <p>3. יש להרחיק ככל האפשר את מיקום מתקני שרפת דלק ממקומות מיושבים כגון כפר כנא, משהד ורומת היב . המרחק המינימלי בין ארובת דוד קיטור לבין מקום מיושב יהיה 500 מטר .</p> <p>4. קצבי פליטת מזהמי אוויר יצומצמו כך שריכוזי מזהמי אוויר הנפלטים מארובות וממקורות בלתי מוקדים יעמדו בתקני הפליטה המופיעים באמנה של המשרד לאיכות הסביבה והתאחדות התעשיינים מתאריך 21.1.98 . למניעת פליטת חלקיקים מתהליכים תעשייתיים יש להשתמש במערכות אוורור עם מסנני אבק, ערפול והתזת מים . למניעת פליטות חלקיקים וגופרית דו חמצנית מדודי קיטור יש להשתמש במזוט דל גופרית במידה ויש צורך לצמצום פליטות NO ולעמוד בתקן הפליטה בשיעור של 450 מ"ג/מ"ק ניתן לצייד את הדוד במבערי מניעת NO (LOW NO BuRNErs) .</p> <p>5. על כל מפעל הפולט ריחות ו/או סולבנטים או חומרים אורגניים אחרים להתקין הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת פליטות חומרים אלו ולעמוד בתקני הפליטה של התאחדות התעשיינים והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים :</p> <p>פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון .</p> <p>חזות ועיצוב : חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה עיצוב ופירוט הגינון .</p> <p>ה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח שבתוחם הרצועה לתכנון קו מים יבדוק מהנדס הוועדה מול רשות המים את הצורך בשמירת הרצועה לפי תמ"א 37-6 לצורך קו מים .</p>	
<b>גמישות לתכנית</b>	<b>6.6</b>
<p>התכנית המוצעת תהיה כפופה לכל הנספחים של תכנית ג/20521 וכן לנספח ההידרולוגי של תכנית תכנית ג/9145 לעניין תחנת תדלוק .</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.7</b>
<p>א. לבקשה להיתר תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חמרי בנין וחמרי גמר, פיתוח השטח, ופרטים לפי דרישת מהנדס הוועדה-</p>	

<p><b>6.7 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לאישור הוועדה המקומית.                  ב. חזית הבניין וחומרי צפוי :                  חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו :חזיתות יצופו בחומרים עמידים וקשיחים, אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ואשר הנם עמידים בפני תחלופות מזג אוויר .                  ג. מתקני גג, מזגנים וצנרת :                  יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסטטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה . לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג . שטח המתקנים לא יעלה על 30% משטח הגג העליון והם ירוכזו כשטח אחד. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' ייפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת .</p>	
<p><b>6.8 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. גינון ציבורי                  1. לאורך הכבישים האיזורים יינטעו רצועות צמחיה בהם ישולבו עצים בוגרים תוך שימור עצים קיימים .                  2. בשצפ"ים שבאיזור התעשייה ישולבו מעברים להולכי רגל ופינות ישיבה בנוסף על צמחיה ועצי צל .                  ב. תכנית פיתוח המגרש :                  שטח המגרש יהווה יחידה שלמה לפיתוח . לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח לביצוע דרכים ותשתיות כולל סלילת דרכים והעברת מערכות שתכלול בין השאר :                  תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט . התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תכנית למתן היתר תיעד חלק משטח המרווח הקדמי לגינון .                  לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל .</p>	
<p><b>6.9 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לא יינתן טופס 4 אלא לאחר שהושלמו עבודות הפיתוח במגרש, הושלם ביצוע עבודות השתילה והנטיעה, כולל נטיעה של עצים בוגרים, ביצוע מערכת ההשקיה בניית ושיקום נופי שכולל חיפוי באדמת גן ושתילה של מדרונות שפכים ומלוי חציבות בגבולות המגרשים.                  על היזם לטעת עצים על חשבונו.</p>	
<p><b>6.10 קווי בנין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. בניה עם קיר צמוד                  יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים על פי תכנית בינוי .                  2- קו הבניין המסומן בתשריט מצב מוצע הינו קו בניין של תוואי ההולכה של הגז הטבעי .</p>	
<p><b>6.11 עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק</p>	



<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>העתיקות התשל"ח 1978 .</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הבנייה בתחום התכנית לא תהייה בנייה משמרת מים. לא יבוצעו מתקנים להחדרה והעשרה של מי התהום.</p> <p>א. שימושים מותרים :</p> <p>בתחום התכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה .</p> <p>לא יותרו באיזור התעסוקה סוגי המפעלים המפורטים להלן : תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצורי אריזה ואחסנה של מוצרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>לא יותרו באיזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ וכו', עפ"י הרשימה להלן :</p> <p>אסבסט, מעגלים מודפסים, מכון פסדים, מפעל גלוון, תשלובות כימיות ונפט, יצור ואחסון נפיצים, גריסת וטחינת אבן, דשנים נוזלים, יצור אספלט, היתוך מתכת, גזים דליקים מעל 100 מ"ק, בריכת חמצון, בריכת דגים ובתי מטבחים.</p> <p>ב. מפגע סביבתי :</p> <p>מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה ו/או מנהל הפרויקט.</p> <p>רשות מוסמכת מבחינה סביבתית : המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד .</p> <p>ג. איסוף פסולת ופינוייה :</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ומורשה ובהתאם לכל דין</p>	<p><b>6.13</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



איכות הסביבה	6.13
<p>( אתר טורעאן ) .</p> <p>בסמוך למכולות לאצירת פסולת יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי, שטח להצבת מכלים לאצירת פסולת בת מחזור .</p> <p>פסולת רעילה תיאסף בתחום המפעל באתר מקורה, מסומן וסגור, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה באתר רמת חובב .</p> <p>באיזורים מסחריים, תחנות תדלוק, מבנים רב תכליתיים ומפעלים גדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים בהם יוצבו מכלי פסולת, ו/או דחסני האשפה עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים . מונה הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>בחדרי האשפה ובמתחם אצירת הפסולת ישטפו המכלים והמשטחים מידי יום. התשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית .</p> <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.</p> <p>יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור</p>	
חשמל	6.14
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה : הקמת תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 5 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</p> <p>אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר</p>	

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. לא ינתנו היתרי בניה על פי התוכנית אלא לאחר שיוגשו על-ידי הרשות הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת ביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>2. איכות השפכים תיקבע על פי כל דין, ותהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות לחוק עזר לדוגמה וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים ובמכון טיהור השפכים לפי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>3. תובטח קליטת השפכים במערך ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים ולמפעלים יהיה כושר הולכה, טיפול וסילוק בפועל אל מתקן טיהור השפכים המאושר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר אכלוס: קיום והפעלה של מתקן טיהור השפכים המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ותכנית ביוב מפורטת לאיזור התעסוקה, מאושרת ע"י ועדת הביוב ומים הכוללת התחברות למתקן האיזורי.</p> <p>4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית לאחר האישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים.</p> <p>5. קווי שפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.</p> <p>6. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מזהמים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>7. בתחנות שאיבה לשפכים יותקנו "דיזל גנרטורים" לאספקת חשמל במצב כשל במערכת האיזורית.</p> <p>8. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז</p> <p>9. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים:</p> <p>א. זרם סניטרי יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית.</p> <p>ב. זרם תהליכי יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י חוק עזר לדוגמה.</p> <p>ג. זרמים רעילים ומכילי חומרים מסוכנים יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י המשרד לאיכה"ס.</p> <p>ד. תמלחת (רענון מרכבים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור) יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות.</p>	



10. רגישות הידרולוגית של האיזור מחייבת נקיטת צעדים למניעת זיהום מי תהום, בין היתר הגנה על קוי ביוב, יושם דגש על טיפול קדם בשפכים בתחום המפעל, ניקוז ומאצרות.
- בשל הרגישות ההידרולוגית באיזור ועל מנת למנוע זיהום מי תהום מדליפת שפכים ממערכת הביוב, ינקטו הפעולות הבאות:
- א. צנרת הביוב תהיה מצינורות פוליאטילן רציפים (בסלילים או מוטות באורך מינימלי 12 מרותכים בריתוך פנים) ללא מחברים משוחה לשוחה.
- ב. השוחות תהיינה שוחות טרומיות מבטון עם תחתית בטון מונוליטית ביחידה אחת (רצפה + קירות) משולבת עם פוליאטילן ומחבר גומי גמיש דוגמת איטוביב.
- ג. לסימון תאי הביוב, תוטבע במכסה השוחה, לוחית יצקת ברזל עם כיתובית "ביוב".
- תנאי מקדים לביצוע קו הביוב תיאום עם חברת מקורות בנוגע לחצייה ולהקבלה בין קווי הביוב המתוכננים וקווי המים הקיימים ו/או מתוכננים.
11. יש לעמוד בהנחיות משרד הבריאות כדלקמן:
- א. חצייה של קו "מקורות (קו מי שתייה אחר):
- יש לשמור על הפרש גובה של 1 מ' בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב.
- צינור הביוב יהיה ללא חיבורים מלבד ריתוכים ובתוך שרוול באורך 12 מ' (אם גרביטציוני אורך השרוול 6 מ').
- ב. קו ביוב מקביל לקו מקורות (או קו מי שתייה אחר)
- יש לשמור על הפרש גובה של 30 ס"מ בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב, צינור הביוב יהיה במרחק אופקי של 3 מ' לפחות מקו מי שתייה (אם הקו גרביטציוני המרחק האופקי יהיה 1 מ' לפחות).
- ג. אזור רגישות הידרולוגית גבוהה
- באזור הרגישות ההידרולוגית הגבוהה יותר מפעלים יבשים בעלי אופי שפכים סניטרי בלבד, ללא שימוש ואחסון חומרים מסוכנים, דלקים בכמות משמעותית וכדומה.
12. עבודת הנחת הצנרת וריתוך פנים תבוצע אך ורק ע"י בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים לכך.
13. האיטום במידת הצורך בין חלקי שוחת הבקרה יהיה באמצעות סרט איטום על בסיס ביטומני (כדוגמת "איטופולס") אשר נדבק לשטחי המגע בבטון. הרכבת חלקי שוחות הבקרה, מחברי השוחה וסרטי האיטום ייעשו לפי התכניות ולפי הנחיות בתי החרושת ובפיקוח של שירות השדה ממנו ירכוש הקבלן את החומרים.
14. בדיקות:
- מערכת הביוב (צינורות, שוחות בקרה, אטמים) צריכה לעמוד בבדיקות המפורטות להלן:
- א. בדיקת אטימות לדליפה החוצה (הידרוסטטית).
- ב. בגמר ביצוע יעשה צילום פנים הצינורות (צילום וידאו), ע"י חברה שתאושר ע"י אגף הנדסה של המועצה.
- יש לבצע הבדיקות בנוכחות נציג של משרד הבריאות.





6.16	ניקוז
	<p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. תנאי להיתר בנייה- תוכן תכנית ניקוז באישור הרשות הניקוז האיזורית, ובהתאם לנספח הניקוז לתכנית.</p> <p>מובל הניקוז- גובה מינימלי של פתח המובל יהיה 2.20 מ' לאורך כל תוואי הדרך עד למוצא בכביש 77.</p> <p>תכנון הידראולי של המובל כולל קביעת מידות סופיות של המובל, תכנון פתחי תחזוקה, תכנון מתקני יציאה וכניסה, יוגשו לאישור רשות הניקוז כתנאי להיתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

6.17	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1- מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים לכך ובאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2- רצועת תכנון על פי לתמ"א 6/ב34</p> <p>2.1 רצועה לתכנון מיודעת לקווים למי מערכת. רוחב הרצועה לתכנון יהיה 60 מטר שימדדו במרחק שווה משני צידי ציר הרצועה לתכנון.</p> <p>2.2 מוסד תכנון רשאי לאשר כל תכנית בתחום הרצועה לתכנון, ובלבד ששוכנע כי לא תפגע האפשרות לתכנן ולבצע הנחת הקווים לאחר שהתייעץ בעניין זה עם רשות המים ובלבד שהתקבל אישור הוועדה המחוזית.</p> <p>2.3 קו למי מערכת שקוטרו מעל 64 צול בתחום רצועה לתכנון, יוקם על פי תכנית מפורטת ולא מכוח תכנית זו מבלי שתהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>2.4 מוסד תכנון רשאי לאשר דרכים וקווי תשתית חוצים או מקבילים לרצועה לתכנון, לאחר שהתייעץ עם רשות המים, ובלבד ששוכנע כי לא תפגע האפשרות לתכנון ולהנחת הקווים.</p> <p>2.5 רצועה לתכנון שסומנה בסמיכות לקו תשתית או דרך: ככל שקו התשתית או הדרך יועתקו או יוסטו, תוסט גם הרצועה לתכנון בהתאם והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>2.6 מוסד תכנון רשאי לתת היתר לקו מי מערכת בסטייה מהמסומן בתשריט משיקולים תכנוניים, הנדסיים, סביבתיים ומקומיים.</p> <p>2.7 מוסד תכנון רשאי לצמצם את רוחב הרצועה לתכנון המסומנת בתשריט, לאחר התייעצות עם רשות המים ובאישור הוועדה המחוזית והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

6.18	ביוב
	<p>קווי הביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאמים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

6.19	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.20	איחוד וחלוקה
	<p>חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק</p>

<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>בלתי נפרד מתכנית זאת                  אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5, רשום החלוקה ייעשה כחוק.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להסדיר לפחות 15% מתוך שטחי המגרשים למסחר ותעסוקה לקליטת מי הנגר מגגות המבנים, שטחי החניה והשטחים הפתוחים בחצרות.                  ב. פני השטח במקומות שיהיו מיועדים לקליטת מי הגשם יהיו נמוכים ב-10 עד 20 ס"מ מהסביבה כס שהם יהוו מקום לאגירה והשהיה של מי הגשמים עד לספיגתם בקרקע. השטח יהיה מרוחק מיסודות המבנים.                  ג. מגרשי החניה יהיו עשויים מריצוף משתלב עם מרווחים מובנים על מנת לאפשר חלחול והחדרה של מים אל קרקע.                  ד. בהעדר אפשריות השהיה והחדרה כנ"ל או בנוסף להם, ובמידת הצורך, יש להתקין תעלות החדרה בקצה החצרות או מגרשי החניה ו/ או להתקין צינורות מחוררים לשם מעבר המים אל הקרקע.                  ה. אמצעי נוסף להחדרת מים אך הקרקע הוא על ידי התקנת בורות ספיגה. קוטר ועומק הבור יחושב לפי כושר חדור המים אל הקרקע בהתאם להמלצות הידרוגיאולוגיות.                  ו. מתכנן הניקוז של כל חצר בשטחי המסחר והתעשייה יבחר את השיטה המתאימה ביותר בהתאם לתכנית החלקה.                  ז. עודף מי הנגר שלא יקלטו במערכת החדור יופנו לגלישה אל הכבישים הסמוכים שם מי הנגר יקלטו במערכת התיעול.                  ח. בשטחים ציבוריים פתוחים יעשו הסדרות טופוגרפיות על מנת ליצור שטחים נמוכים לשם קליטת מי נגר, השהיה והחדרה לקרקע. רצוי שהשטחים לאגירת המים יהיו קרובים לכבישים כד שניתן להגליש אליהם מי נגר נוספים מקווי התיעול במעלה השטח. במורד השטח יעשה סדור גלישה למי הנגר בחזרה אל קווי התיעול.</p>	<p><b>6.21</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתא שטח שמסומן בו עץ שאינו אקליפטוס או מחטנים, תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	<p><b>6.22</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד, ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה(היתר תנאים ואגרות)(טיפול בפסולת בניין)התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:                  א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, או סלילה מבעל היתר- לפני הוצאת היתר.                  ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר.                  ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה בסדר גודל הכמות שהוערכה.                  ככל שביצוע התכנית יכלול עודפי חפירה ומילוי בהיקף של מעל 100,000 מ"ק, הם יטופלו בהתאם להנחיות לטיפול החומרי חפירה ומילוי של מינהל התכנון מיום 29.06.08.</p>	<p><b>6.23</b></p>



<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.24</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>הנחיות לפיתוח המגרש</p> <p>סעיפי הנחיות הבינוי והפיתוח קובעים כללים לגבי היחס של המגרשים לרחוב, תמונת רחוב, יחס בין מגרש למגרש, פיתוח בכל מגרש והסדרת מערכות .</p> <p>א. גבולות המגרש</p> <p>1- העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות .</p> <p>2- מפלסים וגבהי קירות .</p> <p>3- גידור, קירות ומסלעות .</p> <p>4- שילוב מפלסים "ופתרונות קצה" עם אזורים סמוכים .</p> <p>5- תאורת האיזור תהיה תאורת גן .</p> <p>6- הפניה לפרטים וחתכים ולכל מידע שבגליונות האחרים .</p> <p>7- מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט גידור .</p> <p>עבודות הפיתוח הציבורי של הכבישים, כולל קירות תומכים של הכביש, מערכות תשתיות ומיקומם בגבולות המגרשים, מחייבות את היזם להשלים את מבנה החניות, מעקות, שערים, תאורה בהתאמה או לחילופין שינוי באישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ב. תכנון ופיתוח המגרשים :</p> <p>בקשה להיתר תכלול תכנית נוף ופיתוח. במסגרת תכנית הנוף והפיתוח של המגרשים יסומנו : גבהים סופיים של פיתוח חצר, אזורי החניה, קירות תומכים, מעקות, גדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ותשתיות תת קרקעיות לנושאים כמו : ניקוז, קוי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים, ביוב, מד מים, מתקני וצוברי גז סולר וכד' והגידור סביבם . בהתאמה למצוין בתכנית הבינוי יתוכננו : מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת .</p> <p>תכניות הנוף והפיתוח תלוונה במפרט טכני .</p> <p>ג. גבולות בין המגרשים</p> <p>גבול צידי בין מגרשים יותר לבנות קיר תמך ו/או גדר בנויה בגובה ברצף אחד שלא יעלה על 3.0 מ' מדוד מפני המגרש התחתון . בראש הגדר יותר מעקה או גדר ברזל דוגמת גדר החזית שגובה ראשה לא יעלה על 2.40 מ' מדוד מפני המגרש העליון . בחיבור הגדר הצידי לגדר הקדמית גובה הגדר הקדמית יהיה גם גובה הגדר הצידי לאורך 4 מטרים מפינת המגרש לאורך הגדר הצידי לכיוון מרכז המגרש . כנ"ל במפגש גדר צידית עם גדר אחורית הפונה לכביש באם מסיבה כלשהיא פיתוח השטח יכתוב קיר תמך גבוה מ 3.0 מ' יחויב באישור הועדה המקומית .</p> <p>ד. קירות (קירות תמך וגדרות בנויות) :</p> <p>הקיר וראש הקיר ("קופינג") יבנו מחומר קשיח באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. מעקות, גדרות, ושערים קלים :</p>	<p><b>6.25</b></p>



פיתוח סביבתי	6.25
<p>כל הגדרות והמעקות בגבולות בין המגרשים הפרטיים לבין שטחים ציבוריים, וכן בין מגרשים שכנים, שלא יבנו כקיר גדר יהיו גדרות אוריריות וקלות (לא אטומות) ממתכת מגולוונת אמבטיה חמה וצבועות. לא יותרו גדרות רשת.</p> <p>ו. מבנה עזר וחניה :</p> <p>במגרשים לא תותר הקמת מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מבנים לאשפה וביתן שומר בהתאם להוראות התב"ע כאשר מקומם עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>מבנים לארונות חשמל, תקשורת, מכלי גז, ומוני מים ישולבו בקירות התמך של מסתור האשפה או בקירות או בגדרות בגבול המגרש, גומחות למוני מערכות יוסתרו ע"י דלת רפפה. מסתורי האשפה יחופו בקרמיקה או חרסינה תואמת את צבע הבניין והגדר.</p> <p>ז. תחנת טרנספורמציה :</p> <p>אם יהיה צורך לבנות תחנה עפ"י דרישת חברת החשמל חובת היזם בעל היתר הבניה, לבצע (להקים) תחנת טרנספורמציה וכן לבצע את כל הנדרש על ידי חברת החשמל. התחנה תמוקם בתוך המבנה.</p> <p>ח. שילוט ותאורה :</p> <p>שילוט מסחרי שאינו מואר יבוצע על קיר המבנה במקום מוגדר ויסומן בתכנית ההגשה. שילוט מספר ושילוט נוסף על מבנים יותנה באישור הועדה המקומית ויותקן לפי הנחיותיה. גובה השילוט במגרש לא יעלה על גובה מעקה גג הבניינים כפי שיבנה בפועל.</p> <p>ט. אנטנת טלוויזיה צלחות לווייני וכו' :</p> <p>מיקום האנטנות לצלחות יסומן בבקשה להיתר בניה.</p> <p>י. תאורת חוץ :</p> <p>תאורת החוץ, בתחום מגרשי הבניה, תחובר למערכת החשמל הפרטית ולא לתשתית התאורה ציבורית / העירונית. דגם העמוד וגוף התאורה ( הפנס) יאושרו ע"י הרשות המקומית בכפוף להנחיות התב"ע ולא גובה מגובה גג המבנה.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

פיתוח תשתית	6.26
<p>1- פיתוח תשתיות :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של כל התשתיות בתחום התכנית ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר יהיה התאמת הפיתוח וההתחברות לתשתיות במגרש הכלול בבקשה להיתר בניה לתכנון המפורט המאושר לאזור התעסוקה.</p> <p>ג. בהתאם 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 קוי 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 המועצה.</p> <p>ד. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p>	

6.26

## פיתוח תשתית

ה. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .  
ו. חיבור לרשת המים ייעשה באישור תאגיד המים והביוב המקומי .

התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין- בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1

2. תאום תשתיות

א. עבודות ביצוע הפרויקט תבוצענה רק לאחר תאום עם הגופים אשר בבעלותם קווים ומתקנים של תשתיות תת קרקעיות ועיליות בקרבת הפרויקט או בתחומו, ועשויים להיות מושפעים מביצוע הפרויקט.

ב. יזם פרויקט בתחום התכנית ישקם תשתיות חקלאיות שנפגעו במהלך העבודה בשטח הרלוונטי, ויחזירן למצבן טרם הפגיעה. שיקום התשתיות ייעשה בתיאום עם הוועדה המקומית ועם בעל התשתיות, לפי העניין.

ג. לא יינתן היתר בנייה מכח תכנית זו בתחום תמ"א 5/ב/37 ותמ"א 1/5/ב/37 או נגזרותיהן, אלא

לאחר תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי לעמידת הבקשה בדרישות צו הבטיחות.

ד. קו ביוב מקביל לקו מקורות (או קו מי שתייה אחר)

יש לשמור על הפרש גובה של 30 ס"מ בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב, צינור הביוב יהיה במרחק אופקי של 3 מ' לפחות מקו מי שתייה (אם הקו גרביטציוני המרחק האופקי יהיה 1 מ' לפחות) .

ה. חציה של קו "מקורות" (או קו מי שתייה אחר) :

יש לשמור על הפרש גובה של 1 מ' בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה

תמיד מעל קו הביוב. צינור הביוב יהיה ללא חיבורים מלבד ריתוכים ובתוך שרוול באורך 12 מ' (אם גרביטציוני אורך השרוול 6 מ').

6.27

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. חומרים מסוכנים :

א. אחסון :

1. אחסון יבוצע עפ"י התקנות, שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו' .

2. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי, נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים .

3. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים עפ"י ההמלצות בסקר בסיכונים שיוגש ע"י מבקש ההיתר .

4. כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחשב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ב.טיפול וסילוק :

1.טיפול סילוק חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות רישוי עסקים, סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולות תעשייתיות ברמת חובב.

2.שינוע חומ"ס עפ"י תקנות משרד התחבורה ומשרד איכה"ס.

3.נוהל חרום עפ"י "תיק מפעלי" שיוכן בכל מפעל המשתמש בחומ"ס

2. מערכות ניטור

::

ניטור רעש בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים.

המפעלים יודיעו למנהלת האתר על כל שינוי בתהליכי הייצור ו/או חומרי הגלם שיש בהם השלכות סביבתיות.

אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו למנהלת האתר ולרשויות כגון : איכה"ס, כיבוי אש, משטרה וכו' לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל.

מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י מנהלת האתר (אכיפה ובקרה במפעלים ניטור מערך ציבור וכו')

מערך בקרה לנושא פסולת (הפרדה לסוגיה, אחסון וסילוק) עפ"י האישורים.

ניטור איכות אוויר במפעלים- בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה.

ניטור אוויר יחל במפעלים עפ"י החלטת הרשות הסביבתית ויהיה באחריות המנהלת.

תכנית הניטור תכלול במפעלים :

מיקום תחנות הניטור במפעל.

קביעת הפרמטרים הנמדדים (מס' הפרמטרים האופייניים לכל תעשייה).

פעילות מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרים תופסק לאלתר עד שיותקנו האמצעים הטובים ביותר הקיימים להבטחת עמידה בתקנים.

לנושא חומ"ס המפעלים יכינו תכניות למקרים, תגובות, תרחישי תקלות וטיפול בהם.

3. איכות אוויר :

כל מפעל או עסק הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה אמינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקני הפליטה עפ"י (1994 TA-LUFT) או תקני פליטה ישראלים.

מפעלים בהם תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו סקר פליטות ויתקינו אמצעים בהתאם. תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת ריחות.

4. רעש :







תכנון זמין  
מונה הדפסה 26






תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.27</b></p>
<p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין התכנון האקוסטי ונוהלי ההפעלה יהיו באחריות היזם/המפעיל.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.28</b></p>
<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>תוכנית שיקום</b></p>	<p><b>6.29</b></p>
<p>שיקום נופי 1.. לאחר ביצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנית שתאושר מראש במסגרת היתר בניה ע"י המנהלת ותכלול: טיפול מדרונות, כיסוי וגינון, חפירות, גריסה או סילוק עודפי עפר ובולדריים. 2. כל שפך שיוצר בשל עבודות עפר ופיתוח יטופל וישוקם ע"י נטיעות, שפכי עפר בהיקף מגרשים יתוחזקו ע"י בעלי המגרשים ואילו שפכים שיווצרו בשטחים ציבוריים ובהיקף איזור התעשייה יטופלו ע"י מנהלת האיזור. 3. כל עבודות תשתית בהיקף האיזור יעשו בתאום עפ"י הנחיות אדריכל נוף ותוך התאמה לאופי הטיפול בשטח בתחום התכנית.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.30</b></p>
<p>13. תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים האמורים ( לתעשייה, תעסוקה מסחר או שימוש משולב), יהיה השלמת פתרון ביוב. אישור לאכלוס המבנים הנ"ל וכן אישור להפעלת קווי ביוב חדשים יינתן רק לאחר שתבוצע בדיקת אטימות לקווי הביוב ע"י חברה מוסמכת בתחום, שתוכיח שמערכת הביוב שבוצעה אכן אטומה לחלוטין, ממצאי הבדיקה (דו"ח גולמי וניתוח שלו ע"י מתכנן ביוב) יועברו להתייחסות משרד הבריאות ותאגיד הביוב האזורי.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.31</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית בינוי לאזור התעסוקה על ידי הוועדה המקומית והתאמת הבקשה הרלוונטית לתכנית הבינוי המאוזרת. בעת הגשת בקשה להיתר יש להציג, בנוסף לדרישות המפורטות בתקנון התב"ע את הבניין במצב בניה סופי- במבט מהרחוב כולל הקירות התומכים מסתורי האשפה והפילרים אשר בחזית הרחוב, בק.מ. 1: 100 בתוספת חזית מכל צד של המבנה, אם היא בנויה או מתוכננת. תכניות בקשה להיתר אשר יוגשו ע"י חברה או יזם, למתחם שלם, יציגו רצף חזיתות רחוב בק.מ. 1250 לפחות, כולל חזיתות הקירות התומכים בניינים קיימים במבט מהרחוב. בתוספת הגדלות קטעים אופייניים לק.מ. 1: 100. אם המגרש גובל באחד מצדדיו גם בשטח ציבורי פתוח יש להציג גם חזית זו כמפורט לעיל. הצגת החזיתות תכלול סימון כל המפלסים, הפתחים, חומרי הגמר וציון הגוונים שבשימוש בחזיתות. כמו כן בבקשות להיתר בניה יש לצרף חתכים המציגים את המפגש עם הרחוב ועם השכנים כולל המבנים וחצרות המגרשים השכנים משני צידי המבנה לגביו מבוקש היתר הבניה. במגרשים המיועדים לבנייה, תכניות הפיתוח של המגרש בק.מ. 1: 100 כולל תכניות השקיה וצמחיה יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר. בניה השלמת ביצוע הפיתוח, כולל מערכות ההשקיה והצמחיה תעשה לפני האכלוס. תנאי להיתר בניה יהיה אפשרות התחברות הפיתוח והתשתיות בתחום התכנית לתשתיות</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.31 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>קיימות בגבול התכנית . לא יינתן היתר בנייה מכח תכנית זו בתחום תמ"א 5/ב/37 ותמ"א 1/5/ב/37 או נגזרותיהן, אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. תנאי למתן היתר בנייה-חוו"ד מקצועית בעניין שברים קטקוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון- יוני 09 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת. המלצות חוות הדעת יוטמעו בבקשה להיתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה למבנים (לתעשייה, תעסוקה מסחר או שימוש משולב) מכח התכנית יהיה אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות ( מים וביוב) שאמורות לשרת את הבניה המבוקשת ע"י הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות . בהיתר בניה לתשתיות הביוב כנ"ל ייכללו כל עבודות הביוב המפורטות, לרבות תחנת שאיבה מקומית לשפכים וצינור סניקה ממנה עד לתחנת השאיבה האזורית . אסורה הבנייה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים . אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים . תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר . תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו ע"ח יזפ התכנית, ובבצוע של מקורות . אישור תכניות ע"י חברת מקורות יינתן רק לאחר מדידות וגישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם חברת מקורות ע"ח יזם התכנית . באזור המסומן בו רדיוס נטול מקורות הצתה, יש לבצע תאום חפירה בעת שחרור יזום של גז טבעי .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.32 תשתיות</b></p> <p>תשתיות גז טבעי על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א 5/ב/37 ותמ"א 1/5/ב/37 ונגזרותיהן. לא יינתן היתר בנייה מכח תכנית זו בתחום תמ"א 5/ב/37 ותמ"א 1/5/ב/37 או נגזרותיהן, אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי לעמידת הבקשה בדרישות צו הבטיחות. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת צינור הגז הטבעי) חל איסור על נטיעת עצים. תנאי למתן היתר חפירה בתחום תמ"א 37'ב' ונגזרותיה הוא תאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה. תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת היתר חפירה מחברת נתג"ז. תאסר נטיעת עצים 5 מ' מכל צד הרצועה של נתג"ז</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.33 מבנים קיימים</b></p> <p>א. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965 . על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : 1. על מבנה שאינו חורג לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו על פי מתווה המבנה הקיים. 2. כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>



<p><b>שימושים חורגים</b></p>	<p><b>6.34</b></p>
<p>כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם כן הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה .</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.35</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.          ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.36</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>חוות דעת סביבתית</b></p>	<p><b>6.37</b></p>
<p>בקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים :</p> <p>מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים :</p> <p>א. ניקוז : פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים .          אין לבנות בתחום התכנית בניה משמרת מים.</p> <p>א'1 . איזור התעשייה המיועד נמצא בחלקו על מסלע חדיר שדרכו יכולים מזהמים לחלחל לאקויפר המנוצל במורד . עם זאת, קידוחי ההפקה נמצאים רחוק יחסית מהאתר ומפיקים משכבות עמוקות .</p> <p>זרימת הנגר העילי מאיזור התעשייה לנחל יפתחאל יכולה לסכן קידוחי הפקה הנמצאים על בסיס הנחל ולזהם את נחל ציפורי הזורם באופן קבוע . ועל כן יש לנקוט באמצעים למניעת זהום הנחל בין היתר הגנה על קווי הביוב יושם דגש על טיפול קדם בשפכים בתחום המפעל ניקוז ומאצרות .</p> <p>א'2 . ניקוז וביוב : כל צנרת הניקוז והביוב תבוצע עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה . כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות .</p> <p>ב.שפכים : כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף וסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל .</p> <p>ג.פסולת מוצקת : כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל .</p> <p>ד.פסולת רעילה : איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה .</p> <p>ה.חומרים רעילים ומסוכנים : כמויות מרביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם, האמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי . פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו .</p> <p>ו.רעש : מידה מרבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב .</p>	





<b>6.37</b>	<b>חוות דעת סביבתית</b>
<p>פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ל"ז 1977 .</p> <p>ז.איכות אוויר : שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת .</p> <p>ח.אחסון : קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית .</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5, 7 ו-19 לפקודת הקרקעות ועל פי חוק התכנון והבנייה	
3	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מועצה מקומית משהד והוועדה המקומית עד לתשתיות קיימות גובלות בתחום התכנית אישור תכניות ביצוע לביוב על ידי תאגיד הביוב	
4	היתר בנייה וביצוע תחנת השאיבה לביוב	השלמת ביצוע וסלילה של הגישה לתחנת התידלוק בתא שטח 600 מתוך מערכת הדרכים הפנימית של אזור התעסוקה
5	היתר בניה להקמת עד 30% מהשטח המיועד לתעסוקה/מסחר	פריצה חלקית של הדרכים ובהתחברות לדרכים סטטוריות קיימות בגבול התכנית, במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו, וסלילת דרך 806 לפי תכנית ג/19806
6	הוצאת טופס 4	פריצה מליאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב ניקוז כולל פתרון קצה ( מתן טופס 4 באזור ביוב 1 בנספח הביוב יהיה מותנה בהקמת מכון השאיבה לביוב בתא שטח 800. באזור ביוב 2- התחברות למכון השאיבה הקיים בכפר כנא והגובל בתא שטח 801), בניית קירות בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה והוראות התכנית, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של דרכים
7	היתר להקמת 100% מהשטח המיועד לתעסוקה/מסחר	סלילה מליאה של הדרכים ופיתוח השטחים הציבוריים הנדרשים

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 5 שנים מיום אשור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26