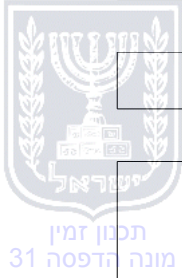


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0657833

רמת ישי-סטריט מול-רולדין



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במתחם ה"סטריט-מול" ברמת ישי. התכנית משנה קו בנין בתא שטח בייעוד "מסחר ותעשייה עתירת ידע" הגובל בשצ"פ, עבור הקמת מרפסת. בנוסף, התכנית משנה הוראה בתחום השצ"פ להנחיות מיוחדות בכדי לאפשר הנגשה לזיקת ההנאה למעבר המחברת את דרך מס' 1 ודרך מס' 2 דרך הקניון עבור בעלי מוגבלויות ו/או עגלות ילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רמת ישי-סטריט מול-רולדין

מספר התכנית 257-0657833

1.2 שטח התכנית 6.845 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	216673
קואורדינאטה Y	734841

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחרי סטריט מול - אזור התעשייה רמת ישי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת ישי - חלק מתחום הרשות: רמת ישי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת ישי	אקליפטוס	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11178	מוסדר	חלק	21	22-24, 26
11179	מוסדר	חלק		14, 80

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/05/2011	4166	6236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18474 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18474
11/12/2016	1420	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20230 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/20230 למעט השינויים המוצעים בה.	שינוי	ג/ 20230



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 39 27/06/2019	ערן מבל	20/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 27 02/07/2018	ערן מבל	14/06/2018	1	1: 250	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
	פרטי			בכפ מרכזים מסחריים בע"מ	רעננה	האשד	3	03-7914073	072-2766068	
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית רמת ישי	רמת ישי	הערבה	11	04-9039822		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בכפ מרכזים מסחריים בע"מ	רעננה	האשד	3	03-7914073	072-2766068	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מגדל אחזקות נדלי"ן בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8868718	076-8869581	
בעלים				מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8868718	076-8869581	
בעלים				מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8868718	076-8869581	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב		04-9835292		modeday@nevision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

התכנית משנה קו בנין בתא שטח בייעוד "מסחר ותעשייה עתירת ידע" הגובל בשצ"פ, עבור הקמת מרפסת. בנוסף, התכנית קובעת תחום להנחיות מיוחדות בתא שטח בייעוד שצ"פ בכדי לאפשר הנגשה לזיקת ההנאה למעבר המחברת את דרך מס' 1 ודרך מס' 2 דרך הקניון עבור בעלי מוגבלויות ו/או עגלות ילדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין לכיוון השצ"פ מ-3 מ' ל-0, וקביעת קווי בניין בשצ"פ.
2. שינוי הוראות בדבר פיתוח בתא בייעוד שצ"פ לפי סעיף 62א(5).

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	100
מסחר ותעשייה עתירת ידע	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעשייה עתירת ידע	200
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה עתירת ידע	6,507	95.07
שטח ציבורי פתוח	337.5	4.93
סה"כ	6,844.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה עתירת ידע	6,507.12	95.07
שטח ציבורי פתוח	337.56	4.93
סה"כ	6,844.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	א. גינון לכלל הציבור ושימור עצים קיימים. ב. פינות ישיבה, סככות צל, שבילים. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני תשתית עיליים כולל חדר חשמל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תותר הקמת שביל מונגש משופע מחומרים קלים בתחום השצ"פ לטובת הנגשת בעלי מוגבלויות ו/או עגלות ילדים.
4.2	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת ג/20230 : א. מסחר, הסעדה ותעסוקה (תעשייה, תעשייה עתירת ידע ומשרדים). ב. תותר הקמת גני אירועים ואולמות אירועים חדשים לאחר בדיקה אקוסטית ובדיקת שמירת רדיוסי הרחקה מחומ"ס ממפלים בסביבת הגן.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי לפי תכנית מאושרת ג/20230 כמפורט : א. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. ב. חזיתות : חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או אריחים קרמיים או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית. ג. גגות : הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות. ד. גדרות : תותר הקמת גדרות שקופים מרשתות פלדה מגולוונת ומרותכת או מפרופילים מגולוונים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. ניתן גם להקים גדר אטומה מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה לפי פרט מחייב. גובה הגדרות האטומים לא יעלה על 1.8 מ'. לא תותר הקמת גדרות פח. בחזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר או קיר תומך בחיפוי אבן טבעית וקופניג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 1.2. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות מפרופילים או מרשת מרותכת תקני לפי הצורך ולפי הנחיות התקן ולפי פרט מחייב. בגבולות מגרשים יותרו הקמת גדרות וקירות תומכים בגובה עד 1.5 מ' לכל היותר. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, יוקמו קירות מדורגים במרחק 1.2 מ' לפחות. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות מגרשים. מפלסי קרקע בתחום המגרש יהיו בהתאם להנחיות הנספח הנופי בתכנית ג/20230 בהפרש גובה של עד 1.5 מ'. ה. שילוט : כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית. כל השילוט יתואר בהיתר הבניה מבחינת

4.2	מסחר ותעשייה עתירת ידע
	מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.
ב	<p>קווי בנין</p> <p>בדופן הדרום-מזרחית, בגבול עם תא שטח 100, יותר קו בנין 0. הרחבה לקו בין 0 תהיה בבניית מרפסת מקורה ורמפה בלבד. לא תאושר סגירה קבועה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>תתאפשר זיקת הנאה למעבר רגלי, במקום המסומן בתשריט, זיקת ההנאה תירשם כזיקת מעבר לציבור בפנקס מרשם המקרקעין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3 (2)	3	0	3	2	5	25 (1)	59	217	67		24	126	1000	6500	מסחר ותעשייה עתירת ידע

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. ניתן להעביר שטחי בניה, שטחים עיקריים ושטחי שירות, ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, בהתאם למצב הטופוגרפיה ובלבד שלא יהיה שינוי בסך שטחי הבניה הכולל ובמספר הקומות המותר.

ב. ניתן לקבוע קו בנין צידי או אחורי 0 בשני מגרשים סמוכים (גם בייעוד שונה) בהסכמת הבעלים/חוכרים.

ג. מגבלת גובה המבנים אינו כולל תרנים, ארונות ועמודי שילוט.

ד. שטח הבניה למסחר באזור מסחר ותעשייה עתירת ידע לא יעלה על 50% מזכויות הבניה.

ה. חניות תת קרקעיות תותרנה בקו אפס בתאני תאום תשתיות עם המועצה המקומית רמת ישי.



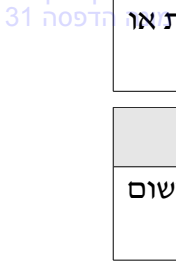

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה יימדד מפני המדרכה המתוכננת במרכז חזית המגרש הפונה לרחוב המהווה כניסה ראשית לבנין. מפלסי בניה לשימוש שירות ועיקרי מתחת לכניסה הקובעת לבנין, הנובעת מהצורך להתאמה לטופוגרפיה, לא יכללו במניין הקומות וגובה המבנה..

(2) קו בנין לרמפה ולמרפסת מקורה בלבד יהיו 0 בהתאם לתשריט מצב מוצע...

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500: 1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', לאשור ועדה המקומית.</p>
6.2	עתיקות
	<p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 2677/0 "רמת ישי" י"פ: 1327 עמ" 638 מיום 01/01/1967; 17053/0 "רמת ישי (צפון) י"פ: 4539 עמ" 4209 מיום 03/07/1997; 2726/0 "נקודת טריאנגולציה L-226 " י"פ: 1091 עמ" 1382 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על יי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיק, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	חניה
	<p>א. החניה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרון חניה למלא זכויות הבניה לרבות תכנון תת קרקעי. נספח החניה למלא זכויות הבניה יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>א. תותר הקמת גני אירועים ואולמות אירועים חדשים בנוסף לאלו הקיימים ערב אישורה של תכנית זו לאחר בדיקה אקוסטית ובדיקת שמירת רדיוסי הרחקה מחומ"ס ממפעלים בסביבה.</p> <p>ב. לא תותר כניסת מפעלים כימיים ותחנות כוח (למעט מערכות פוטוולטאיות על גגות מבנים בלבד).</p> <p>איכות הסביבה תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>ג. עמידה בדרישות איכות פליטת מזהמים של אנרגיה של המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לשימוש בדלקים נקיים יחסית כגון סולר וגז.</p> <p>ד. פליטת מזהמים מתהליכי ייצור יהיה עפ"י ה TA-LUFT או תקני פליטה שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ה. בעת ביצוע עבודות עפר יורטבו הדרכים בתמלחות (תמיסות מאושרות כגון E1, E2) ויהודקו.</p>

	<p style="text-align: right;">6.4 איכות הסביבה</p> <p>ההרטבה 1-2 פעמים ביום.</p> <p>ו. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ממקורות כגון: תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה ושינוע.</p> <p>ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית יצוינו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.</p> <p>חומרים מסוכנים תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>ח. יישמרו כל הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנוגע למרחקים נדרשים מחומרים מסוכנים כפי שמחויב על פי התקנות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. כמויות החומ"ס שיתרו לאיחסון יקבלו את אישור המשרד להגנת הסביבה ושאר הרשויות המוסמכות.</p> <p>י. שיטת איחסון, בקרה וכו' תיעשה עפ"י נוהלי ותקני פיקוד העורף ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יא. לא יתבצע איחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורי גג וסגורים במאצרות (למניעת זיהום תשטיפי גשם, מי תהום וקרקע).</p> <p>יב. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.</p> <p>יג. מי נגר עילי ממתקני דלקים יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.</p>
	<p style="text-align: right;">6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>שטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188-190 לחוק התו"ב ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התו"ב. שטחים שמנוהלים ע"י רמ"י ומיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור מחוץ למתחמי איחוד וחלוקה, יוחכרו לרשות המקומית או יופקעו כחוק.</p>
	<p style="text-align: right;">6.6 חלוקה ו/או רישום</p> <p>לא יוצאו היתרי בניה ללא אישור תשריט או תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית. רישום החלוקה ייעשה כנדרש בחוק.</p>
	<p style="text-align: right;">6.7 חשמל</p> <p>א. 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- 3 מ'</p>

תיל חשוף

ב.קו חשמל מתח נמוך-
תיל מבודד 2 מ'

ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'

ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י.ארון רשת 1 מ'

יא.שנאי על עמוד 3 מ'

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

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא



<p>חשמל</p> <p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. שפכים וביוב איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ב. התוכנית לטיפול בתכנית תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.</p> <p>ג. שפכי המבנה יחוברו אל מערכת ביוב של רמת ישי.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. פתרון הביוב יהיה בהתאם לנספח הביוב המהווה חלק בילתי נפרד ממסמכי התכנית ג/20230 וכל שינוי בו יהיה באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>3. מתקני השפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.</p> <p>4. הפרדת זרמים השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים מונחה הדפסה 31 תכנון זמין</p> <p>ושפכים תהליכיים.</p> <p>שמנים מינרליים ושמן/שומן כללי יופרד במקור וישלח למיחזור.</p> <p>תמלחות יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י איכה"ס.</p> <p>שמן שרוף יופרד במקור וישלח למיחזור.</p> <p>5. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>6. קווי הביוב יבוצעו עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.</p> <p>ניקוז: פתרון הניקוז יהיה בהתאם לנספח הניקוז המהווה חלק בילתי נפרד ממסמכי התכנית ג/20230 וכל שינוי בו יהיה באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנון מפורט לניקוז בהתבסס על נספח הניקוז ואשר תנאים לתכנית ג/4251 שגובלת בתכנית. התכנון המפורט תכלול בין השאר ייצוב, ניתוח הידרולוגי להסתברויות המתאימות והתייחסות לאמצעי הניקוז הדרושים ולמוצא בנחל ותועבר לאישור רשות הניקוז.</p> <p>מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. ניקוז משטחי איחסון כימיקלים, דלקים וכו' יאסף למערכת טיפול ראשונית או מערך טיפול בשפכים לפני הזרמה למערכת הביוב האיזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה בהתאם לנספח המים המהווה חלק בילתי נפרד ממסמכי המים ובאישור</p>	<p>6.8</p>

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>משרד הבריאות. כל שינוי בפתרון המוצג בנספח יהיה באישור משרד הבריאות.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>פסולת מוצקה תטופל עפ"י האמור סעי' 4.6 לנספח הסביבתי המהווה חלק בילתי נפרד ממסמכי התוכנית ג/20230.</p>

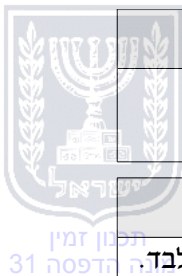


6.9	ניקוז
	<p>עבודות עפר ומערכות ניקוז</p> <p>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התוכנית), למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום.</p> <p>ג. יאוותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.</p> <p>ד. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.</p> <p>ו. מי נגר יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p>



6.10	תקשורת
	<p>כל קוי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>אנטנות סלולריות יותקנו משולבות עם עמודי תאורת רחובות ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית ובכפוף לתמ"א 36.</p>

6.11	אקוסטיקה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תשל"ז 1977.</p> <p>ב. יש לבחון בסקר אקוסטי השפעות הדדיות של עסקים בתוך התוכנית וכלפי הסביבה.</p> <p>ג. בכל פעילות המהווה מפגע רעש מעבר למותר בתקן יותקנו אמצעי הפחתה כך שרמת הרעש תעמוד בתקן הנדרש.</p>



6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה</p>

6.13	פסולת בניין
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p>

6.14	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.15	פיתוח סביבתי
	<p>1. תכנון פיתוח השטח שיוגש כתנאי להיתר הבניה, תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף,</p>

פיתוח סביבתי	6.15
<p>1. ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.</p> <p>2. התכנית תתבסס על הנחיות אדריכל נוף מוסמך ותתייחס גם לנושא שימור העצים במגרש וטיפול בהפרשי הגובה. התכנית תתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית תוכן רק לאחר מדידת כל העצים בשטח המגרש, הכנת נספח עצים מפורט לפי דרישות פקיד היערות, שמירה על מירב העצים בתחום המגרש שאינו מיועד לבניה, העתקה או כריתה רק עם כל האישורים הנדרשים, הגנה על העצים הנותרים במקומם לפי הנחיות הנספח הנופי, ותאום עם הקק"ל לגבי מועדי העתקת עצים וטיפול במגרש.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת עבודות פיתוח השטח בהתאם לתכנית פיתוח השטח.</p> <p>4. בעת תכנון מפורט של מגרשי החניה, מדרכות, שולי דרכים ושצ"פים ייעשה מאמץ להתאים את הפיתוח למיקום העצים הקיימים ולהימנע ככל האפשר מהעתקת עצים.</p> <p>5. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם מערכת כבלים תת-קרקעיים. תתאפשר התקנת מערכות סלולריות זעירות ע"ג עמודי תאורת הרחוב.</p>	

שרותי כבאות	6.16
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>הוראות למתן היתר בניה ורישיון עסק מיון וכניסה של מפעלים:</p> <p>מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש למשרד להגנת הסביבה שאלון השלכות סביבתיות ובו תיאור ראשוני של המפעל, תוצרים, שפכים, פליטות לאוויר חומרים מסוכנים בשימוש וכד'.</p> <p>על פי מידע זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך לכך, האם יש לדרוש מהמפעל מסמך סביבתי וינחה אותו בהתאם. המפעל יגיש את המסמך הסביבתי לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו. במידה ובדיקת המסמכים הסביבתיים יראו כי יש בגינם השלכות סביבתיות אין המפעל יכול להכנס לאזור, לא יוצא למפעל היתר בניה.</p> <p>1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף: תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בקנ"מ 1:250, שתכלול גם את עיצוב הכניסה אל המגרש.</p> <p>3. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים מסלעות, רחובות מרוצפים ופתרונות ניקוז. וסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן פתרון תנועתית בתחום המגרש.</p> <p>4. במסגרת ההיתר ינתן מפרט חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ונצפים משטחי הציבור.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מסחר משולב עם תעשייה יהיה הבטחת ניצול שטחים לטובת התעשייה מבחינה תכנונית, תחבורתית והנדסית.</p> <p>6. בינוי יצויין בתשריט להיתר מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור (במידה ונדרש) שילוט ותאורה.</p> <p>7. איחסון יצויין בתשריט ההיתר מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית (במידה ונדרש).</p> <p>8. פיתוח המגרש: יצויין בהיתר מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק</p>	

<p>6.17 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצועו. כמו כן, יבוצעו עבודות עפר מאוזנות ככל הניתן.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה במגרשים המערביים בתכנית הוא טיפול בשפוכת העפר שבתחומי המגרש בהתאם לתכנית הטיפול הנופית למגרש שאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה הינו קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 תשתיות</p> <p>תשתיות מים</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>ב. יש לבצע מדידת גישוש בשטח לאיתור קו מים, ע"ח היזם, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. יש לקבל את אישור מקורות לבקשה להיתר ו / או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>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>6.19</p>
<p>6.20 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.20</p>
<p>6.21 הוראות בזמן בניה</p> <p>ניהול הבניה:</p> <p>א. במהלך הבניה תעשה הפרדת פסולת בניה. בעת ביצוע עבודות הבניה, יש למחזר פסולת בניה ככל הניתן.</p> <p>ב. במהלך עבודות הפיתוח באתר, יש לשמור ככל הניתן את כיסוי הקרקע הטיבעי, לשימוש בשטחים המגוננים / פתוחים בתחום הבניה.</p> <p>מניעת מטרדים:</p> <p>ג. מניעת רעש בעת עבודות הבניה:</p> <p>ד. מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר מצידו בניה) התשל"ט 1979 או בכל תקנה אחרת שתחליף אותן. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.</p> <p>ה. הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר מצידו בניה) התשל"ט</p>	<p>6.21</p>



הוראות בזמן בניה

6.21

1979, באזורי המגורים, תעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1982. דרישות סעיף זה יהיו בהתאם לתקנות הרשומות או בהתאם לתקנות אחרות שיחליפו אותן.

מניעת מטרדי אבק בעת עבודות הבניה :

- ו. יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון מוחרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.
- ז. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.
- ח. ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
- ט. חומרי החפירה במשאיות הפינוי יכוסו או יורטבו על מנת לפגוע מפעים סביבתיים.
- י. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקים כגון חול במקום מוגן מרוחות.
- יא. יש להרטיב את דרכי העפר כך שתמנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.
- יב. מגרסה הפעלת מגרסה קבועה או ניידת במסגרת עבודות העפר תחויב לעמוד במגבלות זיהום אויר ומניעת רעש לפי התקנות.

עודפי עפר :

- יג. פתרון לעודפי עפר מחוץ לתחום התכנית יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- יד. עודפי עפר ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מורשים עליהם תורה מינהלת איזור התעסוקה.
- טו. בזמן בניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בנייה רק בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יבוצע בחטיבה אחת	ללא התניות
2	מתן טופס 4 ואכלוס המבנה.	התאמת הפעילות הקיימת בחוות הגז כך שטווח הסיכון (תחום השפעה) לא יחרוג מגבולות המגרש של האתר או לחילופין, הפסקת פעילותו ופינויו.

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית