

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0776328

פארק תעשייה יקנעם - שינוי קו בניין למפעל אסתילון



מחוז
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
צפון
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין, והגדלת התכסית המותרת בחלקות 10 ו 11 בגוש 12779, שנמצא ברח' היוזמה באזור תעשייה צפוני, על מנת לאפשר למפעל אסתילון בניית מבנה טרפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פארק תעשייה יקנעם - שינוי קו בניין למפעל אסתילון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 222-0776328

1.2 שטח התכנית 4.259 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

210143 קואורדינאטה X

730495 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק התעשייה יקנעם עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעשייה מנסורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12779 | מוסדר | חלק | 10-11 | |

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/02/2016 | 3666 | 7209 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 20861 |
| 27/10/1998 | 266 | 4691 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9027 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/ 9027 |

הערה לטבלה:

תכנית יק/ח/10/12779, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יק/ח/10/12779 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | דניאל כהנא | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דניאל כהנא | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט נספח עצים בוגרים לעקירה | 14: 21 22/07/2020 | דניאל כהנא | 22/07/2020 | 1 | 1: 500 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | מצב מאושר | 18: 09 17/12/2019 | דניאל כהנא | 17/12/2019 | 1 | 1: 500 | 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 | | | אסתילון אוטומציה בע"מ | פתח תקוה | שנקר אריה | 26 | 03-9221824 | 03-9221793 | Asaf@ilan-gavish.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------------------------------|-------|-----------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | דניאל כהנא | 78363 | דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ | . | (1) | | 04-9990321 | 04-6661321 | Ilan@danka-arc.com |
| מודד | מודד | משה מריין | 640 | מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ | עפולה | שד ארלוזורוב | 16 | 04-6404243 | 04-9931277 | modeday@ne-tvision.net.il |

(1) כתובת: אזור תעשייה משגב, בניין רבין.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי קו בניין ואחוזי תכסית על מנת לאפשר בניית חדר טרפו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקוו בניין קדמי (מ-5 ל-2 מ') וצידי (מ-5 ל-1.2 מ'), נקודתי עבור מבנה טרפו.

2. הגדלת תכסית מותרת מ-50% ל-55%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | | תאי שטח |
|---------------------|--------|----------------|
| תעשייה | | 101 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | תעשייה | 101 |
| חורשה לעקירה | תעשייה | 101 |

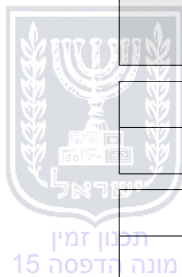
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|----------|--------|
| תעשייה | 4,258.96 | 100 |
| סה"כ | 4,258.96 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| תעשייה | 4,258.96 | 100 |
| סה"כ | 4,258.96 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | תעשייה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>ישמש לייצור, עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות העומדות בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזור תעשייה כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאוויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, עשן, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה, על פי הוראות שמירת איכות הסביבה בסעיף 6.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים (למעט עסקי המזון). במקרים מיוחדים תותר כניסה של מפעלים בעלי כמות שפכים תעשייתיים קטנה (עד 5 מ"ק ליום) בתנאי שיתבצע מיחזור מלא של שפכים בתוך מבנה, או פינוי באופן אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> |
| ב | <p>אדריכלות</p> <p>אזור תעשייה מיועד לבינוי בבנייני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות.</p> <p>באזור תעשייה יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד, בעלי גובה קומה גבוה במיוחד ו/או מספר עובדים קטן ליחידת שטח, בכפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשייה כאמור לעיל.</p> <p>עיצוב ארכיטקטוני, בינוי ועיצוב וחזית חמישית כללי</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>מתקנים טכניים</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>חומרי גמר</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>חזית חמישית</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 2 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.</p> |

| 4.1 | תעשייה |
|-----|---|
| | <p>צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחלל.</p> |
| ג | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו למגרש בתכנית תוך התייחסות למלוא היקף הבניה הצפוי במגרש.</p> <p>2. ניתן יהיה להגדיר בהיתר בניה למגרש שלם חלקים ו/או שלבים לביצוע ו/או תפעול מבלי שהדבר יחשב כחלוקת המגרש.</p> |
| ד | <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>קירות תומכים ומסלעות:</p> <p>תמיכת הקרקע בהפרשי מפלסים שמעל 2.0 מ' הנוצרים עקב בניה ו/או פיתוח סביבתי תעשה באמצעות מסלעות ו/או קירות תומכים מפוצלים.</p> <p>סוגי צמחיה:</p> <p>1. תנתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסכונית בצריכת מים.</p> <p>2. לפחות 50% מהעצים המתוכננים בתכניות המפורטות למתחמים המוצעים, יהיו עצים בוגרים.</p> <p>3. לאורך הרחובות תועדף נטיעת עצים בעלי כותרת רחבה המאפשרת את הצללתו של שטח רחב ככל הניתן.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בינוי:</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תתייחס למגרש שלם בקנה מידה 1:250, מפורטת בתשריטים, חתכים וחזיתות לפי דרישות הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את השטחים הפתוחים והדרכים שמסביב ותתייחס גם למתקנים הדרושים לחיבורי תשתיות.</p> <p>ב. תכנית בינוי תכלול פירוט שלבי שימוש ובניה.</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 |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-----------------|---------|--------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | מזרח | מערב | | | |
| קדמי | 5 | 5 | 55 | 150 | 15 (1) | 135 (1) | 4259 | 101 | תעשייה |
| אחורי | 5 | 5 | 55 | 150 | 15 (1) | 135 (1) | 4259 | 101 | תעשייה |
| ציד-ימני | 5 | 5 | 55 | 150 | 15 (1) | 135 (1) | 4259 | 101 | תעשייה |
| ציד-שמאלי | 5 | 5 | 55 | 150 | 15 (1) | 135 (1) | 4259 | 101 | תעשייה |
| קדמי | 5 | 5 | 55 | 150 | 15 (1) | 135 (1) | 4259 | 101 | תעשייה |

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:

- גובה הבניה לצרכי קבלת ההיתר יימדד בכל מקום מעל לגובה הקרקע המיושרת. הגובה במטרים כולל מגדלי מעליות ויציאות לגג. הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכוונות, מתקנים תעשייתיים שאינם בניינים כגון: ארובות, תרנים, מנופים, ומכלים בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות התכנית וכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
- תוספת קומות חניה מתחת לפני הקרקע לא תחשב כתוספת שטחי שירות.
- שטחים מתחת למפלס הכניסה נחשבים כאופציה, בהתחשב בטופוגרפיה, וכוללים בסה"כ השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה וריכוז שטחי שירות בקומות מסוימות.
- קו בניין קידמי 2 מ' וקו בניין צידי דרומי 1.2 מ' עבור מבנה חדר טרפו בלבד, לפי תשריט בהתיחס לקצה מבנה טרפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. נספח פיתוח: היתרי הבניה יוצאו על בסיס נספח פיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי גמר: בקשה להיתר תכלול פרטים מחייבים בדבר העיצוב האדריכלי הנוגע לחזיתות הבניינים וגגותיהם, גימור משטחי חוץ, חומרי בניה, וצבעים שישתמשו בהם לגימור הבניינים והמתקנים למיניהם. גימור חזיתות הבניינים יהיה מחומרים עמידים באיכות גבוהה. תכניות הבינוי וההיתרים יכללו רצועות גימור בין קווי הבניין לדרך בביצוע ואחזקה באחריות היזמים.</p> <p>3. שילוט: היתר הבניה יכלול הוראות מחייבות למיקום ועיצוב שלטי פרסומת בתחום המפעל ולשילובם בו.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול קביעות מפורטות למיקום, גודל וצורות שלטי זיהוי ופרסום על גבי בניינים ובמגרש.</p> <p>4. גידור: גידור כל מפעל יהיה כפוף להוראות עיצוב כלליות לאזור התעשייה שיקבעו בפרטים מחייבים על ידי הוועדה המקומית יקנעם עילית ובאישורה.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית. 2. הבטחת ביצוע רישום תשריט בלשכת רשם המקרקעין.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. איכות אוויר</p> <p>א. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה. ב. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד. ג. לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר. ד. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. ה. לא יוצא היתר בניה ולא יוצא היתר עקרוני או סופי לשימוש או שינוי שימוש במגרש התכנית למפעל או עסק חדש ו/או תוספת ו/או שינוי בקיימים אלא לאחר שנמסרו לוועדה המקומית הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המבנה או המתקן המבוקשים לסביבה ו/או לתשתיות, ולאחר שהוועדה המקומית שוכנעה בהסתמך על בדיקות וחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכי המהנה ו/או המתקן המבוקשים יעמדו בכל דרישות התכנית וכל דין אחר הנוגע לאיכות הסביבה לגבי האזור שבו מוצע הבניין ו/או המתקן.</p> <p>2. שפכים</p> | <p>6.3</p> |

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה.

השפכים 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 המגרש.

3. ריח

לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

4. רעש

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. לא תותר פעילות מרעישה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.

5. חומרים מסוכנים

ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים.

6. זיהום מי תהום ונגר עילי

א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או

חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.

ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר

המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי תהום נגר מזוהמים לסביבה.

7. מחזור פסולת בניין

א. יש למחזור פסולת בניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

מוסד התכנון רשאי לפטור מחובת מחזור של פסולת הבניין מנימוקים מיוחדים לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)

לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

8. מתקנים שונים

להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חו"ד תתייחס לנושאים הבאים:

תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.

9. תסקיר

הועדה המקומית ו/או המחוזית יהיו רשאיות לדרוש ולהנחות הכנת תסקיר השפעות על הסביבה הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל על ידי יזם לצורך קבלת החלטה בדבר התאמת המפעל המוצע על ידי יזם זה לאחד ממגרשי התכנית בתיאום עם מנהלת אזור התעשייה יקנעם.

10. חוות דעת

הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד היחידה הסביבתית המצורפת להיתר.

כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חו"ד היחידה הסביבתית ובהתייחס

חוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.

| | |
|---|--|
| <p style="text-align: right;">בניה ירוקה</p> | <p style="text-align: right;">6.4</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה ירוקה ואישורם על ידי הוועדה המקומית בהתאם להנחיות ומדניות הערייה התקפות לאותה עת.</p> | |
| <p style="text-align: right;">תשתיות</p> | <p style="text-align: right;">6.5</p> |
| <p>כללי: כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>מים וביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד מעיינות העמקים.</p> <p>ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור נספח ניקוז ע"י אגף הנדסה. ב. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז וזאת בהתאם למדיניות רשות המים.</p> <p>תברואה: א. היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת. ב. היתר למבנה תעשייתי יקצה בתחום התכנית שטח להצבת מתקנים לטיפול קדם בשפכים, ככל שידרוש זאת נציג שר הבריאות ונציג המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, וכן הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאחסון חומרים מסוכנים ולפינוי פסולת חומרים מסוכנים, פירים לגג לפינוי מזהמי אויר, אמצעים לטיפול במזהמי אויר ולמניעת רעש, במידת הנדרש. היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> | |
| <p style="text-align: right;">חשמל</p> | <p style="text-align: right;">6.6</p> |
| <p>א. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ב. 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 הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה)</p> <p>ה. 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>ה. אם תדרש תחנת השנאה, היא תוקם בתיאום עם חברת החשמל ותוך שילובה בבניה המתוכננת במגרש. כמו כן תעמוד בדרישות בנושאי איכות סביבה ובכלל זה רעש, קרינה וחזות.</p> <p>ו. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן 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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> | |



| חשמל | 6.6 |
|---|---|
| <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :-</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת 1 מ'</p> <p>11. שנאי על עמוד 3 מ'</p> | <p>מציר הקו</p> <p>3 מ'</p> <p>2 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>2 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>35.00 מ'</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 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>ז. קרינה :</p> <p>1. הקמת קווי ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרים מכוחו.</p> <p>2. מרחקי הבניה המזעריים מקווי חשמל יקבעו על פי היתרי הקמה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י משרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות הבטיחות של חברת החשמל, המחמיר מבין שניהם.</p> |
| <p>תקשורת</p> | <p>6.7</p> <p>כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.8 | בטחון ובטיחות |
| | <p>פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> <p>שירותי כבאות: תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| | |
|------------|---|
| 6.9 | חניה |
| | מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקף התקף בעת מתן היתרי בניה. |

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| | |
|-------------|---|
| 6.11 | סקר סייסמי |
| | תנאי למתן היתר בניה, יהיה הכנת סקר קרקע והצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים להיתכנות הבניה, באישור הוועדה המקומית בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת. |

| | |
|-------------|---|
| 6.12 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1 | התכנית הינה חלק מתכנית גדולה ג/9027 ולכן כפופה לשלבויות שבה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית

| |
|-------|
| מיידי |
|-------|