

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0623470

תוספת זכויות בניה סיטי טק- עפולה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

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

תוספת 12% שטחי בניה משטח החלקה לצורך בניית 3 קומות משרדים מעל קומת מסחר ושתי קומות חניה מעל למפלס הכניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה סיטי טק- עפולה

מספר התכנית 215-0623470

1.2 שטח התכנית 4.126 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (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	עפולה
קואורדינאטה X	227933
קואורדינאטה Y	723048

### 1.5.2 תיאור מקום

באזור התעשייה מול מבנה בנק הפועלים

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

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	המלאכה		

שכונה אזור תעשייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16697	מוסדר	חלק	29	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
28/03/1994	2855	4205	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ בת/ 180.	החלפה	ג/ בת/ 180



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 11 15/01/2020	פאתק שיבלי	15/01/2020	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 17 18/07/2020	פאתק שיבלי	18/07/2020	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 42 24/02/2018	אחמד זועבי	24/02/2018	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אדיר ברגר שטרית יזמות ובנייה בע"מ	עפולה	מלכין שרה (1)	1			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שרה מלכין 1 עפולה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		אדיר ברגר שטרית יזמות ובנייה בע"מ	עפולה	מלכין שרה (1)	1			

(1) כתובת: שרה מלכין 1 עפולה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אדיר ברגר שטרית יזמות ובנייה בע"מ	עפולה	מלכין שרה (1)	1			

(1) כתובת: שרה מלכין 1 עפולה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 12



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@bezeqint.net
מודד	מודד	שוכאת נגאר	783		דבוריה	(1)		04-6702523	04-6702523	sh-najjar@bezeqint.net
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי	110725		שבלי אום אל גנם	(2)		04-6598528	04-6598528	

(1) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.

(2) כתובת: ת.ד 110 שיבלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות בניה למבנה סיטי טק

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62 א (א) 16א 1

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4

שינוי תכסית הבניה

שינוי מספר קומות וגובה מבנים עפ"י סעיף 62 א (א) 4א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	100
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח תעשייה	4,126.18	100
סה"כ	4,126.18	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	4,126.18	100
סה"כ	4,126.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>חלופה 1 : לפי ג/בת/180 :</p> <p>שטח זה מיועד למבני תעשייה למעט : תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה., ייצור ואריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>תותר הקמת חזית מסחרית ע"פ חתך מחייב בנספח מס' 1 של תכנית ג/בת/180.</p> <p>קוי הבניה הקדמיים לחזית המסחרית יהיו ע"פ חתך נבחר :</p> <p>חתך א : הקצאת שטח למעבר ציבורי מקורה ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מ' ובגובה של לא פחות מ-3.0 מ' בחזית המגרש.</p> <p>קווי הבניין לקומה ראשונה (מפלס +4.20) יהיה 0.</p> <p>קו הבנין לקומה שניה (מפלס +7.50) יהיה 5 מ'.</p> <p>חתך ב : התקנת גדר דקורטיבית בחזית הכביש ע"פ הנחיות מהנדס העיר וע"פ גימורים שתוגש לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>חלופה 2 : לפי ג/12567 :</p> <p>התכליות והשימושים : מסחר סיטונאי וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוחכמת ונקייה בלבד, בתי מלאכה נקייה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש וזיהום האוויר המותרים על פי דין באזור מגורים ושאינן להם פסולת או שפכים חריגים שאינם מותרים באזור מגורים, מוסדות ציבור חדשים לשם פעילות האזור, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת.</p> <p>שימושים מסחריים כמפורט להלן :</p> <p>מסחר קמעונאי, חנות לממכר סיטונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מבני ציבור, מוסדות, בתי תרבות ובידור, בתי מלון, בנקים, משרדים, מתקנים הנדסיים קטנים.</p> <p>לא תותר הקמת התכליות להלן : מבנים ושימושים הגורמים לרעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר וזיהום מים, שימוש קרקע או בנין- הגורמים לדעת הועדה המקומית מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים.</p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל :</p> <p>זיקת ההנאה המוצעת בתא שטח מס' 100 תשמש כמדרכה לטובת כלל הציבור ותירשם בפנקסי המקרקעין .</p>
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שרות
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21 (3)	80	442 (2)	200 (1)	62	180	4126	חלופה ב	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21 (3)	55	242 (7)	70 (6)	30	142	4126	חלופה א	100	תעשייה	מסחר ותעסוקה

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. שימוש תעשייה בחלופה א הינו שימוש תעשייה עם חזית מסחרית.

ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות בתת קרקע בלבד.

(2)

(2) חלופה: חלופה ב, הערה: זכויות, הוראות ומגבלות בניה לשימושים בחלופה 2 כפי שמפורט בפרק 4.

(3) כולל חדר מדרגות ומתקנים הנדסיים.

(4) כולל קומות הביניים.

(5) עפ"י המסומן בתשריט.

(6) לחניון תת קרקעי.

(7) חלופה: חלופה א, הערה: זכויות, הוראות ומגבלות בניה לשימושים בחלופה 1 כפי שמפורט בפרק 4.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות , פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' , כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>שמירת איכות הסביבה:(עבור בניה לפי חלופה מס' 1 כמפורט בפרק 4 ו-5)</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה יצורף "שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מוניעת זיהום סביבתי כמפורט בסעיף הנחיות סביבתיות. במקרה של בניה להשכרת הדבר יעשה בזמן מתן רשיון עסק.</p> <p>1. במידה וקיים חשש למפגע סביבתי יהיה מהנדס נועדה רשאי, לפני מתן היתר בניה, לדרוש מיזם של מפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי ידרש היזם להגיש תזכיר השפעה על הסביבה ועל פי תוצאות התזכיר יוטלו התנאים וינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי.</p> <p>2. רעש- היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות הרעש העדכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית לקבוע תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים.</p> <p>3. פסולת מוצקה- היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון ואחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק פסולת אזורית בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.</p> <p>4. קרינה- היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.</p> <p>5. שפכים-- שפכים ביתיים יוזרמו במערת סגורה אל מערכת הביוב הציבורית. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול מוקדם בתחום המגרש של המפעל לפי הצורך כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו מעת לעת ע"י הרשויות כגון המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>6. מניעת אבק - במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת גורמת אבק, כגון מפעלים ליצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו' יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, נטיעות וכו' לשביעת רצונו של מהנדס הועדה ובהתאם לדרישות לאיכות האויר כפי שיקבעו מעת לעת. עמידה בדרישות אלו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה ו/או רשיון עסק.</p> <p>7. גינון- בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש תוקם גינה עפ"י תכנית הפיתוח.</p> <p>סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 20% משטח המגרש כולו כולל חניות.</p> <p>תותר הקמת גדר לכל האתר כולו מסביב. ביצוע הנחיות אלו יהיה תנאי למתן רשיון עסק.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

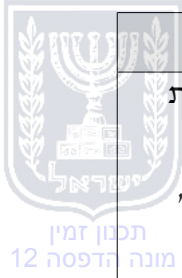


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
<p>2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	



<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר) בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר נרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכת האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכת הסקה ומערכת חירום (כגון גנרטור) דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



א. תנאי למתן התר 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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'
שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



תכנון זמין  
הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
הדפסה 12



<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p><b>ביוב :</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p><b>ניקוז :</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית</p> <p><b>מים :</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p><b>תברואה :</b></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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



<b>6.8</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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</p> <p>בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



<b>6.9</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים :</p> <p>תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.</p>

<b>6.10</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>



<p><b>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.12 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.13 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש כולל חתך מחייב ורשימת גימור לאישור מהנדס העיר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון למערכת הביוב מוסכם ומתואם עם משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.16 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>היתר בניה יינתן 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. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>6.17 מעליות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>תנאי למתן. היתר בניה- אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p><b>6.18 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.19

## הנחיות מיוחדות

מחסנים :

תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאי שיבנו בחלק מהבנין. שטח המחסנים יכלל באחוזי הבניה המותרים.

הוראות הבניה ועמידה בתקנים :

בטיחות, חוזק, אורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפת הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן ישראלי.

ארונות חשמל :

ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או בקיר המבנה

שמירת איכות הסביבה :

שמירת איכות הסביבה עפ"י נספח הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה המצורף לתכנית ג/בת/180.

6.20

## הנחיות מיוחדות

הנחיות סביבתיות לאזור תעשים (עבור בניה לפי חלופה מס' 1 כמפורט בפרק 4 ו-5)

1.תפעול וניהול סביבתי

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחוייב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת החוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכו פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה.

יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2.הוראות בנושא איכות הסביבה

א.שמושים מותרים

בתחום התכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תיכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה :

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה ( האויר, 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 להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ב.כל מפעל שיבקש התר בניהו / או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג.הוראות כלליות



## הנחיות מיוחדות

6.20

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים :

1.ניקוז ותיעול :

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע , מים עיליים ותחתיים.

2.ביוב :

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית , איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת ( מס'3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות ( הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב- 1981 . מונה הדפסה 12 תכנון זמין

קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל , ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום ומגרשים ( ולא מחוצה להם ) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית . כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים , נוזלים וכו' אל הקרקע. אל מערכת הניקוז ו / או אל מי תהום.

3.פסולת :

יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות , מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים , או סיכונים בטיחותיים.

המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי , שתקבע רשות מוסמכת , ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

4.פסולת חומרים מסוכנים :

טפול וסילוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים ( סילוק פסולת חומרים מסוכנים ) התשנ"א 1990.

5.חומרים רעילים ומסוכנים :

האחסנה , הטפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג ( 1993 ) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה. מונה הדפסה 12 תכנון זמין

6.רעש :

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

7.איכות אויר :

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתית תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.

3.הערכת השפעות סביבתיות למתן התרי בניה

א.כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב.כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( תסקירי השפעה על הסביבה ) התשמ"ב 1982.

ג.המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל . הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר , ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

4.התר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים :

הנחיות מיוחדות	6.20
<p>א.פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה ( סגורה ופתוחה ) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.</p> <p>ב.חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.21
<p>המשך סעיף 6.20</p> <p>ג.מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>1.ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>2.שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.</p> <p>3.פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים. תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>4.פסולת חומרים מסוכנים ( פסולת רעילה ): איסור או קביעת התנאים לטפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים ( סילוק פסולת חומרים מסוכנים ) התשנ"א ( 1990 ) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).</p> <p>5.חומרים מסוכנים: תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.</p> <p>6.רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרו אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים. שרותים נלווים ותנועת כלי רכב, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר ) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.</p> <p>7.איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.</p> <p>8.קרינה הדיואקטיבית ואלקטרומגנטית- מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן. אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.</p> <p>9.איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.</p> <p>ד.היתר למבנה רב שימושי:</p> <p>יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה, לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה. אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.</p> <p>ה.כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.</p>	



## 6.21

## הנחיות מיוחדות

ו. שמושים חורגים: כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו / או המשרד לאיכות הסביבה.

5. תכנית פתוח המגרש:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט, התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

6. חזית הבנין וחומרי ציפוי: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האויר.

7. מתקני גג, מזגנים וצנרת: יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג.

מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה