

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 214-0715813**

**הסדרת יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה - קיבוץ דגניה ב'**

**צפון**

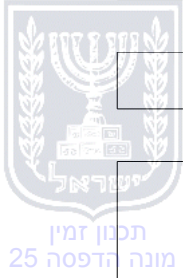
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי עמק הירדן**

**תכנית מתאר מקומית**

**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

תכנית זו חלה על אזור התעסוקה הצפוני של קבוץ דגניה ב'. התכנית כוללת הסדרה של יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה תכנוני (בין שפ"פ, מסחר, תעשייה), חלוקה לתאי שטח ע"פ תשריט, שינוי בגודל מגרש מינימלי, ניווד זכויות בניה בהתאם לקיים ללא חריגה מסה"כ מאושר ושינוי קווי בניין למבנים קיימים באזור התעשייה והמסחר.

התכנית באה להסדיר ולחלק לתאי שטח את שטח המסחר והתעשייה לצורך הסדרת חוזים מול רמ"י. התכנית הינה בסמכות מקומית לפי הסעיפים הנ"ל:

1. הסדרת יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה (שפ"פ, מסחר, תעשייה). לפי סעיף 62(א)1
2. חלוקה לתאי שטח ע"פ תשריט. לפי סעיף 62(א)1
3. שינוי קווי בנין בהתאם למבנים קיימים. לפי סעיף 62(א)4.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי לאזור התעשייה ל- 1000 מ"ר. לפי סעיף 62(א)7
5. שינוי גודל מגרש מינימלי לאזור המסחר ל- 280 מ"ר. לפי סעיף 62(א)7
6. ניווד זכויות בניה בין המגרשים ללא חריגה מסה"כ מאושר. לפי סעיף 62(א)6
7. שינוי תכנית ביעוד תעשייה מ-35% ל-50%. לפי סעיף 62(א)9
8. שינוי תכנית ביעוד מסחר מ-50% ל-60%. לפי סעיף 62(א)9
9. הרחבת שטח חניונים. לפי סעיף 62(א)3 והרחבת דרך לפי סעיף 62(א)2.
10. הריסת מבנים קיימים. לפי סעיף 62(א)19.
11. קביעת גובה מבנים ומספר קומות. לפי סעיף 62(א)4.
12. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה- קיבוץ דגניה ב'

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

214-0715813

מספר התכנית

64.733 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (19), א62 א (א) (2), א62 א (א) (3), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4א), א62 א (א) (5), א62 א (א) (6), א62 א (א) (7), א62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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**

עמק הירדן

**קואורדינאטה X**

254550

**קואורדינאטה Y**

734150

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור התעסוקה הצפוני של קבוץ דגניה ב'.

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

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: דגניה ב'

**נפה**

כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב     | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------|------|----------|-------|
| דגניה ב' |      |          |       |

**שכונה**

קיבוץ דגניה ב'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן                |
|----------|---------|---------------|---------------------|----------------------------------|
| 15166    | מוסדר   | חלק           |                     | 98, 109, 111                     |
| 15168    | מוסדר   | חלק           | 70, 98, 102         | 68, 73-74, 76, 95, 103, 105, 108 |
| 15716    | מוסדר   | חלק           |                     | 6, 23                            |
| 15717    | מוסדר   | חלק           |                     | 2-4                              |

**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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                            | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 1            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1.<br>הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 8688               | 3740                    | 12/02/2020 |
| ג/ 12577          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12577 בתחום תכנית זו.                                     | 6214               | 3204                    | 17/03/2011 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך             | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                   |             | איתי זהבי  |                   |                         | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | איתי זהבי  |                   | תשריט מצב מוצע          | לא                  |
| חלוקה לתאי שטח | רקע   | 1: 500   | 1                 | 27/12/2020  | איתי זהבי  | 08: 19 27/12/2020 | נספח חלוקה קנ"מ 1: 500  | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                 | 25/12/2020  | איתי זהבי  | 18: 48 05/01/2021 | מצב מאושר ותרשימי סביבה | לא                  |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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                     |
|-------------|-----|----|------------|----------------|----------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
|             | אחר |    |            | קיבוץ דגניה ב' | דגניה ב' | (1)  |     | 04-6755611 | 04-6755770 | maz-deg@degan-ia-b.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 15130.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה

**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 | איתי זהבי | 086522     | איתי זהבי אדריכלים בע"מ | צפורי | ציפורי |     | 04-6456678 | 04-6555712 | itay@zehavy.com    |
| מודד        | מודד      | יאסין בכר | 1053       |                         | עראבה | עראבה  | 5   |            |            | baker_ya@yahoo.com |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הסדרה של מבנים מסחריים ומבנים תעשייתיים בכניסה לקיבוץ דגניה ב'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה (שפ"פ, מסחר, תעשייה). חלוקה לתאי שטח ע"פ תשריט לפי סעיף 62א(א)1.
2. הרחבת חניון לפי סעיף 62א(א)3 והרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)2.
3. שינוי קווי בנין בהתאם למבנים קיימים. לפי סעיף 62א(א)4.
4. קביעת גובה מבנים ומספר קומות. לפי סעיף 62א(א)4.
5. ניווד זכויות בניה בין המגרשים ללא חריגה מסה"כ מאושר. לפי סעיף 62א(א)6.
6. שינוי גודל מגרש מינימלי לאזור התעשייה. לפי סעיף 62א(א)7.
7. שינוי גודל מגרש מינימלי לאזור המסחר. לפי סעיף 62א(א)7.
8. שינוי תכסית ביעוד תעשייה. לפי סעיף 62א(א)9.
9. שינוי תכסית ביעוד מסחר. לפי סעיף 62א(א)9.
10. שינוי תכסית ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. לפי סעיף 62א(א)9.
11. הריסת מבנים קיימים. לפי סעיף 62א(א)19.
12. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם. לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

| יעוד                | תאי שטח         |
|---------------------|-----------------|
| מסחר                | 216 - 210       |
| תעשיה               | 205 - 201       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 410             |
| שטח פרטי פתוח       | 302 , 301       |
| דרך מאושרת          | 403 , 402       |
| דרך מוצעת           | 405             |
| חניון               | 408 , 406 , 404 |

| סימון בתשריט       | יעוד       | תאי שטח כפופים  |
|--------------------|------------|-----------------|
| דרך / מסילה לביטול | חניון      | 404             |
| דרך / מסילה לביטול | מסחר       | 215             |
| מבנה להריסה        | דרך מאושרת | 402             |
| מבנה להריסה        | מסחר       | 215 , 213 , 210 |
| מבנה להריסה        | תעשיה      | 205             |
| קו מים 4" ומעלה    | דרך מאושרת | 403             |
| קו מים 4" ומעלה    | תעשיה      | 205 - 203       |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר       |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| יעוד            | מ"ר    | אחוזים |
| אזור מבני ציבור | 974    | 1.51   |
| אזור תעשיה      | 36,009 | 55.63  |
| דרך מאושרת      | 10,064 | 15.55  |
| חניון           | 703    | 1.09   |
| שטח פרטי פתוח   | 1,096  | 1.69   |
| שירותים מסחר    | 15,887 | 24.54  |
| סה"כ            | 64,733 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 9,676.1   | 14.95        |
| דרך מוצעת           | 187.66    | 0.29         |
| חניון               | 2,496.26  | 3.86         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 973.67    | 1.50         |
| מסחר                | 14,298.93 | 22.09        |
| שטח פרטי פתוח       | 1,096.31  | 1.69         |
| תעשיה               | 36,004.09 | 55.62        |
| סה"כ                | 64,733.01 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מסחר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | אזור זה מיועד למסחר קמעונאי, מתן שירותים אישיים ועיסקיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכז פעילות לילדים ולקשישים, הסעדה, דיסקוטק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>מתחם שירותים ומסחר יחוייב בהכנת תכנית בינוי כוללת שתציג הצבת מבנים, שבילים, חניות, פתוח השטח ופתרונות לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ב            | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>היתרי בניה יגזרו מתכנית הבינוי ויחוייבו באישור המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.2</b>   | <b>תעשיה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | אזור המשמש למבני תעשיה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, אולמות תצוגה ומעבר תשתיות קווי מים.<br>לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים.<br>בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.<br>בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.<br>יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.<br>השימושים המותרים באזור התעשיה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.<br>מבני תעשיה א'- כמסומן בתשריט התכנית תאי שטח 201, 202 יהיה רק לצורך הגדלת מפעלים קיימים. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א            | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>מתן היתרי בניה יותנה בהסכמת המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4.3</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | באזור זה יותר להקים בניינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כגון : בנייני מינהל ומשרדים, מבנים קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות, בניינים לשירותי רווחה ודיור מוגן, מרכז שירותי הסעדה.<br>שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שירות וחניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.4</b>   | <b>שטח פרטי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.<br>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.<br>הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות וקווי מים, גינון וחניה.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א            | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב/ להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.<br>ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור המועצה האזורית ומהרשות האחראית. |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.<br>הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א            | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב/ להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.<br>ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור המועצה האזורית ומהרשות האחראית. |
| <b>4.7</b>   | <b>חניון</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | השטח המיועד לחניה תשמשנה לחניית כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>לא תותר כל בניה בשטח זה למעט סלילתו ואחזקתו של החניון וכן מעבר תשתיות באשור הועדה המקומית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|       |     |
|-------|-----|
| חניון | 4.7 |
|       |     |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד           | שימוש              | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) |       | שטחי בניה (מ"ר) |                 |                |         | תכנית (% מתא שטח) | מספר יח"ד                          | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות         | קו בנין (מטר)      |             |             |               |
|----------------|--------------------|---------|-----------------|-------|-----------------|-----------------|----------------|---------|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|---------------|
|                |                    |         |                 |       |                 |                 |                |         |                   |                                    |                                    |                    | מערל הכניסה הקובעת | ציד-י-ימני  | ציד-י-שמאלי | אחורי         |
|                |                    |         |                 |       |                 |                 |                |         |                   |                                    |                                    |                    |                    |             |             |               |
| סה"כ שטחי בניה | מערל הכניסה הקובעת | עיקרי   | שרות            | עיקרי | שרות            | גודל מגרש מוצרי | גודל מגרש כללי | תאי שטח | מספר יח"ד         | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות                         | מערל הכניסה הקובעת | ציד-י-ימני         | ציד-י-שמאלי | אחורי       | קו בנין (מטר) |
|                |                    |         |                 |       |                 |                 |                |         |                   |                                    |                                    |                    |                    |             |             |               |
| 3057           |                    | 2184    | 873             |       |                 | 1000            | 9530           |         |                   | 9                                  |                                    | 2                  | (1) 3              | (1) 3       | (1) 4       | (1) 5         |
| 194            |                    | 138.5   | 55.5            |       |                 | 370             | 370            |         |                   | 9                                  |                                    | 1                  | 0                  | (1) 3       | (1) 4       | (1) 5         |
| 259            |                    | 185     | 74              |       |                 | 490             | 494            |         |                   | 9                                  |                                    | 2                  | 0                  | 0           | (1) 4       | (1) 5         |
| 525            |                    | 375     | 150             |       |                 | 1000            | 1000           |         |                   | 9                                  |                                    | 2                  | (1) 3              | (1) 3       | (1) 4       | (1) 5         |
| 195            |                    | 139     | 56              |       |                 | 370             | 370            |         |                   | 9                                  |                                    | 2                  | (1) 3              | (1) 3       | (1) 4       | (1) 5         |
| 735            |                    | 525     | 210             |       |                 | 1400            | 1400           |         |                   | 9                                  |                                    | 1                  | (1) 3              | (1) 3       | (1) 4       | (1) 5         |
| 595            |                    | 425     | 170             |       |                 | 1000            | 1134           |         |                   | 9                                  |                                    | 2                  | (1) 3              | (1) 3       | (1) 4       | (1) 5         |
| 130            |                    | 100     | 30              |       |                 | 1000            | 1177           |         |                   | 10                                 |                                    | 2                  | (1) 4              | (1) 4       | (1) 5       | (1) 5         |
| 5009           |                    | 3996    | 1013            |       |                 | 1000            | 6757           |         |                   | 10                                 |                                    | 2                  | (1) 4              | (1) 4       | (1) 5       | (1) 5         |
| 7850           |                    | 6500    | 1350            |       |                 | 1000            | 14183          |         |                   | 10                                 |                                    | 2                  | (1) 4              | (1) 4       | (1) 5       | (1) 5         |
| 1035           |                    | 650     | 385             |       |                 | 1000            | 2569           |         |                   | 10                                 |                                    | 2                  | (1) 4              | (1) 4       | (1) 5       | (1) 5         |
| 3783           |                    | 3000    | 783             |       |                 | 1000            | 11315          |         |                   | 10                                 |                                    | 2                  | (1) 4              | (1) 4       | (1) 5       | (1) 5         |
| 35%            |                    | 25%     | 10%             |       |                 | 970             | 974            |         |                   | 9                                  |                                    | 2                  | (1) 4              | (1) 4       | (1) 5       | (1) 5         |
| (2)            |                    | (2)     | (2)             |       |                 | (2)             | (2)            |         |                   | (2)                                |                                    | (2)                | (2)                | (2)         | (2)         | (2)           |

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. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה יישמרו.

ב. גובה המבנים ימדד מהקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ג. סה"כ שטחי בניה ביעוד תעשייה הינם 14246 מ"ר עיקרי (40%) + 3561 מ"ר שטחי שרות (10%) משטח מגרש בסך 35,614 מ"ר.

ד. קווי בנין למבנים קיימים יהא עפ"י הקיים בתשריט.

ה. חישוב השטחים ביעוד מסחר נעשה לפי 25% עיקרי ו 10% שירות מתוך שטח מאושר בסך 15887 מ"ר דהיינו סך של 3972 מ"ר עיקרי + 1589 מ"ר שירות.

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

(1) או בהתאם למבנים קיימים.

(2) זכויות, הוראות ומגבלות בנייה לפי תכנית ג/12577.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

מבני ציבור וספורט :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

מבני הציבור והספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים.

ביעודי הקרקע - מבני ציבור לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנמ 1: 100 או 1: 250 תכנית הפיתוח תיערך עי אדריכל או הנדסאי נוף. פרטי הקירות ילווי בחישובים סטטים.

תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו/או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 עד 2.20 מ'. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וסיסם, שטחי גינן, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.

כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינן. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית. על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.

מבני משק, תעשייה :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו/או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים. ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינן לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות :

תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי אשפה. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

מסחר, שרותים ותעסוקה, מרכז אזרחי :

ליעודי קרקע אלו תדרש תכנית בינוי כוללת שתציג את כל המבנים ומיקום מתקנים. חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה כמו אלו הנהוגים האזורי המגורים. תכנית הבינוי תכלול את פרטי פתוח השטח.

מגורים :

גדרות -בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות.

## 6.2

## עיצוב אדריכלי

גובהן של הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת. הגדרות תהינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות. גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו : מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה. גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'.

## 6.3

## חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6.4

## חשמל

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.

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 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 אוירי 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.

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.

6.4

## חשמל

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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)

6.5

## ניהול מי נגר

1. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

עבור יעוד תעשייה הפניית מי הגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

6.6

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

6.7

## תשתיות

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אסורה בניה 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"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

## 6.7

## תשתיות

- א. כל קווי הביוב בתחום התכנית יבוצעו עפ"י תכנית ביוב שתאושר כחוק. תכנית הביוב הנ"ל תיערך בהתאם להנחיות משותפות למשרד הבריאות, תשתיות לאומיות והמשרד להגנת הסביבה. תכנית הביוב תכלול אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי כנרת ע"י השפכים שיווצרו בתחום התכנית.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית מתאר מקומית אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י התכנית המאושרת, שיהיה מקביל ללוח"ז לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- ג. לא ינתן אישור אכלוס המבנים החדשים כנ"ל בטרם יושלמו על עבודות הביוב עפ"י התכנית המאושרת.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ה. קווי הביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ו"אישור משרד הבריאות".

## 6.8

## פסולת בניין

- היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 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 האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- גבולות המגרש הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

## 6.9

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.

## 6.10

## חלוקה ו/ או רישום

- הרישום יעשה ע"פ חוק.

## 6.11

## הריסות ופינויים

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

## 6.12

## פיקוד העורף

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

## 6.13

## שרותי כבאות

- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14

**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.

6.15

**תקשורת**

כל כבלי התקשורת- טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

6.16

**איכות הסביבה**

נספח איכות הסביבה

יעוד שטח לתעשייה:

א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.

אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים עפ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.

על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.

ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ.

ד. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תיבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, עפ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור האחסון והשינוע.

ה. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ללקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה לאקוופר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

א. שפכים:

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.

לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכזהס.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות, ומהנדס הרשות המקומית.

ב. פסולת גושית (מוצקת):

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.

איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

ג. רעש:

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי

## 6.16

## איכות הסביבה

הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדיון, הכל באחריות קיבוץ שריד.

ד. איכות אויר:

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר.

כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומס 1993. כל מפעל המחזיק חומס יחולו עליו סעיפי חוק חומס.

ו. פסולת רעילה: תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. הוראות למתן היתרי בניה:

א. היתרי בניה:

א.1 היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

א.2 כמו כן ידרשו נספחים עפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

א.3 חזות המפעל פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

א.4 שלבי הקמה/ביצוע לוח זמנים.

א.5 פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן: פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת

מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומס.

ב. סווג מפעלים:

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה

יקבע הגורס הסביבתי משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דוח סביבתי.

## 6.17

## הפקעות ו/או רישום

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

## 6.18

## היטל השבחה

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

## 7.

## ביצוע התכנית

## 7.1

## שלבי ביצוע

1

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

ל"ר

## 7.2

## מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו: מייד עם אישורה.