

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0790600

שינוי הוראות בניה במגרש 204 - אזור תעשייה שגיא 2000

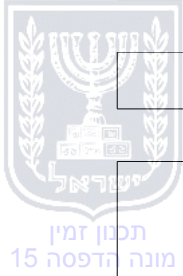
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בכדי לאפשר הגדלת תכסית להקמת מפעל ליצור מזרונים בתאימות לדרישות קו הייצור של היזם ולצרכים פונקציונליים, וכן לביטול חובת הקמת ארכדה בחזית הרחוב בקומת קרקע.



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

שינוי הוראות בניה במגרש 204 - אזור תעשייה שגיא 2000

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית 254-0790600

שטח התכנית	1.2
------------	-----

9.778 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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

יזרעאלים

קואורדינאטה X

222730

קואורדינאטה Y

729286

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה שגיא - דרומית לדרך 73, מזרחית לדרך 7255.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גניגר

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

אזור התעשייה שגיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17414	מוסדר	חלק		42

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 9996	204

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
ג/ 9996	החלפה	א. תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9996 בגבול תכנית זו בלבד. ב. תכנית זו כפופה לנספחים של תכנית ג/ 9996 מלבד השינויים בקווי הבניין והתכסית.	4829	1554	06/12/1999

הערה לטבלה:

התכנית משנה תכסית והוראות בינוי.



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				עבדאלמגיד שעבאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עבדאלמגיד שעבאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/11/2020	יעקב פרץ	07: 44 11/11/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/02/2021	מיכאל שמיס	17: 54 02/02/2021	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/05/2020	עבדאלמגיד שעבאן	13: 27 29/05/2020	מצב מאושר	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

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			א.י.ג'נסיס מזרונים בע"מ	נוף הגליל	העבודה	2	04-6554773	04-6467353	yariv@stylebed.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.י.ג'נסיס מזרונים בע"מ	נוף הגליל	העבודה	2	04-6554773	04-6467353	yariv@stylebed.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע 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	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	(2)		04-6741262	04-6741262	bakerya75@gmail.com
אדריכל	אדריכל	יעקב פרץ	36804		משגב עם	(3)		04-9991070	04-9991060	yacov@p2design.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נוף הגליל	לולב	9	04-6470982	04-6576425	benny@smy-eng.co.il

(1) כתובת: /yurgti 1695000 - 640 s/.

(2) כתובת: ת.ד.

(3) כתובת: P2 דיזיין , פארק התעשייה משגב 20179.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 של הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים ע"י הגדלת תכסית וביטול חובת ארכדה בחזית הרחוב בקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. הגדלת תכסית מ 40% ל 65% לפי סעיף 62א (א) 9 לחוק.
2. ביטול חובת ארכדה בחזית הרחוב בקומת קרקע, לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק.
3. קביעת קו בניין במקרה של בניה ללא ארכדה לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

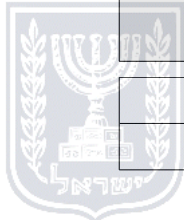
יעוד	תאי שטח
תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	9,778	100
סה"כ	9,778	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	9,776.75	100
סה"כ	9,776.75	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה לסוגיה, משרדים בתוך שטח המפעל, מסחר סיטונאי, אחסנה בתוך שטח המפעל, מסעדות ומזנונים, מבני מלאכה, ומתקנים הנדסיים נלווים. קומת קרקע, בחזית הרחוב, תשמש למסחר בלבד. יותר תכליות ושימושים שיעמדו בקריטריונים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.3 שלהלן.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בקומת קרקע בחזית הרחוב, ביטול חובה של ארכדה ברוחב שלא יפחת מ 4 מ' לאורך כל הרחוב, גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 4.5 מ'. במקרה של ביטול ארכדה, קו בניין יהיה 4 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
תעשייה	100	2000	90	30	120	65	16	4	4	4	6	0 (1)	

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. בניית מרתפי חניה תת קרקעיים ללא הגבלת קומות בתוך קווי הבניין לא יכללו במניין זכויות הבניה בתנאי שהחניה תהיה לשימוש המגרש בלבד ולא יעשו בה כל שימוש מסחרי או עסקי.

ב. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע יימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין קדמי יהי אפס עם ארכדה, ו 4 מ' במקרה של ביטול ארכדה ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. בינוי :

הבנייה תהיה עפי תכנית בינוי לכל מבנן, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הוועדה ותאושר עי הוועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים : מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע ומיקום כניסות למגרשים ולבניינים, חומרי בנייה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

2. תכנית פיתוח :

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח הנגזרת מהתכנית הבינוי המחייבת באישורו של מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות : מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית הפיתוח המחייבת ותהייה כפופה להוראות הנספח הנופי.

3. פתחי תפעול וחצר תפעולית :

א. פתחי התפעול לא יופנו, בכל מקרה, אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב.

ב. אחסנה, טעינה, פריקה וכן הצבת מיכלי אשפה - יותרו בתוך שטח החצר התפעולית בלבד.

4. גדרות וחזות הרחוב :

א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בגובה 1.2 מ קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. הגדרות יבנו מחומר אטום, אחיד באישור הוועדה המקומית. במידה

ותידרש גדר גבוהה יותר, תוגש תכנית נפרדת לאישור. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים. כל פרטי הגדרות לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.

ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובחלקו הקדמי של המגרש יינטעו על יד בעל המגרש עצים בוגרים מסוג שיאוושר על יד מהנדס הוועדה המקומית במונחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאוושר אף הוא על-יד הוועדה וכן סידורי השקיה נאותים.

ג. בתוך הגדרות יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, על-פי נספח תכניות בינוי ופיתוח.

5. חומרי בניה :

א. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון : שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

ב. הגגות יהיו שטוחים ולא בכיסויי הגגות ברעפים, אסבסט או חומרים מתכלים אחרים במפעלים ובבנייני המשרדים וההיי-טק.

ג. כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.

ד. לא תותר התקנת צנרת גלויה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.

ה. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות מהנדס העיר.

6.2**חניה**

החניה לרכב פרטי, לרכב תפעולי ולמשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה - יהיו בתחום המגרש ועל פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 1983 התשכח ועדכוניהם מעת

6.2	חניה
	לעת.
6.3	איכות הסביבה
	1. שימושים מותרים : בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות. ו/או טיפולי שטח כימיים משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ייצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ. וכן יעמדו במגבלות הנל : א. איחסון חומס - כמויות חומס מעל לכמות המוגדרת לדיווח בנספח 2 לחוק חומרים מסוכנים תבוצע רק באישור מ. איכהס ולאחר הגשת תיק מפעל. סקר סיכונים וכ' . ב. פליטות לאויר - תקני פליטה עפי תקן TALUFT או "האמנה לישום תקני איכות אויר בתעשייה" ב שפכים - איכות שפכים במוצא המפעלים (לפני חיבור למערכת האחורית) תהיה עפי חוק העזר לדוגמה לרשויות מקומיות - התשמא, 1981. איכלוס המפעלים יותנה באשור מוקדם של הוועדה המקומית, מנהלת האתר, רשויות איכהס ולאחר שייבדק יישום שאלון הסביבתי ומסמכים נוספים במידה וידרשו. 2. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורישיון עסק : 2.1 ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים. 2.2 פסולת : דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת : ביתית, תעשייתית ורעילה. 2.3 זיהום אויר : אמצעי למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אויר כחוק, ממקורות כגון : תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. 2.4 אחסון חמ"ס ודלקים א. אחסון ושימוש בחמ"ס יתבע עפי נוהלים ותקנים של המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף ויוגש לאישור הרשויות. ב. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מכלים תת-קרקעיים. באם בלתי נמנע - מיכלים יבוצעו במיכול משני עפי הוראות נציבות המים והמשרד להגנת הסביבה . מיכלי ברזל יצוידו בהגנה קטודית (או לחלופין דופן כפולה). ג . מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון עפי תקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה ד. יש לצמצם למינימום אפשרי, שטחי איחסון לא מקורים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו. ה. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית. ו. טיפול בנגר גשמים ממתקני דלקים - מי נגר גשם יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז. 2.5 רעש : פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו

6.3

איכות הסביבה

- 2.6 בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- 2.7 איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- 2.8 פיתוח המגרש: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- יבוצעו עבודות עפר מאוזנות - עפר למילוי יילקח משטחי החפירה ויישור לא יהיה שימוש בבוא שאילת עפר.
- 2.9 שפכים וביוב: היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפי חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'.
- התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.
- היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית כללית לניצול הקולחים אחרי מתקן טיפול בשפכים מגדל העמק אליו יחוברו שפכי אזור התעשייה המתוכנן.
- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית להעתקת מאסף ראשי לביוב של עיריית מגדל העמק לאישור משרד הבריאות
- 2.10 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפי החוק.

6.4

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.

6.5

שרותי כבאות

- תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6

תשתיות

- יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פיתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פיתוח האזור.
- יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הועדה.
- מים: אספקת מים תהיה מרשת מקורות.
- ביוב: כל המבנים והמתקנים בשטח התוכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית אשר תחובר למכון טיהור מגדל העמק.
- דרך הולכת הביוב, מתקני האיסוף, הטיהור וכל הכרוך יבוצעו עפ תכנית תשתיות הנלוות

6.6

תשתיות

לתכנית זו ויהיו טעונים אישור הועדה המקומית, מנהלת האתר, משרד הבריאות וכל רשות המוסמכת.

ניקוז: תוכן תוכנית ניקוז לכל השטח. פיתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב, באישור רשות הניקוז. חשמל ותקשורת:

א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

"על מגיש הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני הגשת הבקשה לוועדה המקומית לצורך תאום בדבר תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא תאום כאמור".

ב. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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.

ג. מרחק בניה מקווי חשמל:

מתח נמוך 2 מ

מתח גבוה 6.5 מ

מתח עליון (עד 160) 15 מ

מתח 400 קו 35 מ'

הערה:

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

ד. תחנת טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית, בתוך הבניינים או במלפס תת קרקעי במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות אם ידרשו לכך עי חברת החשמל, בתוך המגרש או המבנה מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו עי חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

-אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן

מ 3.0 מ מכבלים מתח עליון עד 160 קו

מ 1.0 מ מכבלים מתח גבוה עד 33 קו

מ 0.5 מ מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

-אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.

-המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום

6.6

תשתיות

וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה. תקשורת:

קווי בזק, טלוויזיה בכבלים בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים.

6.7

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8

הנחיות מיוחדות

מערכת ניטור ובקרה :

א. הרשות המנהלת את האתר תפעיל מערך ניטור ובקרה על מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד (בדיקה חזותית, בדיקת מערכות ניטור ועוד). כל תוצאות המדידות והניטורים יועברו.

ב. אחת לחצי שנה ייבדקו המפעלים, כי עומדים ומקיימים ההתניות/תנאים מיוחדים ברישיונות העסק.

ג. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).

ד. מערך הבקרה והניטור ילווה עי גוף חיצוני מקצועי, מוכר ומאושר עי משרדי הממשלה האחראיים: משרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.

ה. יבוצע מעקב אחרי פינוי חמס לרמת חובב (בדיקת קבלות ומאזני מסת חומרים).

ו. הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות עפי הצורך.

ז. אחת לחודש תידגם דגימה מורכבת במאסף הראשי. תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים

הבאים: צחכ, מרחפים pH, מלחים TDS, כלוריד, שמנים, מתכות ICP.

ח. מדידות בארובות - (מפעלים להם עומסי פליטה גבוהים) אחת לחצי שנה - השוואה לתקני פליטה נדרשים - TALUFT או תקני פליטה ישראליים.

ט. חומרים מסוכנים במפעלים :

- השוואת כמויות עפי המותר למפעל (סקר סיכונים וכו').

איחסון עפי תקנות (קבוצות תואמות, שילוט, אמצעי חירום, "תיק מפעל" וכו').

6.9

הנחיות מיוחדות

1. הוראות להיתר בניה

היתר בניה

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה להיתר בניה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.

לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים :

א. חזות, עיצוב ופיתוח.

ב. שלבי הקמה ולוח זמנים.

ג. פרשה הטכנית - עקרונות.

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן :

א. תיאור המפעל- תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.

הנחיות מיוחדות**6.9**

ב. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים. (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).

ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.

ה. תיאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.

ו. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.

ז. הספחים : תנוחת המפעל (layout), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.

ח. חמס - אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.

2. המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון :

א. מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני (ראה נספח בתקנון) ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'.

על פי שאלון זה ייקבע, באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה. באם ברשימת המפעלים האסורים יידחה.

ב. תצהיר השלכות סביבתיות - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך תצהיר זה ייקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה.

ג. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה תסקיר השפעה על הסביבה (עפי הצורך או פרשה טכנית/נספח סביבתי).

ד. תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.

ה. שלבי בצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

7. ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה ג/9996, ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.