

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0662585

הסדרת שטח תעשייה לצורך תוספות בניה למפעל קיים - מתחם סנפרוסט

צפון

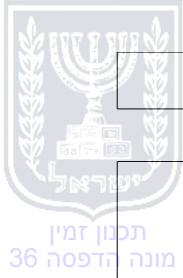
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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 באזור תעשייה מפעלי העמק הנמצא בתפר בין עמק יזרעאל למגדל העמק.
תכנית זו באה להסדיר את שטח התעשייה לצורך תוספות בניה למפעל קיים (מפעל סנפרוסט).
תכנית זו מרחיבה ומאריכה דרך קיימת לצורך גישה למגרשים, ומסדירה שצי"פ על פי קווי מתח קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת שטח תעשייה לצורך תוספות בניה למפעל קיים-
מתחם סנפרוסט

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

254-0662585

מספר התכנית

93.700 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) א62 (1), (א) א62 (2), (א) א62 (4), (א) א62 (א4), א62
(א) א62 (5), (א) א62 (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

קואורדינאטה X 222625

קואורדינאטה Y 730250

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מפעלי העמק/סנפרוסט.

מרחב תכנון יזרעאליים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מתחם מפעלי העמק/סנפרוסט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17458	מוסדר	חלק		4-8, 24-26

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
254-0525972	201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מגדל העמק

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
254-0525972	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית 254-0525972 בתחומה של תוכנית זו.	7668	4105		09/01/2018
ג/ 11703	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 11703 בתחומה של תוכנית זו.	5365	1504		08/02/2005
ג/ 2765	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 2765 בתחומה של תוכנית זו.	2842	2647		12/08/1982

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0351395. הוראות תכנית 254-0351395 תחולנה על תכנית זו לרבות השטח המסומן בעל מגבלות הבניה והנחיות מיוחדות.



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: 1000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 250	1	27/01/2022	איתי זהבי	12: 17 27/01/2022	טבלת הקצאה חתומה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		13/10/2021	משה מריין	10: 01 13/12/2021	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	14/08/2020	גיסאן מזאווי	12: 15 14/08/2020	נספח תנועה וחניה מנחה קנ"מ 1: 500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	04/02/2021	איתי זהבי	14: 23 04/02/2021	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה קנ"מ 1: 1000	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			סנפרוסט בע"מ	מגדל העמק	(1)		04-6449901		orent@tnuva.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 747.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סנפרוסט בע"מ	מגדל העמק	(1)		04-6449901		orent@tnuva.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 747.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאווי	79631		נצרת	(2)	1	04-6566475		mgassan@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גאודט	מודד	משה מריין	640		עפולה	שד ארלוזורוב) (3	16	04-9835292	04-9931277	modeday@01 7.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: ת.ד 8064.

(3) כתובת: שד' ארלוזורוב 16, עפולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הסדרת יעודי קרקע, תעשייה ושצ"פ בהתאם לקווי מתח קיימים.
הארכה והרחבת דרך קיימת לצורך מתן גישה למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בבעלות אחת ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב.
2. הרחבה והארכת דרך ע"פ סעיף 62א(א)2 לחוק התו"ב.
3. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
4. קביעת גובה בניינים ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
5. קביעת תכסית קרקע. ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק התו"ב.
5. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשיה	201 ,200
שטח ציבורי פתוח	307 ,305 ,301
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	403

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	403
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	307 ,305 ,301
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשיה	201 ,200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	401
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	403
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	401
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	403
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	307 ,305 ,301
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשיה	200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	403
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	301
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	401
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	200
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	401
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	403
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	307
מבנה להריסה	תעשיה	200
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	403
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	307 ,301
קו חשמל מתח גבוה	תעשיה	200
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	301

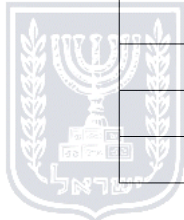
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,564.97	1.67
שטח ציבורי פתוח	32,392	34.57
תעשיה	59,749.9	63.76
סה"כ	93,706.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,350.89	1.44
דרך מוצעת	4,815	5.14
שטח ציבורי פתוח	27,790.98	29.66
תעשייה	59,749.95	63.76
סה"כ	93,706.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	שטח זה מיועד לתעשיה ואחסנה של תוצרת חקלאית והשימושים הנלווים לכך כגון: הנהלה, חדר אוכל, חדר שומר וכד'
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית בינוי הכוללת העמדה, פיתוח, תשתיות, חניות ודרכי גישה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה הינו תאום ואשור חברת חשמל ובהתאם לתיאום ואישור מוקדם שנעשה מולם. 3. תנאי להוצאת היתר הינו התיחסות רשות כבוי האש, משרד הבריאות והגנת הסביבה. 4. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין ביצוע ההתקנות הנדרשות למיגון האמוניה. 5. תנאי לטופס 4 הינו בצוע גינן ופיתוח סביב המגרש בלוי אדר' נוף.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש לגינן, נטיעות, פיתוח גנני. לא תותר כל בניה בשטח זה. תותר העברת תשתיות קוויות.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי למתן היתר בניה הינו הנחיות לשיקום ופיתוח השצ"פ באמצעות אדר' נוף. 2. מגבלות בניה ופיתוח: א. בשטח המסומן בתשריט בסימן " מגבלות בניה ופיתוח" יישארו בתוקפם השימושים, הזכויות ומגבלות הבניה בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות החלות במקום. ב. השטח בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעיות" ישמש להטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך, שילוט עילי ותת קרקעי, מגוף, מונה ומתקני גז שאינם תחנת גז כהגדרתם בסעיף 42 לחוק. ג. השטח בתחום "מסדרון תשתיות עילי" ישמש להקמת מגוף, ווסת, שילוט וגידור.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	מגבלות בניה ופיתוח: א. בשטח המסומן בתשריט בסימן " מגבלות בניה ופיתוח" יישארו בתוקפם השימושים, הזכויות ומגבלות הבניה בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות החלות במקום. ב. השטח בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעיות" ישמש להטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך, שילוט עילי ותת קרקעי, מגוף, מונה ומתקני גז שאינם תחנת גז כהגדרתם בסעיף 42 לחוק.

4.3

דרך מאושרת

ג. השטח בתחום "מסדרון תשתיות עילי" ישמש להקמת מגוף, ווסת, שילוט וגידור.

1. מסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת הצינור) - ישמש להנחה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה.

2. מסדרון תשתיות עילי- מסדרון תשתיות עילי, תא שטח מספר 102, ישמש להנחה, ביקורת, תחזוקה, והחלפה של מגוף, מונה או וסת.

3. מרחב נטול מקורות הצתה:

א. רדיוס מרחב נטול מקורות הצתה שמרכזו הינו מקור פליטת גז יסומן בבקשה להיתר בניה.

ב. כל עוד לא הוגדר רדיוס נטול מקורות הצתה בהיתר הבנייה, תאסר כל פעילות או שימוש הכרוכים במקורות הצתה בתחום התחנה.

ג. שטח זה לא יחרוג מחוץ לקווי המגרש של הצרכן או מגבול תכנית העבודה. בשטח זה תיאסר כל פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה.

ד. על אף האמור לעיל רשאי מוסד תכנון להתיר פעילות או שימוש כאמור בתנאי אישור הממונה על הבטיחות ברשות הגז הטבעי.

4. צינור הגז - מיקומו המדויק של צינור הגז, המתקנים המותרים ע"פ תכנית עבודה זו יסומנו במסגרת הבקשה להיתר בניה. מיקום צינור החלוקה ייקבע רחוק ככל הניתן מצינור הולכת הגז.

5. עצים בוגרים:

א. צינור הגז יונח בתחום גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות ככל הניתן כך שלא תידרש כריתה של עצים בוגרים.

ב. צינור יונח במרחק מינימלי של 2 מטר לכול צד מעצים.

ג. לא יינתן היתר הכרוך בהעברה או כריתה של עצים בוגרים אלא לאחר קבלת היתר מפקיד היערות.

ד. למרות האמור לעיל במידה ובזמן ביצוע העבודות עלה הצורך בכריתה או העברה של עצים בוגרים, הכריתה או ההעברה לא תבוצע אלא לאחר קבלת היתר מפקיד היערות.

ה. צנרת גז שמיקומה במרחק הקטן מ-10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.

6. בתחום מגבלות בניה ופיתוח יותרו העבודות כמפורט בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי.

7. תחום מגבלות בניה ופיתוח:

א. עד להפעלת מערכת החלוקה בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תכנית זו, לא תופקד כל תכנית

ולא יינתן כל היתר בניה, ולא תבוצע כל עבודת בניה, פיתוח שטח, נטיעת עצים, הנחת קווי

ומתקני תשתית וכו', אלא לאחר תיאום עם רשות הגז הטבעי ועמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי ובהתייעצות עם בעל הרישיון. המגבלות כאמור לא יחולו על תאי השטח המיועדים לשטחי

אחסנה והתארגנות.

ב. לאחר קבלת תכנית עדות (AS MADE) כתנאי להפעלת מערכת החלוקה, יחולו כל הוראות סעיף א לעיל על תחום מגבלות הבטיחות של קו הגז הטבעי כפי שנדרש על פי צו הבטיחות. כל

יתר הוראות החלות על תחום מגבלות בניה ופיתוח שאושרו בתכנית זו ימשיכו לחול.

ג. צמצום מגבלות לאחר הקמה, ככל שיעלה הצורך, יגיש בעל ההיתר לאישור רשות הרישוי,

בהתייעצות עם רשות הגז תכנית לצמצום תחום מגבלות הבניה על סמך תכנית עדות. ד. למרות

האמור בסעיף קטן א לעיל, ניתן יהיה בתיאום עם רשות הגז הטבעי, ובעל הרישיון לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ-2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים.

ה. עבודות תחזוקת שבר וחירום של הרכבת/חברת נתיבי ישראל/חברת כביש חוצה ישראל/ חברת נתיבי הגז לישראל בתחום רצועת מסילת ברזל/רצועת הדרך/ רצועת צינור ההולכה החופפת מונה

לתחום מגבלות בניה ופיתוח של קו החלוקה לגז טבעי ואינן טעונות היתר תהינה פטורות

מתיאום.

8. בתחום רצועת הדרך בדרכים שבאחזקת נת"י או חוצה ישראל יוטמן קו הגז בעומק 2 מ' לפחות



תכנון זמין
מונה תדפיס 36



תכנון זמין
מונה תדפיס 36



תכנון זמין
מונה תדפיס 36

4.3	דרך מאושרת
	אלא אם אושר אחרת ע"י נת"י. 9. הקמת קווי חלוקת גז בסמוך לרצועת הרכבת יהיו בכפוף להסכמות שגובשו בין הרכבת לחברות החלוקה ובכפוף למסמך מרכבת ישראל מספר 04.14 מתאריך 13.7.14 המצורף כנספח לתכנית זו.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי מגבלות בניה ופיתוח: א. בשטח המסומן בתשריט בסימן " מגבלות בניה ופיתוח" יישארו בתוקפם השימושים, הזכויות ומגבלות הבניה בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות החלות במקום. ב. השטח בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעיות" ישמש להטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך, שילוט עילי ותת קרקעי, מגוף, מונה ומתקני גז שאינם תחנת גז כהגדרתם בסעיף 42 לחוק. ג. השטח בתחום "מסדרון תשתיות עילי" ישמש להקמת מגוף, ווסת, שילוט וגידור. 1. מסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת הצינור) - ישמש להנחה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה. 2. מסדרון תשתיות עילי- מסדרון תשתיות עילי, תא שטח מספר 102, ישמש להנחה, ביקורת, תחזוקה, והחלפה של מגוף, מונה או וסת. 3. מרחב נטול מקורות הצתה: א. רדיוס מרחב נטול מקורות הצתה שמרכזו הינו מקור פליטת גז יסומן בבקשה להיתר בניה. ב. כל עוד לא הוגדר רדיוס נטול מקורות הצתה בהיתר הבנייה, תאסר כל פעילות או שימוש הכרוכים במקורות הצתה בתחום התחנה. ג. שטח זה לא יחרוג מחוץ לקווי המגרש של הצרכן או מגבול תכנית העבודה. בשטח זה תיאסר כל פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה. ד. על אף האמור לעיל רשאי מוסד תכנון להתיר פעילות או שימוש כאמור בתנאי אישור הממונה על הבטיחות ברשות הגז הטבעי. 4. צינור הגז - מיקומו המדויק של צינור הגז, המתקנים המותרים ע"פ תכנית עבודה זו יסומנו במסגרת הבקשה להיתר בנייה. מיקום צינור החלוקה ייקבע רחוק ככל הניתן מצינור הולכת הגז. 5. עצים בוגרים: א. צינור הגז יונח בתחום גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות ככל הניתן כך שלא תידרש כריתה של עצים בוגרים. ב. צינור יונח במרחק מינימלי של 2 מטר לכול צד מעצים. ג. לא יינתן היתר הכרוך בהעברה או כריתה של עצים בוגרים אלא לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. ד. למרות האמור לעיל במידה ובזמן ביצוע העבודות עלה הצורך בכריתה או העברה של עצים בוגרים, הכריתה או ההעברה לא תבוצע אלא לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. ה. צנרת גז שמיקומה במרחק הקטן מ 10- מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'. 6. בתחום מגבלות בנייה ופיתוח יותרו העבודות כמפורט בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי. 7. תחום מגבלות בניה ופיתוח:

4.4

דרך מוצעת

א. עד להפעלת מערכת החלוקה בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תכנית זו, לא תופקד כל תכנית ולא יינתן כל היתר בניה, ולא תבוצע כל עבודת בניה, פיתוח שטח, נטיעת עצים, הנחת קווי ומתקני תשתית וכו', אלא לאחר תיאום עם רשות הגז הטבעי ועמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי ובהתייעצות עם בעל הרישיון. המגבלות כאמור לא יחולו על תאי השטח המיועדים לשטחי אחסנה והתארגנות.

ב. לאחר קבלת תכנית עדות (AS MADE) כתנאי להפעלת מערכת החלוקה, יחולו כל הוראות סעיף א לעיל על תחום מגבלות הבטיחות של קו הגז הטבעי כפי שנדרש על פי צו הבטיחות. כל ייתר הוראות החלות על תחום מגבלות בניה ופיתוח שאושרו בתכנית זו ימשיכו לחול.

ג. צמצום מגבלות לאחר הקמה, ככל שיעלה הצורך, יגיש בעל ההיתר לאישור רשות הרישוי, בהתייעצות עם רשות הגז תכנית לצמצום תחום מגבלות הבניה על סמך תכנית עדות. ד. למרות האמור בסעיף קטן א לעיל, ניתן יהיה בתיאום עם רשות הגז הטבעי, ובעל הרישיון לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ- 2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים. ה. עבודות תחזוקת שבר וחירום של הרכבת/חברת נתיבי ישראל/חברת כביש חוצה ישראל/ חברת נתיבי הגז לישראל בתחום רצועת מסילת ברזל/רצועת הדרך/ רצועת צינור ההולכה החופפת מונה לתחום מגבלות בניה ופיתוח של קו החלוקה לגז טבעי ואינן טעונות היתר תהינה פטורות מתיאום.

8. בתחום רצועת הדרך בדרכים שבאחזקת נת"י או חוצה ישראל יוטמן קו הגז בעומק 2 מ' לפחות אלא אם אושר אחרת ע"י נת"י. 9. הקמת קווי חלוקת גז בסמוך לרצועת הרכבת יהיו בכפוף להסכמות שגובשו בין הרכבת לחברות החלוקה ובכפוף למסמך מרכבת ישראל מספר 04.14 מתאריך 13.7.14 המצורף כנספח לתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (% מתא שטח)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	26 (2)	60	140			20	(1) 120	1000 מ"ר	200	תעשייה ואחסנה	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	26 (2)	60	120				(1) 120	1000 מ"ר	201	תעשייה ואחסנה	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו..
(ב) הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי 60% בקומה ע"פ תכנית מס' 254-0525972.
(2) לא כולל מתקנים טכניים ומסתורי מערכות.
(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לבנייה, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, הכנת תכנית בינוי הכוללת פיתוח שטח, דרכים, גינות, וכל מה שיידרש ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה וביצוע עבודות בתחום שטח תכנית מס' 254-0351395 יהיה תיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי על עמידה בדרישות צו הבטיחות.

6.2

עיצוב אדריכלי

בהתאם להנחיות מרחביות שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

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 החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות 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 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

6.4	חשמל
	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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביו: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביו מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: 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.

6.6	ניהול מי נגר
	מי הנגר יוזרמו למערכת הניקוז עפ"י מדיניות רשות המים באזורי תעשייה

6.7	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	1. בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים. כל העצים הבוגרים מוגדרים כעצים לשימור ועליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:



6.9	שמירה על עצים בוגרים
	א.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ בוגר - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל. ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר. 2. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי חל איסור על נטיעת עצים.

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

6.11	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.

6.12	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תצ"ר ואישורה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתצקנות אחדוד וחלוקה.

6.13	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.14	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.

