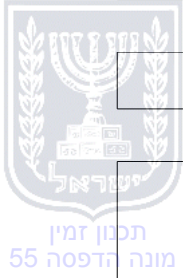


הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0658047

מתחם סולתם א' ביקנעם - אלביט - תב"ע דרומית



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
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

התכנית המוצעת מטרתה להסדיר מתחם של תעשיות בטחוניות. כמו כן מייעדת התכנית דרכים, שטחי ציבור, חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מתחם סולתם א' ביקנעם - אלביט - תב"ע דרומית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

222-0658047

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

42.588 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (ג)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	209995
קואורדינאטה Y	730306

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הצפוני של אזור התעשייה ממערב ליקנעם עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעשייה הקיים יקנעם עילית- מתחם 9א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11098	מוסדר	חלק	24-26, 28-29, 268	1-3, 22-23, 27, 30-32, 35-36, 38-39, 80, 259, 262, 264, 271, 282
12779	מוסדר	חלק		30
12780	מוסדר	חלק		4, 8, 11, 14

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

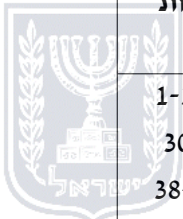
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/03/1996	2339	4392	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ג/3. הוראות תכנית תמא/10/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ג/3
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ב. הוראות תכנית תמא/37/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/ב
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
05/06/1975	1789	2115	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/1980 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/1980
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20861 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/20861
30/10/1986	94	3394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/297 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/297

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
400 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607	10/01/1963
9027 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9027 ממשיכות לחול.	4691	266	27/10/1998
222-0229583	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 222-0229583 ממשיכות לחול.	7359	82	10/10/2016
222-0499376	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית 222-0499376 ממשיכות לחול.	7804	7888	17/05/2018
12883 ג/	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית זו.	5520	2599	24/04/2006
ג/ בת/ 245	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/בת/245 ממשיכות לחול.	4352	576	16/11/1995



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				יצחק ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יצחק ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1	18	12/05/2021	אריה פולינסקי	15: 15 24/05/2021	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	22/06/2021	אריה פולינסקי	11: 36 23/06/2021	תשריט מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	28/06/2021	יצחק ליפובצקי	12: 44 29/06/2021	נספח בינוי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	19/05/2021	דרור ברלב	11: 10 28/06/2021	דו"ח טבלת הקצאה מאושר	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	19/05/2021	דרור ברלב	11: 14 28/06/2021	טבלת הקצאה מאושרת	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 1	1	15/03/2020	רודי בלן	15: 33 24/05/2021	מפת בעלויות + טבלת ריכוז בעלויות	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	10	12/05/2021	אריה פולינסקי	15: 36 24/05/2021	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	22/06/2021	אריה פולינסקי	11: 40 23/06/2021	תשריט ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	46	01/05/2021	אלדד שרוני	11: 46 23/06/2021	דו"ח סביבתי	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	33	01/05/2021	ישראל קלר	16: 00 24/05/2021	דו"ח גיאולוגי והערכת סיכונים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	8	02/04/2019	גיא תמרי	16: 12 24/05/2021	מיפוי עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	3	01/05/2020	גיא תמרי	16: 14 24/05/2021	טבלה מסכמת לסקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/04/2021	רן זילברשטיין	11: 44 23/06/2021	נספח תנועה	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 10000	1	08/06/2021	יצחק ליפובצקי	20: 06 08/06/2021	נספח תמ"אות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/06/2021	רודי בלן	18: 33 28/06/2021	תשריט 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			סולתם מערכות בע"מ	יקנעם עילית	(1)		077-3603824	077-3608310	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סולתם מערכות בע"מ	יקנעם עילית	(1)		077-3603824	077-3608310	

(1) כתובת: ת.ד. 13.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית יקנעם עילית	יקנעם עילית	צאליים (1)	1	04-9596095		Vaada@yoqneam.or g.il
בעלים				סולתם מערכות בע"מ	יקנעם עילית	(2)		077-3603824	077-3608310	
בעלים				ר.מ.י מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון (3)	2	02-5456054	02-5456136	a- tzafon@land.gov.il
בעלים				שער יקנעם	יקנעם עילית	הקידמה	28	04-9592040		gabiy@melisron.co.i l

(1) כתובת: ת.ד. 1.

(2) כתובת: ת.ד. 13.



(1) כתובת : ת.ד. 1.

(3) כתובת : ת.ד. 580.

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	יצחק ליפובצקי		ליר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6817601		office@lir- architects.co m
מודד	מודד	רודי בלן	481	טכנומד	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290		office@techn omad.co.il
שמאי	שמאי	דרור ברלב	4126146	שמאות מקרקעין	הוד השרון	ער (וייצמן)	6	054-4775319	09-7488815	dror.barlev@ gmail.com
תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים בע"מ	חיפה	(1)		04-8553655	04-8553654	ran@levyshta rk.co.il
ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	אריה פולינסקי	89318	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(2)		04-9893231		p_maim@pal gey- maim.co.il
יועץ סייסמי	מהנדס	ישראל קלר	8682	ישראל קלר- יעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ	קרית אתא	בצרי יוסף) (3)	23	04-8401397	04-8401398	office@klar.c o.il
סביבה	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@ne tvision.net.il
אגרונום	אגרונום	גיא תמרי		ייעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול) (4)	72		03-6958120	g_tamari@be zeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 9833 חיפה 31097.

(2) כתובת : ביישוב.

(1) כתובת : ת.ד. 9833 חיפה 31097.

(3) כתובת : ת.ד. 808.

(4) כתובת : ת.ד. 16265.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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 מתחם "סולתם א'" עבור תעשיות בטחוניות באזור תעשייה צפוני של יקנעם עילית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת ייעוד קרקע לרבות הרחבה וחיבור דרכים.
2. שינוי מיקום מגרש בייעוד מבני ציבור תוך הגדלתו.
3. איחוד וחלוקה במקרקעין.
4. קביעת שימושים מותרים, זכויות ומגבלות בניה בכל ייעוד.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	4
שטח פרטי פתוח	10
דרך מאושרת	23 - 20
דרך מוצעת	28 - 25
בית קברות	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	22
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	26, 25
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	3, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	10
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	1
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	23 - 21
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	28 - 25
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	4
גבול מגבלות בניה	תעשייה	3 - 1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	בית קברות	5
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח פרטי פתוח	10
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	2, 1
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	10
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	2, 1
הנחיות מיוחדות	בית קברות	5
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	10
הנחיות מיוחדות	תעשייה	2, 1
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	4
להריסה	בית קברות	5
להריסה	דרך מאושרת	21
להריסה	דרך מוצעת	25
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4
להריסה	שטח פרטי פתוח	10
להריסה	תעשייה	3
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	25
קו חשמל מתח עליון	שטח פרטי פתוח	10
קו חשמל מתח עליון	תעשייה	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	23 - 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	28 - 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	35	0.08
דרך מאושרת	8,231	19.33
שטח לבניני ציבור	565	1.33
שטח ציבורי פתוח	4,050	9.51
תעשייה	29,707	69.75
סה"כ	42,588	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	35.19	0.08
דרך מאושרת	4,053.08	9.52
דרך מוצעת	5,873.87	13.80
מבנים ומוסדות ציבור	4,317.45	10.14
שטח פרטי פתוח	3,721.14	8.74
תעשייה	24,567.45	57.71
סה"כ	42,568.17	100

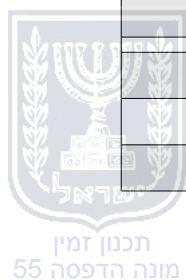
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>יותרו השימושים הבאים ליעוד תעשייה:</p> <p>א. תעשייה, תעשייה עתירת ידע, משרדים ושימושים נלווים כמפורט להלן: שירותים מסחריים הקשורים למקום (בתי קפה, מסעדות ובנקים), שטחים ומתקנים לחניה, מרכזי מבקרים, מועדונים, בנייני אחסנה, שטחים פתוחים, חניון, חניון רכב כבד, מתקני תשתית מתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור, דרכים.</p> <p>ב. ייצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות העומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזור תעשייה כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאוויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה וספיקות ביוב ופסולת מוצקה.</p> <p>ג. אזור תעשייה מיועד לבינוי בבנייני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות.</p> <p>באזור תעשייה יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד, בעלי גובה קומה גבוה במיוחד ו/או מספר עובדים קטן ליחידת שטח, כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשייה כאמור לעיל.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר בניית חניה על קרקעית בקומות.</p> <p>2. בהתאם לנספח הבינוי</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. השימושים המותרים הינם:</p> <p>שימושים ציבוריים, ובכלל זה בנייני ציבור, מגרשי משחקים, גינות, חניה לשימוש המבנים הציבוריים, מתקני ספורט פנאי ונופש ציבוריים, מתקני תשתיות, מוסדות ציבוריים, מוסדות דת, מוסדות תרבות ופנאי, מועדונים, משרדי ממשלה, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים, וכל שימוש "צרכי ציבור" כפי שהוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. יותרו מוסדות פרטיים המשרתים את הכלל (כגון: מעונות יום, דת, וכו').</p> <p>ג. בנוסף לשימושים המפורטים לעיל, יותרו שימושים שאינם ציבוריים כגון מסחר, או פעילות דומה אחרת, בשיעור של 10% משטחי בניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. שטח שנקבע למבנים ולמוסדות ציבור לא יחולק לתתי מגרשים אלא אם נבחן ונמצא שניתן מענה לצורך שלשמו נקבע.</p> <p>2. תינתן העדפה לעירוב שימושים במבנים.</p>
ב	חניה
	<p>1. תותר בניה לחניה ומתקנים טכניים מתחת לקרקע ללא הגבלה במספר הקומות וזכויות הבניה.</p>

	4.2
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>ג</p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבה ויאפשר נגישות נוחה להולכי הרגל ולרוכבי אופניים. 2. המגרש יהיה מגונן. 3. תכנית הפיתוח תשלב עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעוד המבנה. 4. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ככל הניתן, אלא אם כן הוגדר אחרת ע"י משרד החינוך ו/או משטרת ישראל.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ד</p> <p>1. תכנון המבנים יעשה תוך שמירה על שילובם בסביבה.</p>	
<p>שטח פרטי פתוח</p> <p>4.3</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. מיועד לחניה, למתקנים טכניים, לגינון ופיתוח אזורי מנוחה לטובת העובדים. ב. שטח פרטי פתוח ישמש גם כדרך פרטית למעבר למתחם.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	
<p>דרך מאושרת</p> <p>4.4</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>א. יותרו דרכים ומבני דרך לפי חוק התכנון והבניה - לסלילת כבישים, חניות לכלל משתמשי אזור התעשייה, שבילים ומדרכות וטיפול נופי. יותר להשתמש בדרך להעברת קווי תשתית חשמל, מים, תקשורת, ביוב וניקוז. ב. השימושים המותרים: 1. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. חניה ציבורית 3. מתקני תשתיות 4. קירות תומכים 5. נטיעת עצים 6. גשרים ומעקות 7. עמודי תאורה ובקרה 8. ריהוט רחוב 9. סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים. 2. ישולבו עצים בוגרים במדרכות למטרות פיתוח.</p>	
<p>דרך מוצעת</p> <p>4.5</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>א. יותרו דרכים ומבני דרך לפי חוק התכנון והבניה - לסלילת כבישים, חניות לכלל משתמשי אזור התעשייה, שבילים ומדרכות וטיפול נופי. יותר להשתמש בדרך להעברת קווי תשתית חשמל, מים,</p>	



4.5	דרך מוצעת
	<p>תקשורת, ביוב וניקוז. ב. השימושים המותרים : 1. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. חניה ציבורית 3. מתקני תשתיות 4. קירות תומכים 5. נטיעת עצים 6. גשרים ומעקות 7. עמודי תאורה ובקרה 8. ריהוט רחוב 9. סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. הרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים. 2. ישולבו עצים בוגרים במדרכות למטרות פיתוח.</p>
4.6	בית קברות
4.6.1	שימושים
	שטח זה יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת לכל בית הקברות המוצע בתכנית הכוללנית
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2) 4	(2) 5	5	5	3	13	60	70	460	(1) 40	60	60	300	3372	1	תעשייה ומשרדים	תעשייה		
4	5	10	10	3	4	24	70	300	(1) 40	60	50	150	9411	2	תעשייה ומשרדים	תעשייה		
5	15	5	5	3	13	60	70	460	(1) 40	60	60	300	11784	3	תעשייה ומשרדים	תעשייה		
5	5	5	5	1	4	18	50	245		85		(3) 160	4317	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

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:

(1) קו בניין למרתפים יהיה 0.

(2) הגובה במטרים לא כולל מתקנים טכניים ויציאות לגג.

(3) ניתן לבנות מבנים בקומות לחניה מעל הקרקע במסגרת שטחי הבניה עיקרי ושירות המותרים בתכנית

(4) נספח בינוי מחייב לעניין גובה 0.0 ותותר גמישות של עד 1 מ' לצורך תיאום תשתיות.

(5) ביעוד התעשייה היקף השימושים הנלווים לא יעלה על 20% מזכויות הבניה שבטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתחת לקרקע - 100% משטח מגרש לכל קומה. בבנייה מתחת לקרקע בשתי הקומות הראשונות, יתאפשרו השימושים המותרים מעל הקרקע ובשאר הקומות מתחת לקרקע יותרו שימושי חניה ושירותים טכניים בלבד, ללא הגבלה במספר הקומות ובזכויות הבניה..

(2) קו בניין לבניין הקיים בתא שטח 1 יהיה בהתאם לקונטור המבנה כפי שמופיע בתשריט. כל בניה נוספת בתא שטח 1 מותנית בהריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בהתאם לקווי הבניין כפי שהוגדרו בתכנית..

(3) בנוסף לשימושים המפורטים למבני ציבור יותרו שימושים שאינם ציבוריים כגון: מסחר בשיעור של 10% משטחי הבניה, שטח זה כלול בזכויות בניה בטבלה לעיל..

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

כללי

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

מתקנים טכניים

א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.

ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.

חזית חמישית

בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.

המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 2 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה

בקומות הנמוכות יותר.

צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים.

6.2

הוראות פיתוח

א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת היתר בניה.

ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

ג. קירות תומכים ומסלעות: תמיכת הקרקע בהפרשי מפלסים שמעל 2.0 מ' הנוצרים עקב בניה ו/או פיתוח סביבתי תעשה באמצעות מסלעות ו/או קירות תומכים מפוצלים.

ד. סוגי צמחיה:

1) תנתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסכונית בצריכת מים.

2) לפחות 50% מהעצים המתוכננים בתכניות המפורטות למתחמים המוצעים, יהיו עצים בוגרים.

3) לאורך הרחובות תועדף נטיעת עצים בעלי כותרת רחבה המאפשרת את הצללתו של שטח רחב ככל הניתן.

6.3

חניה

החניה בתחומי המגרשים על פי תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התקפות בעת הוצאת ההיתר, ועל פי טבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

6.4

דרכים

ביצוע קטעי דרכים והרחבתן בשטח התכנית יהיה צמוד לביצוע התכנית, באתרים הצמודים

6.4 דרכים	6.4																								
ומשרתים מאותו קטע דרך.																									
6.5 חשמל	6.5																								
<p>א. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה)</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מבני ציבור, ותעשייה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. מיקום התחנות ייקבע בהתאם לתאומים שיבוצעו עם היזמים, ובהתאם להיתרי הבניה שיינתנו מהוועדה המקומית.</p> <p>ו. איסור בניה בקרבת מתקני 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.</p>																									
<table border="0"> <tr> <td data-bbox="542 1433 670 1467">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="542 1433 670 1467">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="861 1478 1244 1512">1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td data-bbox="574 1478 638 1512">3 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="845 1523 1244 1556">2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td data-bbox="574 1523 638 1556">2 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 1568 1244 1601">3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td data-bbox="542 1568 670 1601">5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 1612 1244 1646">4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</td> <td data-bbox="510 1612 670 1646">2 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="813 1657 1244 1691">5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :-</td> <td data-bbox="542 1657 670 1691">20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="829 1702 1244 1736">6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-</td> <td data-bbox="542 1702 670 1736">35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="893 1747 1244 1780">7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="909 1792 1244 1825">8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="654 1836 1244 1870">9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="989 1881 1244 1915">10. ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="989 1926 1244 1960">11. שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'	2 מ'	5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :-	20.00 מ'	6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-	35.00 מ'	7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל		10. ארון רשת 1 מ'		11. שנאי על עמוד 3 מ'		
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'																								
2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'																								
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'																								
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'	2 מ'																								
5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :-	20.00 מ'																								
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-	35.00 מ'																								
7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל																									
10. ארון רשת 1 מ'																									
11. שנאי על עמוד 3 מ'																									
<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p>																									

חשמל	6.5
<p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ז. קרינה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת קווי ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרים מכוחו. 2. מרחקי הבניה המזעריים מקווי חשמל יקבעו על פי היתרי הקמה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י משרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות הבטיחות של חברת החשמל, המחמיר מבין שניהם. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

ניקוז	6.6
<p>א. מניעת מלכודות מים במיוחד בגב המבנים באזור החפירה/חציבה.</p> <p>ב. יש לקבוע את מפלס המבנים החדשים בגובה של 0.5 מטר מעל לשפת הכבישים המתוכננים למניעת בעיות הצפה. במקומות בהם ציר הניקוז הטבעי מגיע מהכרמל ונכנס אל אזור התעשייה יש לבצע מתקן לתפיסת הנגר כולל רכיבים לשיכוך אנרגיה ולכידת סחף ואבנים לפני כניסת הנגר אל הצנרת.</p> <p>ג. בקו התפר בין מורדות הכרמל אל השטח הבנוי נדרש להשלים את מערך התעלות הקיימות ע"י ביצוע תעלת הגנה מצפון והארכת תעלה קיימת במזרח. זאת לאחר עריכה וצירוף נספח ניקוז לתב"ע הכולל חישובי ספיקת מי נגר כתוצאה מפריצת כבישים קיימים ושינוי הבינוי.</p> <p>ד. בכבישים החדשים יש להסדיר צנרת ניקוז, אשר תתחבר לצנרת הניקוז הקיימת במתחם סולתם, ובאזור התעשייה מנסורה.</p> <p>ה. בכביש הראשי שבאגן א' יש להסדיר צנרת ניקוז בכביש במקום התעלה הפתוחה הקיימת. לאור זיהום הקרקע אין להחדיר את מי הנגר בתחום התכנית נגר שמקורו מחצרות המפעלים יוזרם למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול מקדים ברמה של הזרמה לנחל, ככל שידרש.</p>	

תשתיות	6.7
<p>א. ניקוז: בכל היתר בניה תקבע צורת הסדרת ניקוז המגרש אל מערכת הניקוז של אזור</p>	

התעשייה

בהנחיית הועדה המקומית והמנהלת.

כל היתר בניה כפוף לאישור תאגיד המים והביוב.

ב. קידוח מי שתיה: התכנית נמצאת בתחום אזור רדיוס מגן על קידוחי מים. (יקנעם 2) פיתוח אזור התעשייה לפי תכנית זו כפוף לאישורי רשות הבריאות לפי התקנות.

מערכות ביוב ומים בשטח התכנית בתחום רדיוסי מגן ב' וג' יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ותאגיד מעיינות העמקים.

ג. סילוק אשפה ופסולת מוצקה: בכל היתר בניה ושימוש תקבע צורת איסוף וסילוק הפסולת המוצקה (אשפה). מבקשי היתרים ימסרו פרטים לפי דרישת הועמ"ק לגבי כל מאפייני האשפה הצפויים הדרושים סילוק. לא יוצא היתר כנ"ל ולא יופעל מפעל ללא אישור המנהלת והרשות המקומית על נכונותם לקלוט את האשפה וללא ביצוע מתקני האיסוף לפי דרישות המנהלת והרשות המקומית על נכונותם לקלוט את האשפה וללא ביצוע מתקני האיסוף לפי דרישות המנהלת והרשות המקומית. מתקני איסוף אשפה ישולבו בשטחי המגרשים. סילוק פסולת תעשייתית הריסות מבניינים קיימים וגרוטאות יהיה באחריות היזמים.

ד. תקשורת: כל קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים. ביצוע אנטנות ושאר מתקנים יהיה באישור על פי היתרי בניה כדין ובתיאום עם מנהלת אזור התעשייה. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרים לאנטנות ומתקני תקשורת כנ"ל מבלי שגובהם יחשב כחריגה מהוראות הבניה בתכנית.

ה. כבאות: כל היתר יכלול פרטים בדבר מתקנים לכיבוי שרפות באישור רשות הכיבוי המוסמכת.

ו. איסוף וטיפול בשפכים:

1. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות משרד לאיכות הסביבה.

2. הפרדת זרמים השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. שמנים מינרליים, יופרדו במקור ויושלחו למיחזור. תמלחות יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י איכ"הס.

3. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון רמת חובב.

ז. סילוק פסולת:

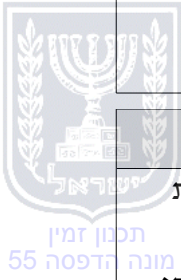
1. פסולת ביתית מקורה במטבחים, משרדים וכו' דומה בהרכבה לפסולת ביתית רגילה. סילוק ע"י הרשות המקומית לאס"פ מורשה.

2. פסולת תעשייתית בעיקר אריזות, משטחי אריזה, חביות פסולת, שאריות ופסולות מתהליכי ייצור. פסולת זו אסורה לסילוק עם הפסולת הביתית אך אין צורך לפנותה לאתר לפסולות מסוכנות באתר מורשה.

3. פסולת רעילה כהגדרתה ברישוי עסקים ("טיפול וסילוק פסולות מסוכנות"), התשנ"א 1991.



<p>תשתיות</p> <p>פסולת זו תאוחסן בשטחים מיוחדים שיועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי אחסון אלו יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, על פי לוחות זמנים ונוהלים שיקבעו בתיאום עם המפעל ועם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. אזור התעשייה יעמוד בחוק המיחזור.</p>	<p>6.7</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים לעמידה בכל התקנים וההוראות שקיימות בנושא איכות הסביבה.</p> <p>ב. סקר סביבתי: הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ולהנחות הכנת מסמך סביבתי שיבחן את ההשפעות הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל ע"י יזם לצורך קבלת החלטה בדבר התאמת המפעל המוצע ע"י יזם זה לאחד ממגרשי התכנית.</p> <p>ג. אחסנת חומרים מסוכנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאחסון תבוצע ע"פ סקר סיכונים וקבילות מרחקי הפרדה. כמויות החומ"ס שיוותרו לאחסון יקבלו את אישור הרשויות המוסמכות. שיטת האחסון, הבקרה וכו' תעשה ע"פ נוהלי ותקני פיקוד העורף ומ. איכה"ס. לא יתבצע אחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים בגג וסגורים במאצרות (למניעת זיהום תשטיפי גשם). אחסון חומ"ס יעשה בצורה עילית וע"פ התקנים הנדרשים. מתחם התעשייה המתוכנן בתחום אזור המגן של הקידוח יהיה "יבש", כלומר, ללא ייצור שפכים וללא שימוש בחומרים מסוכנים המחייבים קבלת "היתר רעלים". איכות האוויר: <p>מפעלים באזור התעשייה יעמדו בדרישות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> תקני פליטה יהיו בטכנולוגיות הזמינות הטובות ביותר (BAT) כפי שהוגדרו במסמכי BREF העדכניים של הקהילה האירופאית ותקני Ta-Luft 2002 (בתחום איכות האוויר המחמיר מביניהם). תקנים סביבתיים תוכח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (איכות האוויר) 1992 וערכי היחוס סביבתיים למזהמים כימיים באוויר (ועדת ד"ר שלמה אלמוג) או כל הנראה אחרת רלוונטית מחוק אויר נקי. תנאי להוצאת היתר בניה הינה הוכחת עמידה בשני תתי הסעיפים הקודמים (1,2). <p>ו. חקירת קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לבצע 2 דיגומים לפחות בגבול הדרומי של השטח הנחקר ועד 2 דיגומים באזור דוודי הקיטור. יש להוסיף בחינת PH הקרקע בנוסף לאנליזות שיבוצעו עבור הקרקע. כל עוד לא הוכח אחרת כל הקרקע של שטח המתחם הינה קרקע מזהמת. אין לבצע כל פינוי קרקע ללא תיאום עם המדרש להגנת הסביבה. במקרה בו ממצאי חקירת הקרקע בסבב הראשון יעידו על המצאות זיהום יש להמשיך בתיחום הזיהום אנכית ואופקית ללא צורך באישור נוסף של המשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה של חשד לזיהום מי תהום יש לפנות לרשות המים להנחיות נוספות. ביצוע חקירת קרקע באיזורים לתכנון עתידי (מבני ציבור וחלק מערבי). 	<p>6.8</p>
<p>תוכנית הסדרת שטח</p> <p>עודפי חפירה - לא תותר שפיכת עפר למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה. תכנית עבודה מפורטת</p>	<p>6.9</p>



6.9

תוכנית הסדרת שטח

לנושא עבודות עפר תהיה תנאי להוצאת היתרים.
עודפי עפר יפונו לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או לחלופין יאוותר אתר למילוי באזור מנהלת אזור התעשייה.

6.10

מבנים קיימים

א. מבנים המסומנים להריסה בתוכנית יהרסו בתוך 7 שנים ממועד אישור התוכנית.
ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה סילוק והריסה של מבנים קיימים בתחום מגרשים בייעוד ציבורי (שב"צ, שצ"פ, דרך).
ג. מבלי לפגוע בהוראות סעיף ב' לעניין סילוק מבנים משטחים בייעוד ציבורי, הקמת מבנים חדשים בתאי שטח בתחום התכנית לא יהיה מותרת בדרישה להריסת מבנה המסומן להריסה בתא שטח אחר.

6.11

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. איכות אוויר
לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.
יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.
לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.
במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטיביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.
2. שפכים
איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה.
השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של המגרש.
3. ריח
לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.
4. רעש
מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. לא תותר פעילות מרעשה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים. תא שטח מס' 3 ילווה בחו"ד אקוסטית ע"י אקוסטיקאי מוסמך כתנאי להיתר בניה.
5. חומרים מסוכנים
ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.
אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים.
6. זיהום מי תהום ונגר עילי
א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.
ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.
ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.11**

נגר מזוהמים לסביבה.

7. מחזור פסולת בניין

א. יש למחזור פסולת בניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מוסד התכנון רשאי לפטור מחובת מחזור של פסולת הבניין מנימוקים מיוחדים לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

8. מתקנים שונים

להיתר הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חווה"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.

9. חוות דעת

הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חוו"ד היחידה הסביבתית המצורפת להיתר. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חוו"ד היחידה הסביבתית ובהתייחס חוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.

בניה ירוקה**6.12**

א. מקורות אנרגיה תינתן עדיפות למקורות אנרגיה בלתי מתכלים, כגון: סולארים, רוח וכו'.

ב. שבילי אופניים- ילבו שבילי אופניים בתכנית.

ג. צמחיה חסכונית במים, בלתי אלרגנית וארצישראלית בשלבי התכנון יוטמע ככל הניתן צמחיה מסוג זה.

ד. חסכון במים בתכנון יושמו היבטי חסכון במים, ככל הניתן, כגון: אגירת מי עיבוי מזגנים ושימושם להשקיה, התקנת חסכמים וכל אמצעי אחר המאפשר ע"י הרשויות.

ה. שימור קרקע העמדת המבנים תנצל את הטופוגרפיה הטבעית ככל הניתן לחסכון בכמויות חפירה. בשלב חפירת הקרקע תשמר חלק מהקרקע כאדמת כיסוי.

ו. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת,

כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ז. תנאי למתן היתר בניה: עמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5281 ות"י 5282

שמירה על עצים בוגרים**6.13**

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. תשריט הנספח והוראות אלו מחייבות:

א. עצים לשימור:

1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה

6.13

שמירה על עצים בוגרים

בקרבת עצים.

4. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יסומנו ע"פ מספר ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

ב. עצים המסומנים לכריתה :

1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

ג. נטיעת עצים חדשים :

1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

ד. הנחיות לענין נטיעות חדשות :

1. להלן תכונות עצים שיש לתעדף נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.

2. תכונות עצים שיש להמנע מהם בעלי מבנה שלד שביר, עצים הרגישים לפגע קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.

ה. שתילת עצים בשצ"פים :

1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה הבלתי מרוצף.

3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

ו. שתילת עצים ברחבות עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

ז. שתילת עצים במגרשי חניה :

1. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנה בצל).

2. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

ח. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>ט. תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p> <p>י. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>הבנייה תעשה בהתאם לדו"ח הגיאולוגי המופיע בסעיף 1.7 - מסמכי התכנית.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לתחום הקו הכחול (גבול התכנית), תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.</p> <p>ב. בשלב הפיתוח יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.</p> <p>ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום.</p> <p>ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.</p> <p>ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות והשהיה של צמ"ה, עובדים וחניונים. מיקומם בתוך תחום שטח התכנית בלבד.</p> <p>ו. במסגרת עבודות הפיתוח יינקט כל הצעדים ון הטיפול למניעת מפגעי אבק ומפגעי רעש, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי המגורים וכדומה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום רכז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בנין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה ועוד לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ז. הציוד המכני המיועד לעבודות ימוקם רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה מגורים ומבני ציבור. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.</p> <p>ח. קבלת היתר בניה מותנית בהתחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 db(A).</p> <p>ט. תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך הבניה. במידה מים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.</p> <p>י. פסולת בנין, הריסות ועודפי עפר בעת ההקמה יופנו לאתר מוסדר ומורשה ע"פ החוק.</p> <p>יא. היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.</p> <p>יב. טרם קבלת טופס 4 ולקראת אכלוס, החברות המבצעות יציגו לעירייה קבלות המעידות על פינוי הפסולת / עודפי העפר לאתר מורשה.</p>	
<p align="center">מקלטים</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר</p>	

<p>6.16 מקלטים</p> <p>באישור מהנדס הג"א.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>א. ניתן יהיה להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור שאינם כלולים באיחוד וחלוקה, שטחים אלו ירשמו על שם הרשות המקומית. השטחים הציבוריים הכלולים באיחוד וחלוקה יוקצו לרשות המקומית על פי הקבוע בטבלאות האיזון.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. חקירת קרקע תבוצע בשלב בקשה למידע עבור היתר בניה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אין לבצע כל פינוי קרקע מהאתר ללא תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תנאי היתר בניה ראשון השלמת חקירת הקרקע, גז הקרקע ומי התהום והכנת תכנית שיקום מי תהום בהתאם להנחיות ואישור רשות המים. במגרשים בהם נקבע ע"פ תכנית השיקום כי יש לבצע פעולות לשיקום מי תהום, תנאי להיתר בניה הינו אישור רשות המים לכך שהשיקום הושלם או לכך שניתן לפתח את המגרש האמור במקביל לביצוע שיקום.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בניה במתחם הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום לכל מתחם איחוד וחלוקה, דהיינו לכל שטח תכנית זו.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר למבנה הינו סיום טיפול ברישום.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה פינוי מבנים קיימים בתחום שטח למבנה ציבור.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות.</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתר בניה אישור רשות התעופה האזרחית למבנה שגובהו הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח.</p> <p>ז. מתן היתר בניה בתחום התכנית יותנה בטיפול בזיהום הקרקע בתחום תא השטח וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 הנחיות מיוחדות</p> <p>אזור מגבלות בניה בתחום מסדרון תשתיות</p> <p>א. תוואי צינור הגז: התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראת תמ"א 37 ב' ונגזרותיה.</p> <p>ב. התכנון המפורט, יתואם מול חברת נתיבי הגז הטבעי, רשות הגז הטבעי ועם בעל הרישיון לחלוקה. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>ג. על פי הוראות אלו כל בניה בתחום מסדרון תשתיות הינה בכפוף לתיאום מול גורמים מוסמכים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה בתחום מגבלות קו הגז באישור רשות הגז ובעל הרישיון.</p> <p>ה. הוראות לביצוע עבודות בסמיכות לקווי הדלק של תש"ן:</p> <p>1. במקום בו עוברים קווי דלק של תש"ן, יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא תפחת מ- 5 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קווי הדלק").</p> <p>2. ברצועת קווי הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, שבילים, מבנים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים,</p>	<p>6.20</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6.20 הנחיות מיוחדות	6.20
<p>מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים ומבני דרך. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק. בתחום רצועת קווי הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.</p> <p>3. יש להותיר את רצועת קווי הדלק פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לתשיין ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסירורים על ידי תשיין, ואין להציב גדרות, מחסומים וכו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.</p> <p>לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע בסמוך לרצועת קווי הדלק, אלא לאחר תאום עם תשיין וקבלת אישורה של תשיין על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.</p>	

6.21 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.21
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6.22 שרותי כבאות	6.22
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור רשות הכבאות.</p> <p>לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55