

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0847335

הצרכת שטחים במגרשים 1-16 אזור תעשייה אלון תבור



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מפורטת

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 אינה משנה שטחים מאושרים מתוקף תכנית ג/15290. התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית. מטרת התכנית הינה הרחבת מפעל קיים באמצעות הצמדת מגרשים סמוכים מאושרים לתעשייה מתוקף ג/15290. התכנון מאושר ומתואם עם משרד הכלכלה. במסגרת התכנון הותאם תוואי הכביש הפנימי המאושר מתוקף תכנית ג/15290 וארגון המגרשים הותאם. שטח המגרשים הכולל והזכויות המאושרות לתעשייה מתוקף תכנית ג/15290 הינו ללא שינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים במגרשים 1-16 אזור תעשייה אלון תבור

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0847335

מספר התכנית

116.919 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (1)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	233755
קואורדינאטה Y	727699

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה אלון תבור

### 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

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17081	מוסדר	חלק	8, 15	6-7, 9-14, 16, 24, 32

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
15290 ג/	16 - 1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל המזרחי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
30/12/2014	2405	6956	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15290 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 15290
02/12/2019	1854	8558	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0353623 ממשיכות לחול.	החלפה	254-0353623
10/07/2003	3432	5205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12003 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12003

## הערה לטבלה:

- א. תכנית זו מצויה בתחום תמ"א 37/ 3/ ג הנמצאת בהליכי אישור. בתוואי המסומן בתשריט לרצועת הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א 37 על נגזרותיה.
- ב. התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/15290 תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתכנית זו.

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	12: 30 22/12/2021	אברהם לוי	21/12/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 48 30/07/2020	רמי שריר	18/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גדיש הנדסה וניהול בע"מ	אזור	(1)		03-6083030	03-6083020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' המצודה 31, אזור.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משרד הכלכלה באמצעות חברת גדיש בע"מ	אזור	(1)		03-6083030	03-6083020	

(1) כתובת: רח' המצודה 31, אזור.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם	31683	אבירם אדריכלים בע"מ	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049	04-8522156	Office@avira m-arc.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תחבורה	יועץ תחבורה	אברהם לוי	22015	לוי שטרק זילברשטיין- מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו (1)	145	04-8553655	04-8553654	avram@levys htark.co.il
מודד	מודד	רמי שריר	376	שריר מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	(2)	3	03-5611851		Sharir. 1944@gmail. com

(1) כתובת: יפו 145 א'.

(2) כתובת: לוי ג'ורג' 3, תל אביב יפו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

חלוקת השטח למגרשי תעשייה, קביעת רשת דרכים לשרות אזור התעשייה ושטחים ציבוריים פתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקת מגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	117 - 110
שטח ציבורי פתוח	404 ,402 ,401
דרך מאושרת	505
דרך מוצעת	513 - 506

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	505
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	513 ,511 ,510
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	401
גבול מגבלות בניה	תעשייה	114 ,113
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	505
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	404
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	117 ,110
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	505
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	513 ,510 ,507
קו חשמל מתח עליון	תעשייה	117 ,110

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	31,004	26.52
שטח ציבורי פתוח	5,339	4.57
תעשייה	80,577	68.92
<b>סה"כ</b>	<b>116,920</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,058.17	15.44
דרך מוצעת	12,955.77	11.08
שטח ציבורי פתוח	5,327.54	4.56
תעשייה	80,577.73	68.92
<b>סה"כ</b>	<b>116,919.22</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים לתעשייה ושירות לתעשייה, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה.</p> <p>ב. מבנים רב תכליתיים הניתנים לחלוקה פנימית עפ"י דרישות השוכר.</p> <p>ג. מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, מכונים ומעבדות לשרות תעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול.</p> <p>ד. בנינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור.</p> <p>ה. מבני עזר המיועדים למתקני מיזוג אוויר, מתקני גז, חשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין מבני העזר ומעברים מקורים לצנרת.</p> <p>ו. משרדים לצורך מתן שירותים לשימוש העיקרי של התעשייה עפ"י הוראות סעיף 62א(א)9.</p> <p>ז. בנייני ושירותי מסחר. השטח המותר לבניה יהיה עד 10% או עד 200 מ"ר הקטן מביניהם.</p> <p>השימושים יוגבלו רק לממכר תוצרי המפעל בלבד.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמשו לצורך ייעור, גינון שבילים, דרכים, מעבר למערכות מים, איגום מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני טרנספורמציה, מתקני ספורט ומשחק.</p> <p>ב. רצועות ירק המפרידות אזור התעשייה והשטחים החקלאיים שמסביבו.</p> <p>ג. מעברי מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית.</p> <p>ד. מבני טרנספורמציה בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> <p>ה. יותר מעבר הלכי רגל ולכלי רכב דרך השטח הציבורי אל המגשרים הגובלים. כמו כן מוצע מעבר תשתיות גז וקיטור שישרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. רוחב הדרכים, תוואי הדרכים והמרווחים לצדדיהן יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. הדרכים ישמשו למעבר בין כלי רכב והולכי רגל, חניה ולמעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתיות.</p> <p>ג. בכניסה לאזור התעשייה ניתן להקים בתחום הדרך ביתן שומר. גודל הביתן ומיקומו המדויק יאושרו ע"י מנהלת אזור התעשייה והועדה המקומית.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 4.3 (דרך מוצעת)
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	2	2	2	2	1	3	5	(2) 50				50	(1)	שטח ציבורי פתוח
5	5	4	4	2 (8)	5 (7)	23 (6)	60	(5) 330	100 (4)		100 (3)	130 (3)	1000	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:

- לכל מגרש המיועד לתעשייה ע"פ תכנית מאושרת ג/12003 וג/15290 קיימת גמישות לבחור את זכויות והוראות הבניה המפורטות בטבלה מבין שלושת החלופות. לשימוש מסחר במגרשי התעשייה המאושרים מותר עד 10% או 200 מ"ר הקטן מביניהם. השימושים יוגבלו לממכר תוצרת המפעל.
- קווי הבניין שאושרו בתוכניות נקודתיות גוברים על קווי הבניין המפורטים בגוף הטבלה.
- תותר העברת זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
- גובה הבניין יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית באחת מפנינות המבנה. יותרו מתקני ארובה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש ובתנאי שיאושר ע"י הוועדה המקומית ומנהל התעופה האזרחית.
- במגרשים הגובלים בשני רחובות (מגרשים פינתיים) קווי הבניין יהיו קדמיים וצדדיים.
- במגרשים 113, 114 לא תותר הקלה בקווי בניין לכיוון רצועת הגז. שינוי קווי בניין במגרשים אלה יהווה סטייה ניכרת.

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

- כמסומן בתשריט.
- 50 מ"ר. בכל השצפיים בתחום תכנית ג/15290.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: חלופה ב' - 100% חלופה ג' - 80%.
- חלופה ב' - 110% חלופה ג' - 120%.
- חלופה ב' - 310% חלופה ג' - 280%.
- חלופה ב' - 20מ' חלופה ג' - 17מ'. לא כולל מערכות טכניות.
- חלופה ב' - 4 קומות חלופה ג' - 3 קומות.
- בכל החלופות.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תחזוקה

הוראות ניהול אזור תעשייה :

א. אזור התעשייה יופעל בניהול מרכזי אחד (להלן "מנהלת"), אשר תדאג לתחזוקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הדרכים, הביוב, מים, ניקוז, גינון, סילוק פסולת, מניעת זיהום אוויר, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים.

ב. בסמכות הועדה המקומית ו/או המנהלת להחליט על המגרש שימש את מנהלת אזור התעשייה. הוראות הבניה במגרש יהיו עפ"י היעוד הקבוע בתכנית.

6.2

### תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל.

ב. תיאום עם רשות הגז הטבעי, עמידה בדרישות צו הבטיחות לגז הטבעי ותיאום מול סופר אנ.גי. חדרה והעמקים, חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ וקבלת אישורה.

ג. הנחיות למתן היתר בניה :

ג.1. פיתוח המגרש

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש שתיערך ע"י היזם ותאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית והמנהלת.

- תכנית הפיתוח תכלול פירוט כבישים, חניות, מדרכות וריצופן, שטחי פריקה וטעינה, גדות, קירות תומכים, פנסים ותאורה, שילוט וריהוט רחוב, אביזרי נוי, נטיעות וגינון, קווי חשמל ותאורה, טלפון, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה.

- תכנית הפיתוח תיערך על רקע מפה טופוגרפית מצבית.

- ביצוע תכניות הפיתוח בשטח המגרש על ידי מבקשי ההיתר תהיה תנאי לאכלוס.

ג.2. תכנית הבינוי :

- תנאי לאישור היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש המבוקש בקני"מ 1: 250 / 1: 500 למהנדס הוועדה המקומית ולמנהלת.

- תנאי לאישור היתר בניה יהיה הגשת הדמיה תלת מימדית של הבינוי המוצע על רקע הבינוי הקיים והסביבה מכמה נק' תצפית העיקריות למהנדס הוועדה המקומית והמנהלת.

- תכניות הבינוי תכלול מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פיתחם של המבנים, חומרי בניה, גידור, תאורה, דרכים, חנויות ושבילים תוך סימון גבהים ומרחקים על רקע מפה טופוגרפית.

ג.3. התניות נוספות

כתנאי להוצאת היתר בניה רשאית הוועדה המקומית ו/או המנהלת בין היתר לדרוש ממוגש הבקשה את התנאים הבאים :

א. תוכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 + חתכים של מגרש החניה והדרך עימם ע"י יועץ התחבורה, בתכנית זו יכללו מקומות החניה והפרוודורים המאפשרים כניסה ויציאה ממנה ע"י רכב והולכי רגל.

ב. סלילת הדרכים והמדרגות הגובלות עם קרקעותיו או כיסוי הוצאות סלילה, הכל בתאום עם הרשות המקומית ומנהלת האתר.

## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

ג. במידה והקרקע גובלת בשטחים המיועדים לגינון ציבורי, נטיעת השטח תבצע כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה ו/או המנהלת.

ד. התקנת גדרות ונטיעות בסוג, גובה ומיקום על פי תכנית בינוי אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס הועדה ו/או המנהלת.

ה. התקנת תאורה בחצרות או שבילים פנימיים של החלקות, לפי דרישת המהנדס הועדה המקומית או המנהלת.

ג. 4. מתקני גג, מזגנים וצנרת :

א. יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין, כל המתקנים כגון אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות ארובות וכו' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה.

ב. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות עם המתקנים וחומרי כיסוי הגגות.

ג. מזגני חלון וצנרת בניין, כגון : ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה כך שחזית הגג תהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

ג. 5. אחסון פתוח : יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המגרשים, במבנים עיקריים או מבני עזר, תיאסר אחסנה בשטחים הציבוריים.

ג. 6. חזיתות : חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה כולו מכל צדדיו, החזיתות יצופו בחומרים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים לתחלופות מזג האוויר.

ד. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתר בניה :

ד. 1. שאלון סביבתי :

כל מפעל המבקש היתר בניה, יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית, לוועדה המקומית ולמנהלת, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.  
המפעל יגיש את הדו"ח/סקר/תסקיר לפי העניין, לגופים הנ"ל. תנאים למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ובדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והמנהלת.

ד. 2. מידע משלים :

לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים : מידע ונתונים כללי :

- יעוד שטחים עבור שימושי קרקע ובכלל זה : שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מקורות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך המבנים הסגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.

- חזות ועיצוב חזיתות מבנים, חומרי הבניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגנון.  
- שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

## 6.3

## תנאים בהליך הרישוי

ד. 3. מידע סביבתי החייב להיות כלול בבקשה להיתר :

1. שפכים מרשם זרימה, דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.

## תנאים בהליך הרישוי

2. ניקוז השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
3. רעש - פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועות כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
4. זיהום אוויר - פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר לפי חוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.
5. פסולת מוצקה כמויות של פסולת לתקופת זמן לפי סווג הרכב שמקורה בתהליך יצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
6. פסולת מסוכנת איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
7. חומרים מסוכנים תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו.
- I. אחסון- מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- II. כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונם הזמני.
- III. אם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה, לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה והמנהלת.

ד. 4. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי:

1. מבנה תעשייה רב תכליתי הנו מבנה שימוקם במגרש המסווג לתעשייה והוא מיועד להשכרה לשוכרים שונים.
2. רישוי הבניה למבנים רב תכליתיים להשכרה יתבצע בשני שלבים:  
השלב הראשון- היתר בניה למעטפת הבניין בלבד.  
השלב בשני- היתר בניה עבור השימוש הספציפי

\*שפכים- בתכנון התשתית יוקצו שטחים להקמת מתקנים טרם טיפול בחצר המבנה בטרם חיבורו למערכת.

\*זיהום אוויר- תתוכנן מערכת אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

\*רעש- יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

\*פסולת- יתוכנן חדר אשפה בגודל המספיק להלכת כמויות אשפה צפויות כל אחד משימושי המבנה הידועים, העתידיים תוך חישוב נפחי אגירה גבוהים, לסוגיהם השונים של החומרים כולל לחומרים הייעודיים לחומרים ברי מיחזור והתאמתם השוטפת לבקשות לשימוש על פי מונה הדפסה 22 תכנון זמין

השלב השני.

\*בדיקת התאמה- תכנון הקמת מפעל רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים יעודים אחרים באותו מבנה השלכותיהם ההדדיות.

\*כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של תקלות במערכות השונות

## 6.3

## תנאים בהליך הרישוי

ולפתרונות זמניים.

ה. תנאי למתן היתר בנייה בתחום הסקירה וקווי הבנין של קו הגז הטיבעי ע"פ הקבוע בתמ"א 37/ב יהיה בתיאום עם רשות הגז.

ו. תנאי למתן היתר בניה: טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.

ז. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 512, 509 ו 402 העתקת קו מקורות הקיים בתיאום עם חברת מקורות.

ח. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל לעבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תכניות המים והביוב יהיו עפ"י הנספח המצורף לתכנית זו.

ט. לא יינתנו היתרי בניה על פי התכנית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית באופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

## 6.4

## איכות הסביבה

1. מפעלים אסורים:

לא תותר כניסת מפעלים בתחום התכנית שיש בפעילותם ובתהליכי היצור שלהם השפעה שלילית על איכות האוויר. אין להתיר כניסת מפעלים שבתהליכי היצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר וגרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש.

2. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:

תנאי להיתר בניה למפעל חדש יהיה הכנת מסמך/סקר סביבתי שיבחן את תהליכי הייצור המבוקשים והשפעתם על הסביבה.

אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי המורשה מטעמו יהיה תנאי למתן היתר בניה.

3. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, באחריות היזם ובתאום עם המנהלת, הרשות המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו.

כן תעמוד איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית בכללי שפכי מפעלים 2011.

3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.

4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי תהום.

5. לא יינתן היתר איכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.

ב. פסולת



## 6.4

## איכות הסביבה

יובטחו דרכי הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסכמת ו/או המנהלת.

ג. פסולת חומרים ומסוכנים

טיפול סילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסכמת ו/או המנהלת.

ה. רעש

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

ו. איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימות ואשר יותקנו מעת לעת.

ז. מקורות אנרגיה

מקורות יצור אנרגיה איכות תקני פליטה בארובות עפ"י TALUFT או תקנים ישראליים כפי שיקבעו או עפ"י "האמנה ליישום פליטות באוויר".



## 6.5

## פיתוח סביבתי

אין בהוראות שלהלן משום ביטול הוראות בנושא איכות הסביבה והטיפול הנופי הקיימות בתכנית ג/12003. האמור בפרק זה הינו בנוסף לאמור בנספח הנופי של תכנית ג/12590.

א. הנחיות כלליות:

1. עבודות הפיתוח ילוו ע"י אדריכל נוף.
2. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר תהיה חובת איתור, סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועצים לעקירה/להעתקה, בתאום עם אדריכל הנוף.
3. פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל הנוף והמועצה המקומית.
4. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחיה מקומית-בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים וקרקע במקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף. בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצת המצורפת לנספח הנופי של תכנית ג/12590.
5. יישמרו ככל הניתן עצים קיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

ב. תאורה ציבורית:

על הרשות המקומית ו/או המנהלת להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך הדרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשטחים הפתוחים המיועדים לשהיית הציבור.

ג. תמיכת המגרשים:

1. מסלעות: הפרשי הגובה בין מגרש למשנהו יתמכו ע"י מסלעות. שיפוע מסלעה לא יעלה על 50% ויהיה כלול בתחום המגרש התחתון.
2. הפרשי גובה בין מגרש לבין כביש: כשהמגרש גבוה מהכביש יתמכו ע"י קירות תומכים בלבד עם חזית אבן פראית מקומית שגובהם לא יעלה על 5.0 מ'. במידה ותנאי השטח ידרשו תמיכה מעל 5.0 מ' יהיה צורך לדרג את הקיר ולבצע טרסה מגוננת ברוחב 1.0 מ' מינימום במדרגה בין הקירות.



6.5

## פיתוח סביבתי

כשהמגרש נמוך מהכביש- התמיכה תבוצע ע"י קיר או מסלעה כמפורט בסעיף הקודם.  
3. קירות וגדרות בחזית מגרש לרחוב: חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות מברזל מגולוון צבוע בקו עליות אופקי וגובה שלא יעלה על 2 מור מעל קיר תומך עם חזית אבן פראית שגובהו 0.50 מ' מינימום מעל פני המדרכה כמפורט בפרט פ 8/164 בנספח הנופי של תכנית ג/15290. במידה ותידרש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית והמנהלת, בכל מקרה לא תאושר גדר תייל כתוספת זו.

ד. נטיעת עצים:

- בעל המגרש יחוייב לנטוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוג המתאים לאזור מרשימת עצים, באישור הוועדה המקומית ו/או המנהלת. הנטיעות יהיו במרווחים של 15 מ' מקסימום בשטח החנייה ובמרווחים של 8 מ' מקסימום במרווח הקידמי בחזית המגרש לכביש, ו-10 עצים נוספים בתחום המגרש. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי וסידורי השקיה יאושרו אף הם ע"י הוועדה המקומית ו/או המנהלת.

- לאורך הכבישים יינטעו עצים במדרגות במרווחים של 10 מ' מקסימום שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.

-נטיעות וגינון בשטחים הציבוריים ולצידי דרכים יתבצעו באחריות הגוף המפתח את אזור התעשייה ובאישור המנהלת.

ה. שילוט:

שילוט באזור התעשייה יהיה על פי היתר בניה ובאישור המנהלת כלהלן:

- שילוט הצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.

- שילוט מפעלים: השלט ימוקם בתחום המגרש המוגדר ולא יבלוט מעליו. השלט יהיה גבוה מ- 60ס"מ ובכל אורך שיידרש, בחלקו הימיני של השלט ירשם מס' המגרש.

- השילוט יהיה תואם את האופי, החומרים והמידות של חלק הבניין עליו הוא מוצב.

- השילוט ייקח בחשבון את מכלול זוויות הצפייה האפשריות בו לרבות בחלקי האחוריים והצדדיים.

ו. ביצוע הנספח הנופי באזור הכניסה ובאזור שמצפון לו יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

6.6

## ניקוז

א. כללי

ניקוז שטח התכנית יהיה בהתאם לנספח הניקוז של תכנית ג/15290- ובהתאם לעקרונות "בניה משמרת מים" המובאת להלן.

1. מי נגר עילי יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה בהתאם למדיניות רשות המים באזורי תעשייה.

2. כל בניה ופיתוח בתחום התכנית תהייה חייבת בהשתתפות במערכת הניקוז והתיעול, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים, על פי תוכנית ניקוז לכל שטח התכנית.

3. ביצוע עבודות ניקוז מחוץ לתחום התכנית (ה"קו הכחול") יהיו עפ"י חוק הניקוז.

ב. ניקוז

א. התכנית נמצאת בסמוך לעורך ניקוז נחל נין אשר חלקים ממנו הוסדרו בעת פיתוח אזור

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p>
<p>התעשייה הקיים.                  ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת בניה משמרת נגר כמפורט לעיל.                  ג. דרך שירות ברוחב 5.0 מ' מקצה חתך הנחל תישאר פתוחה וללא מכשולים מכל סוג שהוא, כתוצאה מעבודות הפיתוח.                  ד. ייצוב הקרקע מעבר לדרך השרות לאבטחת אי גלישת חומר מכל סוג שהוא, יהיה ע"י גביונים כמוראה בנספח הנופי.                  ה. האם כתוצאה מההרחבה של אזור התעשייה תידרש פעולה של תחזוקה, שינוי, הסדרה בתחום מפעל ניקוז קיים, תשא מנהלת אזור התעשייה באמצעות היזם, משרד התמ"ת, במלוא ההוצאות לכך מראש.                  ו. כל מי הנגר שיוצרו כתוצאה מיישום התכנית יטופלו בתחומי התכנית, בכל מגרש בנפרד, עפ"י האמור בסעיף ג' להלן ובהתאום עם רשות ניקוז ירדן דרומי.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>בניה משמרת מים לצמצום הנגר העילי :                  עקרונות בנייה משמרת נגר ליישום בתוכנית זו                  א. מי נגר עילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים.                  ב. ניקוזי הכבישים, המדרכות ושטחי הגינון יופנו קודם כל אל החניות, קולטני מערכת הניקוז התת קרקעית יקלטו נגר מהחניות בלבד.                  ג. שטחי הגינון ושצ"פים אחרים ברצועות הכבישים יתוחמו בחגורת אבני שפה אטומה במידת הצורך (במידה ומנוקז אליהם שטח אטום גבוה).                  ד. מוצא הניקוז המזרחי של המתחם, יעבור דרך רצועת סינון באורך כ- 150 מ' לפני היציאה מתחום התכנית. הרצועה תכלול מחסומים בדמות סוללות עפר ברום 0.5 מ', כל 20 מ'.                  ה. תחזורת שטחים מחלחלים: יש לשמור על חיפוי שטחי גינון, בצמחיית גנים, חצץ או חלוקים. לדאוג לניקוי תקופתי מפסולת מצטברת ולתחזורת הגינות. אחת למס' שנים במידת הצורך יש לבצע רענון לשכבות החצץ שמתחת לריצוף החדיר חלקית.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>
<p>לא תותר שפיכת עודפי עפר כתוצאה מעבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים או לכל מקום אחר המהווה הפרעה או מפגע חזותי. אין לערום עודפי עפר מחוץ לתחומי המגרשים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בניין ודרדרת אבנים לאתרים המאושרים ע"י הרשויות ו/או המנהלת.                  חומרי המילוי יגיעו מפיתוח המגרשים הצפוניים. עודפי העפר ישמשו למילוי במקומות הנחוצים במידה ויוותרו עודפים הם יועברו לאתרים לסילוק עודפי עפר המאושרים ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<p>מים :                  אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  שמירה עם קווי מים קיימים                  א. יש לבצע מדידת גישוש בשטח לאיתור קווי מים על חשבון היזם ובתאום עם חברת מקורות.                  ב. אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע תפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.</p>	

- ג. יש לקבל את אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. יש לתאם עם חברת מקורות סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בניה.
- ביוב:
- לא יינתנו היתרי בניה עפ"י התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית מאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- ניקוז:
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור המהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- מיזוג אויר:
- כל מי הניקוז ממערכות מיזוג אויר במבנים ייאספו במיכל לאגירה שימש להשקיית שטחי הגינון ונטיעות.
- מעבר קווי תשתיות:
- יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת תגבולות המגרשים ותותר העברתם ממגרש אחד דרך מגרש אחר.
- הגבלת בניה לאורך קווי חשמל:
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
 בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
 ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'  
 ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'  
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'  
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'  
 בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מ'
- הערה:
- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.
- ב. אין לבנות מגדלים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 מ- 0.5 מ' מכבים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 עבודות חפירה, חציבה, או כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין טעונה היתר או לאו, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

6.9

## תשתיות

תחנות טרנספורמציה :

ימוקמו בתוך המגרשים או בשטחי השצ"פ בהתאם לדרישה. תובטח גישה חופשית לתחנות לאנשי חברת החשמל ואנשי תחזוקה.

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

6.10

## תשתיות

תנאים למתן היתרי בניה בנוגע לביצוע תשתיות מים וביוב :

א. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שיוגש ע"י המועצה האזורית לוועדה המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע עבודות הביוב במערכת ההולכה הראשית של אזור התעשייה, בהתאם לאמור בנספח ביוב/ו/או בתכנית ביוב מאושרת, לרבות שדרוג מתקן טיפול הקדם בשפכים.

ההיתר יינתן רק לאחר ששוכנעה הועדה המקומית לתו"ב שביצוע עבודות ביוב הנ"ל יסתיים לפני סיום עבודות הבניה עפ"י הבקשה להיתר.

האמור לעיל לא יתייחס להיתר לעבודות עפר, פריצת דרכים, עבודות תשתית וכד'.

ב. לכל בקשה להיתר בנייה יצורף נספח סביבתי חתום ע"י היזם, בו יפורטו בין השאר : צריכת מי השתייה ושפיעת מי השופכים הצפויה של המפעל. באם עפ"י האמור במסמך הסביבתי יתברר ששפיעת השפכים הצפויה גדולה ממכפלת 1.6 מ"ק/ד X יום, בשטח המפעל בדונמים יותר מ-15%, לא יינתן ע"י הועדה המקומית היתר למפעל, אלא לאחר קבלת חוות דעת חיובית של הועדה המקצועית לביו.

ג. תנאי להיתר בניה עפ"י תכנית זו יהיה אישור היתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

ד. מידי שנה (עד סוף השנה האזרחית) תגיש המועצה האזורית דו"ח למשרד להגנת הסביבה, לרשות המים, ולמשרד הבריאות בנוגע לאיכות שפכי המפעלים באזור התעשייה "אלון תבור". הדו"ח יפרט את כל הפעולות שנקטו ע"י המועצה האזורית על מנת להבטיח שאיכות השפכים המוזרמים למערכת הביוב הציבורית תואמת את דרישות החוק.

ה. עבודות תשתית מים וביוב בתחום התכנית יהיו רק עפ"י תכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

ו. תיאום עם חברת "מקורות" 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" ואישור משרד הבריאות.

תנאי לביצוע התכנית :

-התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת.

6.11

## חשמל

1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן : בשצ"פים ובשטחים

	<p><b>6.11 חשמל</b></p> <p>הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>3. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת-קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>4. הגבלת בניה לאורך קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'  ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'  בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'  בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על, בנויים עד שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מגדלים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>עבודות חפירה, חציבה, כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בין טעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	
	<p><b>6.12 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
	<p><b>6.13</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
	<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
	<p><b>6.15 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלוקה למגרשים על פי הוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה, בכפוף לגודל מגרש מינימלי הקבוע בתכנית זו.</p> <p>2. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותורשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום</p>	

<b>6.15</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	המקרקעין.

<b>6.16</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.  
הביצוע יחל עם אישור התכנית, הוצאת היתר בנייה בהתאם לתכנית המאושרת

