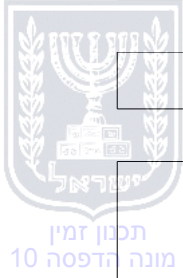


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0975524

בני יהודה אזור תעשייה- שינוי הוראות בניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

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

אזור התעשייה בני יהודה נמצא בדרום רמת הגולן ממזרח לשוב בני יהודה ומערבית לשוב אליעד. אזה"ת תחום מצפון וממזרח בדרך 7819 ומדרום מזרח לו נמצא מנחת פיק.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בניה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הקטנת קווי בנין אחוריים וצדדיים בכל תאי השטח ביעוד, תעשייה קלה ומלאכה, תעשייה ומסחר.
2. שינוי בגובה ומספר הקומות ביעוד תעשייה קלה ומלאכה בתאי שטח 16A-16C, 17-19, 100, 21-22, 37 מ- 6.5 מ' ל- 12 מ' ומ- 1 קומה ל- 2 קומות.
3. ובתאי שטח 3-6, 8-13 ו-15 מגובה 8 מ' לגובה 12 מ'.
4. שינוי תכנית הקרקע ביעודים תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה מ- 60% ל- 70%.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62 א (א) (7).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בני יהודה אזור תעשייה-שינוי הוראות בניה

219-0975524

מספר התכנית

442.705 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	267600
קואורדינאטה Y	745420

1.5.2 תיאור מקום

בני יהודה אזור התעשייה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: בני יהודה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בני יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		111

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
200B, 201A, 201B, 202A, 202B, 203A, 160 - 150 203B, 204A, 204B, 205A, 205B, 206A, 206B	219-0431502
101	219-0635086
14 - 13	ג/ 10404
39 - 25, 17 - 16, 12 - 8, 6 - 3, 2 - 1	ג/ 5829
37, 22 - 21, 19 - 18	ג/ 7591

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
219-0431502	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 219-0431502 בתחומה של תכנית זו. כמו כן התכנית כפופה לנספחיה.	8840	5668		05/05/2020
219-0635086	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 219-0635086 בתחומה של תכנית זו.	8366	13324		30/07/2019
ג/ 11121	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11121. הוראות תכנית ג/ 11121 תחולנה על תכנית זו.	5196	2848		24/06/2003
ג/ 5829	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5829 בתחומה של תכנית זו.	4439	4646		01/09/1996
ג/ 10404	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10404 בתחומה של תכנית זו.	4814	761		31/10/1999
ג/ 7591	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7591 בתחומה של תכנית זו.	4444	46		19/09/1996
גנ/ 18562	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 18562. הוראות תכנית גנ/ 18562 תחולנה על תכנית זו.	6250	4795		14/06/2011

הערה לטבלה:

גו/מק/7591/01-החלפה-תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/7591/01- בתחומה של תכנית זו. תכנית זו כפופה ואינה מבטלת נספחים מתכניות מאושרות במועד אישור תכנית 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			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11:17 07/06/2021	גינץ בליש	07/06/2021	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה לתו"ב גולן	קצרין	קצרין	13	04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש 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
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902718	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קידמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני ת.ד. 552 קרית שמונה 1130120.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קווי בנין אחוריים וצדדיים בכל תאי השטח ביעוד, תעשייה קלה ומלאכה, תעשייה ומסחר. בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).

2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).

3. שינוי תכסית בהתאם לסעיף 62 א (א) (9).

4. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62 א (א) (7).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	2, 1
תעשייה	302, 301, 282, 281, 277 - 271, 264 - 261, 253 - 251, 29
תעשייה קלה ומלאכה	206 - 200, 163 - 150, 100, 37, 22, 21, 19 - 17, 15, 13 - 8, 6 - 3
מבנים ומוסדות ציבור	101
קרקע חקלאית	2060, 2050, 2040, 2030, 2020, 2010, 2000
שטח ציבורי פתוח	39, 38, 35 - 31, 24, 23
דרך מאושרת	120, 118, 112 - 103

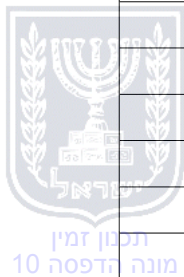
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	112
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה קלה ומלאכה	150
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	120, 118, 112 - 108, 105 - 103
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	101
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	2040, 2030, 2020, 2010, 2000, 2060, 2050
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	39, 38, 35 - 31, 24, 23
גבול מגבלות בניה	תעשייה	277 - 271, 264 - 261, 253 - 251, 29, 302, 301, 282, 281
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	22, 21, 19 - 17, 15, 13 - 8, 6 - 3, 206 - 200, 163 - 150, 100, 37
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	2040, 2030, 2020, 2010, 2000, 2060, 2050
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשייה קלה ומלאכה	206 - 200
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	108
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	108
קו מים 4" ומעלה	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שרותים	26,575	6.29
דרך מאושרת	76,714	18.15
מבנים ומוסדות ציבור	3,821	0.90
קרקע חקלאית	81,717	19.33
שטח ציבורי פתוח	20,300	4.80
תעשייה	61,419	14.53
תעשייה קלה ומלאכה	152,167	36
סה"כ	422,713	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.15	76,714.57	דרך מאושרת
0.90	3,821.3	מבנים ומוסדות ציבור
6.29	26,575.9	מסחר
19.33	81,717.22	קרקע חקלאית
4.80	20,300.7	שטח ציבורי פתוח
14.53	61,419.67	תעשייה
36	152,167.42	תעשייה קלה ומלאכה
100	422,716.77	סה"כ



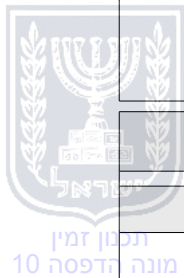
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	יעוד זה הינו אזור שרותים מתכנית ג/5829 ויותר בו : תחנות תדלוק, מסעדות, בתי אוכל וחנויות לציוד לתיירות, כניסות ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי אופי הבניה באזור זה אינו מוגבל ויוכתב ע"י טכנולוגיות בניה מקובלות , להוציא חובת גידור כמפורט בסעיף 6.2. לא יותר שימוש בחומרים ארעיים לבניה. ניתן יהיה לבנות יותר ממבנה אחד על מגרש -אולם למטרת מפעל אחד. במקרה והבניה נועדה להיעשות בשלבים , תהיה הוועדה רשאית לדרוש הגשת תכנית בינוי כוללת למפעל כולו לפני מתן היתר בניה לשלב הראשון.
ב	תנאי להקמה הקמת תחנות תדלוק בשטח זה תותר בתנאי שתוגש בתכנית בינוי עיר מפורטת נפרדת.
4.2	תעשייה
4.2.1	שימושים
	יותר לבניה מפעלי תעשייה, תעשייה עתירת ידע או מבנים לאחסנה. המפעלים יהיו מכל סוג העומד בקריטריונים של איכות הסביבה המוגדרים בפרק 6.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי אופי הבניה באזור זה אינו מוגבל ויוכתב ע"י טכנולוגיות בניה מקובלות , להוציא חובת גידור כמפורט בסעיף 6.2. לא יותר שימוש בחומרים ארעיים לבניה. ניתן יהיה לבנות יותר ממבנה אחד על מגרש -אולם למטרת מפעל אחד. במקרה והבניה נועדה להיעשות בשלבים , תהיה הוועדה רשאית לדרוש הגשת תכנית בינוי כוללת למפעל כולו לפני מתן היתר בניה לשלב הראשון.
ב	איחוד וחלוקה ניתן יהיה לחלק מגרשים לצורך הקצאת קרקע למספר מפעלים ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת או תכנית בינוי בתנאי ששטח כל אחד מהמגרשים שיווצרו לא יפחת מ- 3.0 ד'. תנאי השימוש למגרש המחולק יהיו זהים לאלו של המגרשים הקיימים.
4.3	תעשייה קלה ומלאכה
4.3.1	שימושים
	תאי שטח 100, 21, 22, 17-19, 16A-16C, המוגדרים בתכנית ג/ 5829 אזור מלאכה ותעשייה זעירה סוג 1 התכליות המותרות תהיינה, למפעילים קטנים, עסקים המשלבים ייצור ושווק ובתי מלאכה. ניתן יהיה לבנות 2 מבנים בבעלות אחת על מגרש הגובל ב- 2 דרכים. תאי שטח 6-3 המוגדרים בתכנית ג/ 5829 אזור מלאכה ותעשייה זעירה סוג 2 התכליות המותרות תהיינה תעשייה עתירת ידע ועסקים המשלבים ייצור ושווק. תאי שטח 15, 13-8 המוגדרים בתכנית ג/ 5829 אזור מלאכה ותעשייה זעירה קלה סוג 3 התכליות המותרות תהיינה לבניית מבנים למלאכה, תעשייה, תעשייה עתירת ידע או אחסנה כפי שיאושרו



4.3	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>ע"י הוועדה ההתפתחות העתירה של האזור. שטח זה יאוכלס לאחר אכלוסו של רוב אזור תעשייה זעירה סוג 2, תאי שטח 3-6.</p> <p>בתאי שטח 200A-206A,150-160 יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. 1. תעשייה חקלאית על סוגיה כולל מו"פ וחממות טכנולוגיות, פיתוח ויצור מוצרים וטכנולוגיות לאיכות הסביבה המבוססים על תוצרת חקלאית או מיועדים עבור חקלאות, כולל תעשיות מחזור הקשורות לחקלאות ועפ"י הנחיות סעיף 4.3.2 ג'.</p> <p>2. לוגיסטיקה תומכת בחקלאות, כגון טיפול, עיבוד, אחסון ושינוע של מוצרי חקלאות.</p> <p>3. מרכזי משרדים.</p> <p>ב. בתאי שטח 150-160 יותרו השימושים הבאים, בנוסף לרשום בסעיפים א 1 ו- 2</p> <p>1. מפעלי תעשייה על פי הנחיות סעיף 4.3.2 ג'.</p> <p>2. תעשיות עתירות ידע ובתי תוכנה.</p> <p>3. מכונים, מעבדות ומשרדים.</p> <p>4. תעשיות ושירותים נלווים לענף התעופה.</p> <p>ג. בכל תאי השטח יותרו שימושים התומכים בתעשיות המותרות בהן כדלקמן :</p> <p>1. אולמות תצוגה, סדנאות וגלריות.</p> <p>2. בתי מלאכה ואחסנה.</p> <p>3. חנויות מפעל ומסחר.</p> <p>4. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לפעילות המותרת.</p> <p>ד. בכל תאי השטח יותרו מעבר מערכות תשתית ציבוריות קוויות עיליות ותת - קרקעיות לסוגיהן ומתקנים הנדסיים במבנים, כגון תחנת טרנספורמציה פנימית.</p> <p>ה. מתקני אנרגיה חלופית על גגות מבנים בלבד.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>הוראות איכות הסביבה לתאי שטח 200A-206A,150-160 :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, הכנת מסמך פרשה טכנית סביבתית לסקירת השפעות סביבתיות כולל אפיון המלצות למניעת היווצרות מטרדים וחריגה מתקנות ומתקנים סביבתיים והגשת המסמך להתייחסות היחידה הסביבתית.</p> <p>הפרשה הטכנית הסביבתית תתייחס, לכל הפחות, לנושאים הבאים :</p> <p>אפיון פוטנציאל להיווצרות: זיהומי קרקע, מטרדי רעש, זיהום אוויר מוקדי (ארובות) ובלתי מוקדי (כדוגמא, שינוע אבקות, תהליכי מילוי נוזלים נדיפים ועוד), שפכי תעשייה, מרחקי בטיחות- הפרדה מחומרים מסוכנים, פסולת כללית ותהליכית (כולל אריזות ח"ג, סינטרי וכ"ו), שינוע של כלי רכב פנים מפעלי ובאזור התעשייה וכן אפיון האמצעים שיינקטו על מנת למנוע השפעות אלה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לתאי שטח 200A-206A,150-160 :</p> <p>1. בתאי שטח 200A-206A לא תותר תעשייה אשר אינה נשענת על הפעילות החקלאית בשטח החקלאי המהווה חלק מהמגרש.</p> <p>2. תא שטח בייעוד תעשייה קלה ומלאכה המסומן באות A אשר מוצמד לו תא שטח בייעוד קרקע חקלאית המסומן במספר זהה עם האות B, מהווים מגרש/ יחידה אחת לא ניתן לחלקה לשני מגרשים בייעודים שונים.</p> <p>3. יותר איחוד ו/או חלוקה של תאי השטח המהווים מגרש / יחידה אחת (A ו-B) כמפורט בסעיף 4.1.2 א-2 זכויות הבניה של המגרש המאוחד יחושבו בהתאם לשטח המגרש הכולל וקווי הבניין יתייחסו לגבולות המגרש המאוחד ו/או מחולק.</p>

4.3	תעשייה קלה ומלאכה
	4. שימושי המסחר יותרו רק כשימוש נלווה ותומך לשימוש תעשייה קיים במגרש.
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לתאי שטח 3-6 תעשייה זעירה סוג 2 ותאי שטח 8-13,15 תעשייה זעירה סוג 3 : אופי הבניה באזור זה אינו מוגבל ויוכתב ע"י טכנולוגיות בניה מקובלות , להוציא חובת גידור כמפורט בסעיף 6.2. לא יותר שימוש בחומרים ארעיים לבניה.</p> <p>ניתן יהיה לבנות יותר ממבנה אחד על מגרש -אולם למטרת מפעל אחד. במקרה והבניה נועדה להיעשות בשלבים , תהיה הוועדה רשאית לדרוש הגשת תכנית בינוי כוללת למפעל כולו לפני מתן היתר בניה לשלב הראשון.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח לתאי שטח 200A-206A,150-160 : כל המפעלים יעבדו ע"פ BAT (הטכנולוגיה המיטבית ותחום ההשפעה של כל מפעל (ריח , איכות אויר, חומ"ס וכד') לא יחרוג מתחום המגרש, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מבני עזר ומתקנים ימוקמו במגרש באופן מוצנע בשילוב עם תכנון הבינוי והפיתוח במגרש ובתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>3. במגרשים 150-152 בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי הפונה לדרך 1, יינטעו עצים כל 10 מ' לפחות ויבוצעו רצועות גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות באחריות היזם.</p>
ה	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>מלאכה ותעשייה זעירה סוג 2 ניתן יהיה לחלק מגרשים לצורך הקצאת קרקע למספר מפעלים ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת או תכנית בינוי בתנאי ששטח כל אחד מהמגרשים שיווצרו לא יפחת מ- 1.7 ד'. נאי המימוש למגרש המחולק יהיו זהים לאלו של המגרשים הקיימים.</p> <p>2. מלאכה ותעשייה זעירה סוג 3 ניתן יהיה לאחד שני מגרשים ללא צורך בתכנית מפורטת בתנאי שיאוחדו שני מגרשים שלמים. תנאי השימוש למגרש המאוחד יהיו זהים לאלו של המגרשים הקיימים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. תחנת כיבוי אש ב. משרדי מנהלת אזור התעשייה וכל הנלווה להם. ג. שימושים ציבוריים נוספים המשתלבים באזור תעשייה. ד. שירותי מל"ח (משק לשעת חירום).</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבנים וסככות במתחם יהיו בגוון המשתלב בסביבה. ב. התחנה לכיבוי אש תהיה מוגנת ומאובטחת ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים אגרות), התש"ל 1970.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הציבוריים הנוספים המשתלבים באזור התעשייה הינה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>



<p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח בינוי ואישורו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכנית כוללת לניקוז מים וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו בחינת סוגיית הרעש הנותר ממנחת אפיק ובמידת הצורך ינקטו אמצעים הנדרשים לניגון אקוסטי.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה של כל המתחם שיראה את החלוקה למגרשים ופתרונות החניה והנגישות.</p>	<p>4.4</p>
<p>4.5 קרקע חקלאית</p> <p>4.5.1 שימושים</p> <p>א. בתי גידול לצומח ובעלי חיים המיועדים לשימושי התעשייה.</p> <p>ב. תותר בניית מבנים חקלאיים לפי הנחיות מדיניות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים.</p> <p>ג. במגרש 207 יותר עיבוד הקרקע וגידולים חקלאיים בלבד.</p> <p>ד. חממות, כיסוי רשת, מנהרה, משתלה, בתי גידול פטריות ונבטים, מכון רדיה, בית אריזה, חדר קירור, מחסנים חקלאיים, סככות לתוצרת חקלאית, סככת כלים וציוד, חקלאות מים (בריכות ומדגה) במבנים סגורים, יקב, בית בד, מחלבה, מבנים לחקלאות בטכנולוגיה מתקדמת.</p> <p>ה. מתקני אנרגיה חלופית על גגות מבנים בלבד.</p> <p>ו. מתקני מיחזור וכיו"ב.</p> <p>ז. מבני עזר.</p> <p>ח. מתקני וקווי תשתית.</p> <p>4.5.2 הוראות</p> <p>א הוראות בינוי</p> <p>1. לא יותר גידול עופות, בקר, צאן, חזירים וכד'.</p> <p>2. תא שטח ביעוד חקלאות המסומן באות B אשר מוצמד לו תא שטח לתעשייה המסומן באותו מספר עם האות A מהווים מגרש/ יחידה אחת אשר לא ניתן להפרידה / לחלקה לשני מגרשים ביעודים שונים.</p> <p>3. יותר איחוד ו/או חלוקה של תאי השטח המהווים מגרש ויחידה אחות (A-ו-B) כמפורט בסעיף 4.5.2 א-2. זכויות הבניה של המגרש המאוחד יחושבו בהתאם לשטח המגרש הכולל וקווי הבניין יתייחסו לגבולות המגרש המאוחד ו/או מחולק.</p> <p>4. מבני עזר ומתקנים ימוקמו במגרש באופן מוצנע בשילוב עם תכנון הבינוי והפיתוח במגרש ובתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים הינו חו"ד משרד החקלאות.</p>	<p>4.5</p> <p>4.5.1</p> <p>4.5.2</p> <p>א</p>
<p>4.6 שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.6.1 שימושים</p> <p>א. שביל הולכי רגל ואופניים.</p> <p>ב. מתקני הצללה.</p> <p>ג. דרכי גישה, גידור.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב ניקוז (לרבות תעלת עפר, תעלות מבוטנות צינורות ושטחים להשהיית נגר עילי) תקשורת ותאורה.</p> <p>ה. מתקני שרות כגון: מקלטים, לרבות קיוסק.</p> <p>הוראות</p> <p>4.6.2</p>	<p>4.6</p> <p>4.6.1</p> <p>4.6.2</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הנדרשות לשימורם ולטיפוחם. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.</p> <p>2. לא תותר כל בניה ביעוד זה פרט למצוין ב 4.6.1.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים יתוכננו עם מינימום דרכי גישה ותוך שילובם והצנעתם בתכנון השצ"פ. מיקומו הסופי של מתקן טרפו ייקבע בתיאום עם חח"י בעת תכנון מפורט לביצוע.</p> <p>4. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: בקני"מ 1:250 או 1:100, כל הגבהים הסופיים, מערכת שבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט גן, מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ, פרטים מיוחדים של הגן, גינון והשקיה. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. תחבורה - מעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניות ומדרכות.</p> <p>ב. נטיעות וגינון.</p> <p>ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות, מתקני דרך על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p> <p>ה. תחנה לאיסוף והורדת נוסעים.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות לדרכים מס' 1,2,3,4,10</p> <p>1. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.</p> <p>2. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחומרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת.</p> <p>3. תכנית פיתוח של הדרכים בקני"מ 1:250 או 1:100 ותכלול: כל הגבהים הסופיים, מדרכות, מקומות חניה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, סימון מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>4. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>5. אסורים כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה הקמת חניות, מעבר תשתיות לסוגיהן וביצוע נטיעות עפ"י כל דין באישור הרשות המקומית.</p> <p>6. תצורף תכנית גינון והשקיה, יש לשלב בתכניות עצי רחוב והצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר.</p>



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מרחב לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	מזערי		
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס				
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13.5	60	60			10	50	500	101	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(2)	(2)	(2)	2	8	60	120				120	1700	2, 1	מסחר	מסחר
(3)	(2)	(2)	(2)	2	13.5	70	100			20	80	712	253 - 251 264 - 261 277 - 271	תעשייה	תעשייה
(3)	(2)	(2)	(2)	2	13.5	70	100			20	80	3000	282, 281 ,301, 29 302	תעשייה	תעשייה
(3)	(2)	(2)	(2)	2 (5)	12 (5)	70	100 (4)			20	80	1800	160 - 150	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(2)	(2)	(2)	2	12	70	70			20	50	999	163 - 161 ,19 - 17 - 21, 100 37, 22	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(1)	(1)	(1)	2 (5)	12 (5)	70	75 (6)			5	70	2500	206 - 200	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(2)	(2)	(2)	2	12	70	120			20	100	1700	- 8, 6 - 3 15, 13	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2 (5)	10 (5)	90	90 (7)				90	7000	2010, 2000 ,2030, 2020 ,2050, 2040 2060	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) 0.

(3) קו בנין קדמי יהיה ע"פ רוזטה בתשריט. מגרש הנוצר כתוצאה מתשריט חלוקה וקו הבנין שלו אינו גובל בדרך, קו הבנין יהיה אפס, גובל בדרך קו הבנין יהיה 3 מ'.

(4) זכויות הבניה שתותרנה לשימושים מסחריים בכל מגרש לא תעלנה על 200 מ"ר כמו כן, על חשבון זכויות הבניה יותרו 50 מ"ר עבור תחנות טרנספורמציה המשולבות בבנין או בנפרד ומשרתות את המגרש ו/או מגרשים סמוכים בכפוף לצרכי החשמל..

(5) חדרי מדרגות, מעקות, אמצעי הסתרה למתקנים טכניים והמעלית הבולטים עד 3 מ' מפני הגג העליונים לא ייספרו כקומה נוספת ולא יחושבו בגובה הבנין.

(6) זכויות הבניה שתותרנה לשימושים מסחריים בכל מגרש לא תעלנה על 200 מ"ר כמו כן, על חשבון זכויות הבניה יותרו 50 מ"ר עבור תחנות טרנספורמציה המשולבות בבנין או בנפרד ומשרתות את המגרש ו/או מגרשים סמוכים בכפוף לצרכי החשמל.

(7) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רדישות 6, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לשימושים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות



6.1	גמישות לתכנית
	<p>במגרשים ביעוד מסחר, תעשייה, ותעשייה קלה ומלאכה בתאי שטח תאי שטח -6,8-13,15,16A-16C,17-19,21,22,37,100</p> <p>מכוח תכנית ג/ 5829 אפשר יהיה להגיש תכניות מפורטות לתיקון או שינוי קטעים בתכנית על מנת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות וכן כדי להגדיל או להקטין את חלקם היחסי של האזורים. השינויים בתכניות שינוי מסוג זה ייעשו תוך שמירה על איזון ביחס בין השטחים הפתוחים לשטחים המיועדים לבניה. לגבי כל אזור שתוגש לגביו תכנית חדשה תותר סטייה של עד 15% מן היחס הקיים בתכנית זו לגבי כלל השטח הנכלל בתכנית החדשה.</p>

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>עיצוב אדריכלי לתאי שטח 150-160,200A-206A :</p> <p>1. מתקנים ומערכות תשתית :</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הבניין כולל גימור מלא של גג הבניין.</p> <p>ב. תכנון הבניין יכלול פתרונות מסודרים ומוצנעים למערכות תשתית כגון : מתקני מיזוג אוויר, קולטי שמש ומתקנים סולאריים, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה. לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות המבנים.</p> <p>ג. גגות יתוכננו כחזית חמישית, כל המתקנים יהוו חלק אינטגרלי של המבנה.</p> <p>ד. ארונות חברת החשמל, תקשורת ומדיה ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש. בהתאם להוראות מרחביות שתקבע הרשות המקומית לעניין שילובם הארכיטקטוני במבנה.</p> <p>ה. מבנים או מתקני שירות ימוקמו בתחום קווי הבניין המותרים. חיבור מתקנים אלה אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים נגישים אך מוצנעים בהתאם להוראות מרחביות שתקבע הרשות המקומית לעניין שילובם הארכיטקטוני במבנה.</p> <p>2. גידור :</p> <p>א. גידור מגרשים יהיה בגובה עד 2.5 מ' מעל קיר בנוי בגמר התואם את ההנחיות המרחביות שיקבעו ע"י הרשות המקומית. לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא.</p> <p>ב. גדרות יורכבו מאלמנט אטום וסבכות בהתאמה להנחיות הנופיות.</p> <p>ג. לא תבנה גדר אטומה (קיר בנוי) על גבי קיר תומך שגובהו מעל 1.5 מ'.</p> <p>ד. תישמר שפת עיצוב אחידה בחזית הרחוב.</p> <p>3. גימור מדרכות וריצופים יהיה מחומרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים וכד' ובהתאם להנחיות מרחביות שיקבעו ע"י הרשות המקומית.</p> <p>גידור ביעוד מסחר, תעשייה, ותעשייה קלה ומלאכה בתאי שטח תאי שטח -6,8-13,15,16A-16C,17-19,21,22,37,100 : יגודרו לאורך גבול חצרות עם דרכים או שטחים ציבוריים בגדר חיה בגובה 2 מ' או גדר אטומה דקורטיבית מטיפוס אחיד. חומר הבניה של הגדר האטומה יהיה בטון או פח מגולוון וצבוע. הגידור יהיה באחריות מבצע הבניה.</p>

6.3	דרכים וחניות
	<p>1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p>

<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>איכות הסביבה לתאי שטח 150-160,200A-206A :</p> <p>1. איכות אויר:</p> <p>א. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.</p> <p>ב. היתר לפעילויות הדורשות שימוש בארובה לצורך פינוי מזהמי אויר יותנה בקבלת אישור הרשות הסביבתית ועמידה בתקנות ובתקנים הרלוונטיים בכל הקשור לממדי הארובה ולריכוזים המותרים לפליטה וכן בנוהל ניטור ארובות מאת המשרד להגנת הסביבה במהדורה העדכנית ביותר.</p> <p>ג. לא יגרמו מפגעי ריח לסביבה על פי הגדרתם בחוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961 ועדכוניו.</p> <p>ד. תהליכי ייצור המצריכים שינוע מוצקים (כדוגמת מסועים) יאטמו כנגד פליטות בלתי מבוקרות לסביבה.</p> <p>ה. תהליכי ייצור המחייבים מילוי נוזלים, המוגדרים (על ידי המשרד להגנת הסביבה) כ" חומרים אורגנים נדיפים" או כנוזלים קורוזיביים בעלי סף ריח נמוך (כדוגמת חומצת כלור), אל תוך מכלי אחסון או מכלי קבלה אטמוספיריים קבועים, יחייבו התקנת מערכת איסוף וטיפול בגזים שיפלטו במהלך תהליך ההזרמה, אלא אם יאושר אחרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>הרלוונטיים. BREF - 1. אמצעי הטיפול ככל שימצאו כרלוונטיים יהיו, כמוגדר על פי מסמכי ה) (Best Available Techniques (BAT) reference documents, the so-called BREF</p> <p>3. חומרים מסוכנים :</p> <p>א. ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993-10</p> <p>אלא אם יוכח למשרד להגנת הסביבה על פי סקר סיכונים, או על פי סקר מרחקי הפרדה במהדורתם העדכנית, כי הסיכון לסביבה קביל.</p> <p>ב. תנאי לשימוש יהיה מילוי הוראות היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל. המבנים והחומרים המסוכנים בהם ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות ופיקוד העורף ובתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק יהיה ניתן להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>4. מניעת זיהום קרקע ומי תהום :</p> <p>א. מערכת הניקוז בתחום מגרשים המיועדים לתעשייה תכלול מערכות למניעת זיהום מי תהום ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. הנגר העילי הנקי יופק מהנגר העילי שמקורו בפעילות המפעלים וחשוד כמוזהם. את הנגר הנקי ניתן יהיה להזרים למערכת הניקוז האזורית ולאפיקי הזרימה של הנחלים באיזור. הנגר החשוד כמוזהם יופנה למתקן טיפול בשפכים המשמש את המפעל או למיכל איסוף מקומי ובהמשך לאתר סילוק פסולת מורשה, אלא אם יאושר אחרת על ידי היחידה הסביבתית אוהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. שפכי תעשייה יאספו ויטופלו בטכנולוגיה המקובלת על המשרד להגנת הסביבה והמוגדרת כ-</p>	<p>6.5</p>

איכות הסביבה	6.5
<p>רק שפכים אשר טופלו כנדרש והריכוזים במוצא מתקן הטיפול עומדים בדרישות BAT. הרשויות הסביבתיות, ניתנים להזרמה למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ד. מסמך המאפיין את מערך הטיפול בשפכי התעשייה ואמצעי הטיפול המוצעים יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר אכלוס.</p> <p>ה. יש להכין תכנית ניטור מים עיליים בשטחים הסמוכים הנמוכים טופוגרפית לאזור התעשייה, ולבצע דיגום של הפרמטרים הנכללים בתקנות ענבר להזרמה לנחלים. הדיגום יעשה בכל שנה לאחר השיטפון ראשון, על מנת לוודא שאין שטיפה של מזהמים למי הנגר העילי. הדיווח ימסר לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, מי תהום או נגר עילי יאוחסנו במיכלים בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט % 110 מנפח המיכל הגדול ביותר המצוי במאצרה.</p> <p>ז. על אף המפורט בסעיף ה' לעיל, חומרים המאופיינים כנפט סוג א', ב' או ג' על פי תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), התשל"ז 1976-, יאוחסנו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות אלה.</p> <p>ח. המאצרות יהיו אטומות עשויות בטון. רצפת המאצרה תאטם באמצעות יריעות מולחמות או פוליפרופילן או כל חומר אטימה מתאים אחר. היריעות יבוצעו מעל פני HDPE עשויות הבטון או מתחתיו (על גבי שכבת "בטון רזה") רצפת המאצרה תהא משופעת לעבר שוחת ניקוז מקומית אטומה שתותקן בתוך המאצרה.</p> <p>במקרה בו היריעות תבוצענה מתחת לתשתית רצפת המאצרה, היריעות ינוקזו לעבר שוחת ניקוז מקומית, אטומה. רצפת מיכלים אטמוספיריים שישמשו לאחסון כימיקלים נוזליים תנוטר בשוטף ובהתאם לאחת API650 מהשיטות המגודרות בתקן לדוגמא, שיטה אחת כוללת התקנת מיכל בתוך חגורת בטון היקפית שבקרקעיתה יריעות איטום ומעליה מצע חולי אינרטי. בתוך המצע החולי תוחדר צנרת ניטור דליפות שתשמש לקליטת דליפה פוטנציאלית כתוצאה מהיווצרות כשל ברצפת מיכל.</p> <p>תכנון המכלים לרבות מערך הניטור ישולב בתכנית ההגשה לקבלת היתר בניה. בכל מפעל ו/או בחצרות מפעלים בהם עלולים להיווצר כימיקלים שמקורם בשפכי תעשייה ובכלל, יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת הנגר למתקן טיפול בשפכים או למיכל אגירה. מוצא התשטיפים ממיכל האגירה או ממתקן הטיפול בשפכים יהיה סגור בכל עת ויפתח רק לאחר ווידוא שהנגר נקי מזהום.</p> <p>5. רעש :</p> <p>א. ינקטו אמצעים אקוסטיים כך שתהיה עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 האמצעים ינקטו הן למפעלי תעשייה והן לשימושים אחרים שאינם תעשייתיים.</p> <p>ב. תהליכי ייצור המייצרים מפלסי רעש גבוהים יתבצעו בתוך מבנים מבודדים מבחינה אקוסטית.</p> <p>ג. תחום התכנית מצוי בשטח תח"ר 60-55 בשימושים הרגישים למטרדי רעש ישולבו אמצעים למניעת מפגעים אקוסטיים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6. בניה ירוקה :</p> <p>א. תכנון הבניינים ופיתוח המגרשים ייעשה תוך התייחסות לנושאים של חסכון באנרגיה, חסכון במים ושמירה על הקרקע ועל הצמחייה הקיימת.</p> <p>ב. בשטחים בשולי התכנית הפונים לשטחים הפתוחים תהיה תאורה חסכונית הפונה לתוך המגרש ולא החוצה לשטחים הפתוחים והחקלאיים.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.6</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>																
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.8 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. 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 <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן /מציר הקו</p> <table border="0"> <tr> <td>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך</td> <td>תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך</td> <td>תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td></td> </tr> </table> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <table border="0"> <tr> <td>1 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p>	3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	תיל חשוף או מצופה	2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		1 מ'	ארון רשת	3 מ'	שנאי על עמוד
3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף																
2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד																
5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	תיל חשוף או מצופה																
2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	כבל אווירי מבודד (כא"מ)																
20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																	
35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																	
1 מ'	ארון רשת																
3 מ'	שנאי על עמוד																

6.8

חשמל

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)

6.9




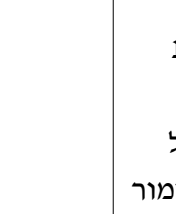
ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ביוב :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האיזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, קולחי גולן, תחום כנרת-רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ד. שפכים 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 תא השטח.
- ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה המאושרים ע"י המשרד - להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, והמבנים חוברו למערכת זו, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ו. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראת משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.
- ז. ניתן יהיה לאכלס מבנה כלשהו בשטח התכנית רק לאחר השלמת מערכת הביוב המשרתת אותו מבנה, לפחות בקטע מן המבנה ועד אחרון מתקני הטיפול המשרתים אותו ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה.
2. ניקוז וניהול מי נגר :
- א. יש להפנות נגר עילי נקי מהגגות והסביבה אל מערכות הניקוז האזוריות ולאפיקי הזרימה הטבעיים של הנחלים באזור.
- ב. בתכנון מבנים במגרשים פנויים יותרו בין 20%-15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.
- ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול קידוחי החדרה, אפשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף נדרש.
- ד. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית ו/או שטחים לא מבונים במגרשים יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>ו. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ע"פ הנחיות נספח הניקוז, לרבות החלפת מעבירי מים וביצוע תשתיות הניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת. 3. מים: תנאי למתן היתר בניה אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 4. תברואה ופסולת: א. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ב. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכם לפינוי פסולת שאינה תעשייתית לאתר חגל, פינוי פסולת תעשייתית לאתר מתאים והכל כפי שיאושר על ידי היחידה הסביבתית המוסמכת והרשות המקומית.</p>	
<p>6.10 תקשורת</p>	<p>6.10</p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.12 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת היתר בניה למבנה ציבורי לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.14 פסולת בניין</p>	<p>6.14</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>	

<p>פסולת בניין</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p>6.14</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>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.</p>	<p>6.15</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח סביבתי לתאי שטח 150-160,200A-206A :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המגרש יימסר ליזם ע"פ קריטריונים הנדסיים למסירת מגרשים ע"י התמ"ת כשהוא מיושר ומנוקז למישור אחד, הפרשי גובה בין מגרשים או בין המגרש לכביש ימסרו עם מדרון משופע. 2. תמיכות בגבולות מגרשים : א. גובה קירות תומכים לא יעלה על 1.5 מ'. 3. גינון במגרשים : א. סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות. ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מחלחלים. ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים תבוצע רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים ושיחים במרווחים מעניקים הצללה מיטבית. ד. חניות יוצללו ע"י נטיעת עץ לכל 4-6 חניות לפחות. 4. הרחובות יתוכננו בחתך הכולל מדרכות ברוחב מינמלי של 2.5 מ', ערוגות מגוננות, עצי שדרה גבוהים, שביל אופניים. 	<p>6.16</p>
<p>פיתוח תשתית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום תכנית: חשמל (למעט קווי מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאשור מהנדס הועדה והרשות המקומית. 5. הנחת קווי מים בתחום רצועת התשתיות תעשה בתיאום מפורט בלבד עם משרד הבריאות ורשות המים. 6. אסורה בנייה מעל קווי מים, אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים אלו- אין לבנות, ליטוע עצים או לבצע חפירות במרחק של לפחות 3 מטר מציר קו המים. <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו הקיים ע"ח</p>	<p>6.17</p>

	<p>6.17 פיתוח תשתית</p>	<p>6.17</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>היזם ובתיאום עם חברת "מקורות" תנאי למתן היתר לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות.</p> <p>7. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור מיקום הקו בפועל, בתיאום עם מקורות, ע"י יזם התכנית.</p>	
	<p>6.18 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.18</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש בצמוד לגג המשופע והדוד יותקן בחלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
	<p>6.19 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.19</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין גובה בתחום המישור האופקי והגבלות בשימושי קרקע למיזעור סכנת ציפורים לתעופה הנובעים מקיומו של שדה תעופה אפיק-תכנית ג/ 11121 . לאיאושרו אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית ומתקני קינון ושהיה לציפורים.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה אפיק - תכנית ג/ 11121 ועד 417 מ' מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי להעמדת מנופים, עגורנים ותכנס הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. תנאי להקמת מבנים אשר גובהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. לרשות התעופה האזרחית הסמכות להוסיף הוראות ככל שיידרש בזמן הביצוע בגין בטיחות טיסה.</p>	
	<p>6.20 שרותי כבאות</p>	<p>6.20</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<p>6.21 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.21</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>1. השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה ע"י מהנדס המועצה, משרד הבריאות וקולחי גולן וע"פ הסטנדרטים המקובלים במועצה ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של קולחי גולן.</p> <p>2. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב" כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011 או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.</p> <p>3. תכנון וביצוע מערכת הביוב ע"פ נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.</p>	
	<p>6.22 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.22</p>
	<p>תנאים למתן היתר בניה לתאי שטח 150-160,200A-206A :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הגשת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב בקנ"מ 1: 250/1: 100 לכל תא השטח. התכנית תכלול: מיקום המבנים והמתקנים, חזיתות, פתחים, כל המפלסים הסופיים, פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקנים, צנרות ומערכות תשתית, פתרון חניה כולל סימון החניות, שטחי פריקה וטעינה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז ושימור נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישתם, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני</p>	

תנאים בהליך הרישוי

אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, גינון עקרוני, תאורה, שילוט, חומרי בניה וגמר כולל גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, שלבים מינימאליים לבניית המבנים, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

2. תנאים מפורטים להיתר בניה למניעת מפגעים סביבתיים יינתנו ע"י היחידה הסביבתית בהתאם לעניין.

3. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, פתרון ביוב וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

תנאים למתן היתר בניה ליעוד מסחר, תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה בתאי שטח 3-6,8-13,15,16 : A-16C,17-19,21,22,37,100

הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורישיון עסק :

1. בקשה להיתר ורישיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית או המשרד להגנת הסביבה.

הבקשה תכלול שאלון השלכות סביבתיות" בו יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים מטרדי רעש, זיהום אויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית.

2 בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".

3. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה באם קיים באזור.

מסמכי התכנית להגשה להיתר בניה יכללו :

א. ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל : שטחי ייצור, מתקני עזר לתעשייה, מתקנים הנדסיים, מבני שרותים ומנהל וכו'.

ב. טבלת מגבלות ואחוזי בניה ואחוז כיסוי קרקע בבניה, מספר קומות, גובה, סה"כ שטח בניה, אחוזי בניה מותרים, קווי בנין, חומרי בניה וכו'.

ג. מפלסי שטח, דרכים, שטחי חניה, שילוט, גידור ושערים, מקלטים, תאורה ועוד.

ד. שלבי ביצוע ולוחות זמנים.

ה. תכנון עקרוני לתשתיות : מים, ביוב, חשמל.

ו. תחומים בעלי השפעה סביבתית :

1. שפכים- איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך

הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה או משרד להגנת הסביבה.

התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.

טיפול אקוסטי :

מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרם רעש בלתי סביר לסביבתו:
זיהום אויר :

מקורות לפליטת מזהמים לאויר מתחום המפעל ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר כפי שנקבעו בחוק.

חומרים רעילים :

פירוט סוגים וכמויות, תנאי אכסון (לחמרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.22	תנאים בהליך הרישוי
	<p>-קרינה רדיואטבית ואלקטרו מגנטית- מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.</p>

6.23	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שיכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>א. מאזן כמויות וחומרי חפירה ומילוי-חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרות השימוש בהם. המאזן יתבסס על סקרים וקידוחים בשטח וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי. שיוכן לתוכנית. יישום ההנחיות יותאם למידת המיידיות של ביצוע התוכנית.</p> <p>ב. הצגת פתרונות - בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.</p> <p>ג. שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי - בתוכנית הכוללת עבודות עפר, יש לבחון חלופות לשטח, תוך מתן עדיפות לשטח שאינו מעובד, ללא רגישות ו/ או יחוד נופי, אשר ישמש באופן זמני לצורך התארגנות, מיון, עיבוד ועירום זמני של חומרי החפירה והמילוי, שטח זה יהיה בתוך רצועת הדרך בתוכנית לדרכים או בתוך הקו הכחול של התוכנית. בתום השימוש בשטח זה יבוטל שימוש זה ("השמדה עצמית").</p>

6.24	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.25	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בנספח עצים בוגרים של תכנית 219-0431502</p> <p>על כל תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יקבעו ע"י הוועדה המקומית.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10