

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0761064

הסדרת ייעודי קרקע של מבני משק, תעשייה ומגורים - מושב רגבה

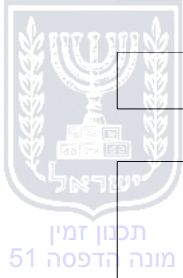
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

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

התוכנית חלה על החלק המרכזי והדרומי של מושב רגבה. התוכנית עוסקת בהצרכת שטחים במושב רגבה ע"י אחוד וחלוקה תכנוני. (הבעלים הינם רמ"י בלבד) לצורך הסדרת ייעודי קרקע.

בתוכנית הנדונה אנו מבצעים הצרכת שטחים בין:

- א. שטח "תעשייה" (אשר נמצא בתא שטח 202-203 ע"פ תוכנית מאושרת גו20884) לשטח "מבני משק" (אשר נמצא בתא שטח 300 ע"פ תוכנית מאושרת גו20884).
 - ב. שטח מגורים א' (אשר נמצא בתא שטח 955,957 ע"פ תוכנית מאושרת גו12317) לשטח פרטי פתוח (אשר נמצא בתא שטח 2026 ע"פ תוכנית מאושרת גו12317).
 - ג. שטח "אזור מבני שרות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי" (מגרש 35 לפי תוכנית מאושרת גו12317) לשטח מבני משק (אשר נמצא במגרש 300 ע"פ תוכנית מאושרת גו20884).
 - ד. חלק משטח מבני משק (תא שטח 300 לפי תכנית ג/20884) לשטח מבני משק (תא שטח 20 לפי תכנית ג/12317) לתאי שטח 300, 906,905 במצב מוצע של תוכנית זו.
- בתוכנית הנדונה הורחבה דרך מאושרת על חשבון שטח מבני משק והוגדל שטח חניה על חשבון שטח מבני משק. כמו כן, אנו מבצעים חלוקה של שטח תעשייה (מס' 201 ע"פ תוכנית מאושרת גו20884) לארבעה תאי שטח. התוכנית הינה בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 הסדרת ייעודי קרקע של מבני משק, תעשייה ומגורים -
 מושב רגבה

מספר התכנית 201-0761064

1.2 שטח התכנית 163.843 דונם

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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	209559
קואורדינאטה Y	764377

1.5.2 תיאור מקום

אזור מבני משק ותעשייה במושב רגבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: רגבה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			רגבה

שכונה מושב רגבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18482	מוסדר	חלק	55-57	54, 58, 61, 63
19799	מוסדר	חלק	4-5, 9, 12, 168-169, 171, 173, 175, 235-236, 268	1, 10, 234, 264, 271

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
200 - 203, 300, 804 - 805, 808, 853 - 854	20884 ג/א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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
ג/ 12317	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12317 ממשיכות לחול.	5082	2650		09/06/2002
ג/ 20884	שינוי	תכנית זו משנה מחליפה תשריט, הוראות התכנית ונספח עצים וכפופה ליתר הנספחים.	7060	6516		18/06/2015
201-0366427	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201-0366427 ממשיכות לחול.	7607	697		26/10/2017

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות, בכל מקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה - חתומה	12: 42 04/07/2023	איתי זהבי	21/08/2022	5		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	תמנות עצים	10: 22 01/03/2021	אמיתי לביא	10/12/2019	12	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים	09: 31 01/03/2021	אמיתי לביא	10/12/2020	12	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט עצים	10: 04 01/03/2021	אמיתי לביא	10/12/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	15: 02 07/09/2020	יאיר גרינוולד	03/09/2020	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תוכנית מצב מאושר	15: 43 18/07/2021	איתי זהבי	25/01/2021	1	1: 1250	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			רגבה מושב שיתופי חקלאי בע"מ	רגבה	רגבה		04-9529011		ramits@regba.biz



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רגבה מושב שיתופי חקלאי בע"מ	רגבה	רגבה		04-9529011		ramits@regba.biz

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר גרינוולד	545	טכנולוגיות מיפוי בע"מ	רמת גן	היצירה	28	03-7527304	03-7520399	mappingt@gmail.com
אגרונום	יועץ	אמיתי לביא			צפריה	הגפן	46			laviamitai@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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 ייעודי קרקע וחלוקה תכנונית באזור מבני משק, מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור ותעשייה - רגבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גיאומטרי ומיקום של מגרשי תעשייה ומבני משק ושל מגורים א' ושטח פרטי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, (כולל הצרחת יעוד מבני משק מתא שטח 300 לפי תוכנית ג/20884 לתאי שטח 300, 905,906) ע"י אחד וחלוקה תכנוני. ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
2. הרחבת דרך מס' 126 באופן נקודתי ע"ח מבני משק. ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
3. הגדלת שטח לצרכי ציבור עבור חניון. ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי במבני משק (תא שטח 300 לפי ג/20884) מ-7295 מ'ר ל-1000 מ'ר. ובתעשייה (תא שטח 203) מ-3000 מ'ר ל-2500 מ'ר. ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
5. הארכת דרך לצורך גישה למגרש תעשייה. ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
6. שינוי גודל מגרש מינימלי בתעשייה (תא שטח 200-201,204-208,301) מ-3000 מ'ר ל-1000 מ'ר. ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
7. שינוי תכסית במגרשי תעשייה (תאי שטח 201-208,301) מ-50% ל-80%. ושינוי תכסית בשטח מבני משק (תאי שטח 903-906) מ-60% ל-80%. ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
8. שינוי קווי בניין בהתאם לחלוקה. ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
9. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר. בהתאם ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
10. קביעת הוראות לעניין הריסות. (ע"פ תשריט) ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.
11. שינוי גובה הבניה בייעוד מבני משק (תא שטח 903-906) ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התו"ב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	961, 959, 957, 955, 954
תעשייה	301, 208 - 200
מבני משק	906 - 903, 300
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 400
שטח פרטי פתוח	2028 - 2025
נחל/תעלת נחל	600
דרך מאושרת	854, 808, 806, 804
דרך מוצעת	815, 810
דרך משולבת	813
חניון	814, 812, 811

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מבני משק	903
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	806, 804
הנחיות מיוחדות	מבני משק	904, 903
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 400
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	600
הנחיות מיוחדות ב	דרך משולבת	813
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות ב	נחל/תעלת נחל	600
הנחיות מיוחדות ב	שטח פרטי פתוח	2027
מבנה להריסה	דרך מאושרת	808, 806, 804
מבנה להריסה	מבני משק	906 - 903, 300
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2026
מבנה להריסה	תעשייה	301, 204, 201, 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	2027
תחום השפעה	דרך מאושרת	804
תחום השפעה	דרך משולבת	813
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	401
תחום השפעה	מגורים א'	961, 959, 957, 955, 954
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	600
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	2028 - 2025
תחום השפעה	תעשייה	207, 206, 201

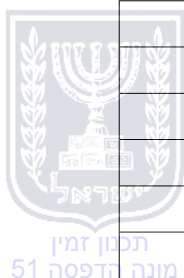
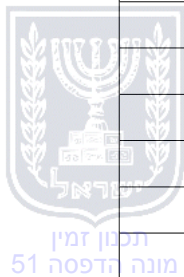
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני שרות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי	8,518	5.20
דרך מאושרת	16,340	9.97
דרך משולבת	230	0.14
חניה	479	0.29
מבני משק	93,763	57.23
מגורים א'	2,500	1.53
עתיקות, אמת מים לשימור	229	0.14
שטח פרטי פתוח	2,156	1.32
תעשייה	39,629	24.19
סה"כ	163,844	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,339.92	9.97
דרך מוצעת	1,264.63	0.77
דרך משולבת	230.13	0.14
חניון	1,065.54	0.65
מבני משק	91,910.33	56.10
מבנים ומוסדות ציבור	8,517.98	5.20
מגורים א'	2,499.98	1.53
נחל/תעלת נחל	229	0.14
שטח פרטי פתוח	2,156.48	1.32
תעשייה	39,629.14	24.19
סה"כ	163,843.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, לשימוש דיירי הבית בלבד. (בהתאם לתכנית ג/12317)
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות והנחיות לאזור המגורים: (בהתאם לתכנית ג/12317)</p> <p>א. גובה בנין - הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ עפי המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.</p> <p>בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) 7.0 מ' ניתן להוסיף 1.0 מ גובה לצורך הסתרת מתקנים סולרים.</p> <p>גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.</p> <p>ב. משרדים וחדרי עבודה - גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מר שייחשבו כשטח עיקרי. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה.</p> <p>ג. פרגולות - תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון שיעמדו במגבלות קווי הבניין ובמרווחים עפ הגדרות חוק התכנון והבניה.</p> <p>ד. מחסנים וחניות -</p> <p>ד 1. מחסנים יותרו רק כחלק ממבנה המגורים או צמוד אליו בתחום קוי הבנין המותרים. גודל מחסן לא יעלה על 15 מר.</p> <p>ד 2. מבני חניה - חניה מקורה תעמוד בגבולות קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.</p> <p>ד 3. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מטרים נטו.</p> <p>ד 4. יותר להקים משטח חניה לא מקורה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או צדדי (בקו 0).</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר: (בהתאם לתכנית ג/12317)</p> <p>גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר עי מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל מזגן אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפי תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה בשטח 20 מר.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>4. לא יותרו שלטי פרטומת בשטח התכנית.</p> <p>5. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>6. זרועות כביסה לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.</p> <p>7. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ 25%.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח כחלק ממסמכי הבקשה להיתר</p>
ד	<p>צמצום מגבלות</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>בתאי שטח 954,955,957,959,961 חלות מגבלות בניה עקב רדיוס מגן ב' "מבאר א' רגבה". בתחום זה אסורה בניה העלולה לגרום לזיהום מי תהום. תנאי לבניה בשטח זה הינו התייחסות משרד הבריאות.</p>
4.2	תעשייה
4.2.1	שימושים
	<p>- מיועד למפעלי משק, סדנאות מלאכה וחנויות מפעל.</p> <p>- בתא שטח מס' 202 יותר בנוסף מתקן התפלה למים מליחים ולטיוב מים בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>- בתא שטח 203 יותר מפעלי משק וסדנאות מלאכה שונות, תותר הקמת חנויות מפעל בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המותרות. (הכל בהתאם לתכנית ג/12317)</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>(בהתאם לתכנית ג/20884) - חנויות מפעל: תותר הקמת חנויות המפעל בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המותרות.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א- הוראות כלליות -</p> <p>1- ביוב - א. רישוי ותוכניות - תכנית מערכת הביוב לתעשייה, ומבני משק תהיה באישור המשרד להגנת הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.</p>

ב. טיב השפכים - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ובהתאם לחוק עזר לביוב של הרשות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים המפעלים יקימו, במידת הצורך, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית, כך שאיכות הקולחים תעמוד בדרישות התקנות. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים ותמלחות, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2- הידרנטים - בכל מגרש בשטח מפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אשר עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

3- ניקוז - תכנית ניקוז לשטח המפעלים תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

4- פסולת - א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכלל דין. היתר בניה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית.

ד. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכלל דין.

5- רעש - בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, כהגדרתו בחוק, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.

6- איכות אוויר - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

ב- הוראות להיתר בניה - מפעל חדש יידרש למלא שאלון "השלכות סביבתיות" ועל פיו יקבע הגורם הסביבתי - המשרד לאיכות הסביבה - באם המפעל המיועד נדרש להגיש חוות דעת סביבתית טרם קבלת ההיתר. לאחר בדיקת חוות הדעת הסביבתית ע"י הגורם המוסמך לכך, ייקבע האם ניתן להתחיל בהליך קבלת ההיתר.

1- מידע כללי - ייעודי שטחים עבור שימושי הקרקע הבאים: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.

2- אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

א. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מי עיליים ותחתיים.

ב. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית/ או לחילופין הצג מתקני המערכת הסגורה.

ג. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום המפעל ודרכי סילוקה.

ד. זיהום אוויר - אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

ה. חומרים רעילים ומסוכנים - דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.



4.2	תעשייה
	<p>ו. רעש - פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.</p> <p>ז. איכות אוויר - שיעורים מרביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תחליף הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.</p> <p>ח. בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור שילוט ותאורה.</p> <p>ט. אחסון - מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסתטית.</p> <p>י. פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבני תעשייה ומבני משק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ומבני המשק ושלבי ביצוע התכנית.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש להגיש תכניות העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל מגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה וציון חומרי גמר.</p> <p>עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>בתאי שטח 201,206,207 חלות מגבלות בניה עקב רדיוס מגן ב' "מבאר א' רגבה".</p> <p>בתחום זה אסורה בניה העלולה לגרום לזיהום מי תהום.</p> <p>תנאי לבניה בשטח זה הינו התייחסות משרד הבריאות.</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>- בתא שטח 904 מיועד להקמת מבני משק חקלאיים: בתי גידול לבע"ח, מחסנים, מחסני אספקה, מוסכים וסככות לציווד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית, כולל מבני שרות טכני. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חגיה.</p> <p>מבני משק ומלאכה כוללים את השימושים הבאים:</p> <p>א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור אחסון אריזות ואחסון תוצרת.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.</p> <p>ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכד'.</p> <p>ה. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.</p> <p>(בהתאם לתכנית ג/12317)</p> <p>- בתא שטח מס' 903 (עם הנחיות מיוחדות)- תותר הקמת רפת אזורית ומבני שרות עבורה ולהעברת דרך שירות למתקנים הנדסיים המשרתים אותה. (בהתאם לתכנית ג/12317)</p> <p>- בתאי שטח מס' 300 ומס' 905, 906 יותרו -</p>





4.3	מבני משק
	<p>א. בתי גידול בעלי חיים</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות, אחסון תוצרת.</p> <p>ג. מבנים לשירותים: מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרדים וכו.</p> <p>ד. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.</p> <p>ה. משרדים, סדנאות יצירה, שירותי הסעדה</p> <p>ו. דרכי גישה, חניות.</p> <p>ז. מעבר תשתיות.</p> <p>(עפ"י תכנית ג/20884).</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מיועד להקמת מבני משק עבור: בתי גידול בע"ח, מחסנים, מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית.</p> <p>מבני שירות טכני, מוסכים וסככות. סדנאות יצירה ובתי מלאכה.</p> <p>האזור יכלול דרכים פנימיות, דרכי גישה וחניות.</p> <p>עפ"י תכנית ג/20884, לתאי שטח 300, 905, 906.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה (בהתאם לתכנית ג/20884)</p> <p>תאי שטח 300, 905, 906 - תנאי למתן היתר בניה: יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש להגיש תכניות העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה וציון חומרי גמר.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בהתאם לתכנית ג/12317 - תאי שטח 903, 904 - בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים.</p> <p>בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אחסון בעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.</p> <p>מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p> <p>שפכים - תחויב תכנית שתאושר עי המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב. פתרון לסילוק ופתרון טיפול בפסדים.</p> <p>בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא</p>

4.3	<p>מבני משק</p> <p>יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p>
4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לשירותים לקהילה כגון: פועטונים, מבני סיעוד לקשישים, מבני אכסניה לצעירים, מועדונים, משרדים, ספרייה, מרפאה, מכבסה, צרכניה ומחסנים. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה. (בהתאם לתכנית ג/12317)</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי (בהתאם לתכנית ג/12317)</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: יחד עם הגשת תכנית להיתר, על מבקש להגיש תכנית העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי שטח (400-403, ע"פי תשריט) ישמשו את חברי המושב השיתופי רגבה ואינם מיועדים להפקעה. בשטחים אלו יותרו גם שמושים שאינם ציבוריים כמפורט בסעיף 4.4.1 שימושים.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>בתא שטח 401 חלות מגבלות בניה עקב רדיוס מגן ב' "מבאר א' רגבה". בתחום זה אסורה בניה העלולה לגרום לזיהום מי תהום. תנאי לבניה בשטח זה הינו התייחסות משרד הבריאות.</p>
4.5	<p>שטח פרטי פתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה ישמש ל: (בהתאם לתכנית ג/12317) מקלט תת קרקעי, גינון, חורשות, מתקני נופש, מגרשי ספורט, משק חי, מתקני מנוחה והצללה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, חניות, דרכי שירות, חניות ודרכים להולכי רגל. כמו כן תותר הקמת קיר אקוסטי במקום שידרש.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>בתא שטח 2025-2027 חלות מגבלות בניה עקב רדיוס מגן ב' "מבאר א' רגבה". בתחום זה אסורה בניה העלולה לגרום לזיהום מי תהום. תנאי לבניה בשטח זה הינו התייחסות משרד הבריאות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח הפרטי הפתוח, בתא שטח 2027, באזור אמת המים יהיה נגיש לציבור הרחב ותתאפשר</p>

4.5	שטח פרטי פתוח
	נגישות לנחל.
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים
	שרידי אמת מים - נועדה לשימור. (בהתאם לתכנית ג/12317)
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	הנחיות מיוחדות ב' : (תא שטח 2027, 600 ע"פי תשריט) אזור אמת המים והשפ"פ הצמוד - המקום יהיה נגיש לציבור הרחב ותתאפשר נגישות לאמת המים. לא תותר כל עבודה מצידוי אמת המים ללא אשור מראש ובכתב של רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	א. כבישים ציבוריים הכוללים: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים. ב. פסולת סלילה תפונה לאתר פסולת מאושר. (בהתאם לתכנית ג/20884)
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	(בהתאם לתכנית ג/20884) אסורה כל בנייה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	א. כבישים ציבוריים הכוללים: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים. ב. פסולת סלילה תפונה לאתר פסולת מאושר.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בנייה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	נועדה לתנועת הולכי רגל ורכב, מאפשרת מפרצי חניה ותאי גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. תשמש גם למעבר קווי תשתיות. (בהתאם לתכנית ג/12317)
4.9.2	הוראות

4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. (בהתאם לתכנית ג/20884)
4.10.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(2) 5	(2) 5	(2) 4	(2) 4		2	(1) 8.5	1	38	65			10	55	500	- 954 957, 955 961, 959	מגורים א'	מגורים א'
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5		3	12		35	70			10	60	1000	- 400 403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5		3	(3) 12		80	100			20	80	1500	- 200 204, 202 ,208 - 301	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5		3	(3) 12		50	(4) 115			35	80	2500	203	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5		1	(5) 7		60	80			10	70	1000	300	מבני משק	מבני משק
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5		2	(6) 13		80	80			10	70	1000	- 903 906	מבני משק	מבני משק
5	2	2	2		1	5		7	7			2	5	(7)	- 2025 2028	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח

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

הוראות טבלה 5:

א. ועדה מקומית ראשית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסכ"ה בתנאי ששטח הבנייה ישמר.

ב. גובה הבניין ימדד מהכניסה הקובעת לבניין לנק' הגבוהה ביותר במבנה בכל נק' ונק'.

ג. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט למעט מבנים קיימים אשר יותרו בהתאם לסעיף 6.14.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7 מ' גג שטוח, 8.5 מ' גג רעפים- ראה סעיף 4.1.2 ב'.

(2) על פי המסומן בתשריט.

(3) גובה מתקנים בשטח לתעשייה יוכל להיות מעל 12 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית..

(4) הוראות וזכויות בניה יהיו בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח-ג/12317: אזור תעשיה: מיועד למפעלי המשק וסדנאות מלאכה שונות, תותר הקמת חנויות מפעל בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המותרות..

(5) גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 7 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית..

(6) גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 13 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית..

(7) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
2. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.
3. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
4. תנאי להיתר בניה ביעודי קרקע בתחום ההשפעה של מתקן קידוח מים (המסומן בתשריט) הינו אישור חבי מקורות ורשות המים.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.3

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 - ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
 - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
 - קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'
 - קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
 - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 - כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 - כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 - כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 - ארון רשת 1 מ'
 - שנאי על עמוד 3 מ'
 - ד. 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.

6.3	חשמל
	<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 כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>

6.4	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה, בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>

6.8	הריסות ופינויים
	<p>במבנים המסווגים להריסה, ביצוע ההריסה יקבע כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התכנית באותו מתחם.</p>

6.9	אדריכלות
	<p>תאי שטח 906-903, 301 -</p> <p>חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p>

איכות הסביבה

6.10

תאי שטח 903, 904, 905, 906 -

1. ביוב

א. רישוי תוכניות- תכנית מערכת הביוב לתעשייה, ומבני משק תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב. טיב השפכים- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים עי הרשויות המוסכמות ובהתאם לחוק עזר לביוב של הרשות וברמה שלא

תפגע בצנרת ובמתקנים. המפעלים יקימו, במידת הצורך, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית, כך שאיכות הקולחים תעמוד בדרישות התקנות.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים ותמלחות, הכל בפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה

ומשרד הבריאות.

2. הידרנטים

בכל מגרש בשטח מפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אשר עפי הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

3. ניקוז

תכנית ניקוז לשטח המפעלים תאושר עי מהנדס הוועדה המקומית.

4. פסולת

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעי חזותיים או סיכוני בטיחותיים.

ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין. היתר בנייה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית.

ד. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("הגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.

6. איכות אוויר

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות

שבתוקף.

הוראות להיתר בנייה:

מפעל חדש יידרש למלא שאלון השלכות סביבתיות ועל פיו יקבע הגורם הסביבתי - המשרד לאיכות הסביבה - באם המפעל המיועד נדרש להגיש חוות דעת סביבתית טרם קבלת ההיתר.

לאחר בדיקת חוות הדעת הסביבתית עי הגורם המוסמך לכך, ייקבע האם ניתן להתחיל בהליך קבלת ההיתר.

1. מידע כללי- ייעודי שטחים עבור שימושי הקרקע הבאים: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים

סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.

2. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

איכות הסביבה	6.10
<p>א. ניקוז- השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מי עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. שפכים- דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם- טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית/או לחילופין הצג מתקני המערכת הסגורה.</p> <p>ג. פסולת- דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום המפעל ודרכי סילוקה.</p> <p>ד. זיהום אוויר- אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.</p> <p>ה. חומרים רעילים ומסוכנים- דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.</p> <p>ו. רעש- פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביב לסביבתו.</p> <p>ז. איכות אוויר- שעורים מרביים לפליטת מזהמי מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תחליף הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.</p> <p>ח. בינוי- מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור שילוט ותאורה.</p> <p>ט. אחסון- מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסתטית.</p> <p>י. פיתוח השטח- מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבני תעשייה ומבני משק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ומבני המשק ושילוב ביצוע התוכנית.</p>	
איכות הסביבה	6.11
<p>בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים.</p> <p>בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אחסון בעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.</p> <p>מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p> <p>שפכים - תחויב תכנית שתאושר עי המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.</p>	



איכות הסביבה	6.11
<p>פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב. פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.</p> <p>בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.</p> <p>במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.12
<p>ביצוע תוכנית מפורטת - תאי שטח 309-906 -</p> <p>א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :</p> <p>1- תכנית בינוי - בבניה חדשה - תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להתיר בניה, לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת (ע"פ סעיף 3 להלן). תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישה לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית דרכים, חתכים, מפלסים וכו'.</p> <p>2- תכנית פיתוח - תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להתיר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר הבניה.</p> <p>3- בתאי שטח- 309, 904, 905, 906- מבני משק- פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי פיתוח וחניה למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4- 903 - האזור המיועד לרפת משותפת - לא ינתן טופס 4 אלא לאחר שיוכח להנחת דעת הוועדה המקומית כי הרפת הינה רפת אזורית המשמשת מסי ישובים ולא את מושב רגבה בלבד.</p>	



ניהול מי נגר	6.13
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד).</p> <p>2. ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>4. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מוגנים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>סעיף זה לא יחול על אזור התעשייה ומבני המשק ששם מי נגר עילי יוזרמו למערכת הניקוז.</p>	



עיצוב פיתוח ובינוי	6.14
<p>הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם וכמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו</p>	

<p>6.14 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות בהמשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאים להיתר בנייה:</p> <p>א. העצים שייעודם העתקה יועתקו בין חודשים דצמבר פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה התחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה המשך 3 מטר לפחות. לעצים שקוטרים 40 סמ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).</p> <p>ב. לעצים שקוטרים 40 סמ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).</p> <p>ג. היזם ייחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ד. ביצוע העבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p> <p>ה. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ו. 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 שידרש.</p> <p>ז. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תקשורת</p> <p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</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 הוועדה 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>6.17</p>
<p>6.18 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p>	<p>6.18</p>

6.18	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.19	מבנים קיימים
	<p>1. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.20	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.21	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.