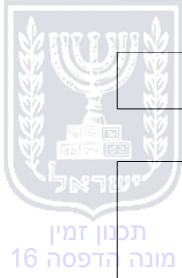


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0862532

הרחבת פארק אדיסון ג/ 26003



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות, עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/04/2022

לאשר את התוכנית

07/06/2022



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

לאזור התעשייה פארק אדיסון, הממוקם על כביש 90, דרומית לצמח ולקיבוץ אפיקים, הוכנה תכנית שטח מאושרת, 214-0379826
שטח התוכנית הכולל- 95 ד',
על מנת לקבל עדיפות כ"אזור תעשייה מרחבי" בפריפריה, לפי החלטת הממשלה מ-2008,
יש צורך בשטח מינימאלי של 100 ד'.

תכנית זו מרחיבה את שטח הפארק ל- 101.917 ד', ע"י תוספת שטח ממערב וללא תוספת זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת פארק אדיסון ג' / 26003

ומספר התכנית

מספר התכנית 214-0862532

1.2 שטח התכנית 101.920 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 עמק המעינות, עמק הירדן

254069 קואורדינאטה X

729757 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אתר ספן בצמוד לכביש 90 כ-5 ק"מ דרומית לצומת צמח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה כנרת

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
15102	מוסדר	חלק		17, 41
15107	מוסדר	חלק	44	65
15108	מוסדר	חלק	16, 18	19
15109	מוסדר	חלק		23, 39, 41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	מסילות ברזל	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
03/03/2020		4709	8719	תכנית זו תשנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214-0379826 ממשיכות לחול.	שינוי	214-0379826
01/03/1979		1107	2519	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1594 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 1594



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דור לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דור לוי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:09 01/11/2021	מיכל דור לוי	01/11/2021	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יוסי דגן		חברת חשמל לישראל	חיפה	(1)		076-8636965	072-3466965	dagan_y@i ec.co.il
	פרטי	אמיר ירושלמי		מ.א אשכול אחזקות בע"מ	אפיקים	(2)		04-6750084		amir@parke dison.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: מתחם תעסוקה תפן.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דור לוי		דור אדריכלות ותכנון ערים	כפר תבור	קורנית	12	04-6444036		michal@dor- arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ראפת אבו עואד	109408	ר.א הנדסה	בוקעאתה	(1)		04-6870484	04-6870484	rafat@r-a- eng.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת : ת.ד 1493.

(2) כתובת : רחוב 66/2, ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הרחבת שטח פארק התעשייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית זו מרחיבה את שטח הפארק לכ-102 ד', ע"י תוספת שטח ממערב ללא תוספת זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	401,400
דרך מאושרת	800,703 - 700
מסחר ותעשייה עתירת ידע	100
תעשייה ואחסנה	900,200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	702,701
גבול מגבלות בניה	תעשייה ואחסנה	900,200
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	800,701
גבול מרחב תכנון	מסחר ותעשייה עתירת ידע	100
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	401
גבול מרחב תכנון	תעשייה ואחסנה	200
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	701
הנחיות מיוחדות	תעשייה ואחסנה	900,200
להריסה	דרך מאושרת	800
להריסה	מסחר ותעשייה עתירת ידע	100
ציר	דרך מאושרת	703,700
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	703,700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,170	15.87
מסחר ותעשייה עתירת ידע	27,840	27.32
שטח ציבורי פתוח	2,720	2.67
תעשייה	4,740	4.65
תעשייה ואחסנה	50,450	49.50
סה"כ	101,920	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,176.39	15.87
מסחר ותעשייה עתירת ידע	27,836.19	27.31
שטח ציבורי פתוח	2,726.17	2.67
תעשייה ואחסנה	55,178.24	54.14
סה"כ	101,916.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>בהתאם לאזור תעסוקה:</p> <p>1. מסחר ושרותים נלווים כגון מסעדות, מזנונים, מבנים ואולמות לארועים. שטחים לתצוגה לירידים, לתערוכות וכינוסים.</p> <p>2. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע ומשרדים, מלאכה אחסנה, חניית מקורות ושרותים לוגיסטיים (שאינם מזהמים או יוצרים מפגעי רעש).</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.</p>
ב	סטיה ניכרת
	<p>סטייה מהתכנית:</p> <p>כל שימוש חורג מהקיפי השימוש המסחרי המאושרים בתכנית זו, יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>עיצוב המבנים (כדוגמת - חזיתות, גגות, גדרות, שילוט וכו') יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. עיצוב המבנים - טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שייקבעו ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות אלו, ויתואר בהיתר בניה.</p>
ד	אזורים מיוחדים
	<p>השימושים בתחום הרצועה בין קו הבנין וקו זכות דרך מס' 90 יהיו על פי הוראות תמ"א 1.</p>
4.2	תעשייה ואחסנה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מפעלי תעשייה</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה, פתוחה.</p> <p>ג. שירותים שונים כולל: גני אירועים, אולמות תצוגה וחנויות מפעל.</p> <p>ד. שירותי דרך ומוסכים.</p> <p>ה. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ו. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניית, קירות וגדרות.</p> <p>תא שטח 900 הנחיות מיוחדות:</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית למסילת ברזל, ניתן יהיה להשתמש בשטח של תא שטח 900 כחצר תפעולית עבור המפעלים הסמוכים ללא בניה. לאחר אישורה של תכנית למסילת ברזל, שטחים מתא שטח 900 אשר יהיו ללא מגבלות שתייצר מסילת הברזל, יצורפו לתא שטח 200.</p>
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה

4.2	תעשיה ואחסנה
	<p>הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיף 6.1 ומצורפות לתקנון זה כחלק בלתי נפרד ממנו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המבנים (כדוגמת - חזיתות, גגות, גדרות, שילוט וכו') יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. עיצוב המבנים - טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שייקבעו ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות אלו, ויתואר בהיתר בניה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות, וצירי מעבר להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני ספורט וכושר, מעבר קווי תשתיות ומבנים ומתקנים הנדסיים (תחנות טרנספורמציה בלבד) קיימים וקווי תשתיות עתידיות ומתקנים הנדסיים עתידיים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי. לא תותר בניה חדשה למעט שבילים ורחבות, סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש, חדרי טרנספורמציה ומערכות תשתית תת קרקעיות. תתאפשר פעולות שיקום וטיפול נופי. ומיקום מתקנים מותרים יתואם עם אדר' נוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני וקווי תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי דרכים פנימיות -</p> <p>דרך פנימית המופיעה בנספח תנועה של תכנית מאושרת מספר 214-0379826 תשמש כגישה למתחם ותרשם כדרך פרטית. ניתן לשנות את תוואי הדרכים הפנימיות המופיעות בנספח הבינוי ובנספח התנועה של תכנית מאושרת מספר 214-0379826, בהסכמה של הועדה המקומית. דרך מס' 90 -</p> <p>לא תהיה גישה לרכב או להולכי רגל מדרך מס' 90 - אלא דרך כביש הכניסה המוצע.</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום דרך 90 יחולו הוראות תמ"א 1 לא יותר גינון וחניה בתחום רצועת הדרך. לא תבוצע כל עבודה בדרך 90 אלא בתאום ואישור חב' נתיבי ישראל.

דרך מאושרת	4.4
<p>עיצוב אדריכלי מיקום הכניסה ומבנה השער - מיקום הכניסה לשטח ומבנה השער הינו מחייב ועל פי נספח התנועה והבינוי של תכנית מאושרת מספר 214-0379826.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד						
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות				עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי								
5	5	5	5	4	16	50	4705	705	4000	27836		100	מסחר	מסחר ותעשייה עתירת ידע
5	5	5	5	4	16	50	5616	841	(1) 4775	27836		100	משרדים	מסחר ותעשייה עתירת ידע
5	5	5	5	4	16	50	12000	(2) 2400	9600	27836		100	תעשייה	מסחר ותעשייה עתירת ידע
5	5	5	5	4	16	50	14900	(4) 1500	13400		(3) 5000	200	תעשייה	תעשייה ואחסנה
5	5	5	5	4	16	50	6628	(4) 628	6000		(3) 5000	200	אחסנה	תעשייה ואחסנה
0	0	0	0	1	4				(5) 15		500	401 - 400		שטח ציבורי 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

הערה ברמת הטבלה:

ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה משטחים עיקריים לשטחי שרות.

ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

גובה מקסימלי למבנים איננו כולל בליטות ומערכות טכניות, מדרגות ופירי מעליות.

קווי בנין: יהיו כמפורט בטבלה שלעיל, למעט מבנים קיימים (שלא סומנו להריסה) ערב אישור תכנית מספר 214-0379826.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי משרדים, מחסנים וחניות מקורות.

(2) שטחי מחסנים וחניות מקורות..

(3) תותר תת חלוקה של המבנה שיבנה במגרש שלם לרוכשים / שוכרים שונים. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.

(4) כולל שטחי משרדים ומחסנים ושטחי חניות מקורות.

(5) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערה: עבור חדרי טרנספורמציה. תותר הקמת מצללות, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר למצללה לא כחלק מהשטח העיקרי..

6. הוראות נוספות



<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>א. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה: הבקשה להיתר בניה למבנה תעשייה תלווה בפרשה טכנית. ב. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה לה:</p> <p>1. מידע כללי - בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים:</p> <p>1.1 ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכת אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם בתוך מבנים סגורים בשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל: אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטח חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה).</p> <p>1.2 שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.</p> <p>1.3 בינוי - מיקום וגובה נמבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>1.4 עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2 מידע סביבתי</p> <p>2.1 זיהום אוויר - אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 1.2</p> <p>2.2 שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והחיבור למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.</p> <p>2.3 חומרים מסוכנים- (במידה וקיימים) פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.</p> <p>2.4 רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהפעילויות הנלוויות לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.</p> <p>2.5 פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>2.6 ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום למניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל לנחל.</p>	
<p align="center">חניה</p> <p>החניה בתחומי התכנית תהיה בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תהיה בגבולות מגרשי הבניה, בהתאם לעקרונות נספח התנועה של תכנית מאושרת מספר 214-0379826 בכל הנוגע לדרכי הגישה. לא תהיה מגבלה על כמות החניה שמעבר לתקן החניה ושטחי החניה המקורים לא יחשבו כשטחי בניה עיקריים.</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">בניה ירוקה</p> <p>על המבנים שתוכננה מערכות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כגון: חלונות בעלי זיגוג כפול, מערכות הכנסת אוויר צח, סינון ומיזוג אוויר. בשלב היתר הבנייה יוצג מפרט טכני למערכות אלו שיתייחס לאיכויות האוויר ומפלסי הרעש הקיימים. העמדת המבנים תעשה בהתאם להנחיות הצללה ורוח (מיקרו - אקלים).</p> <p>כל המבנים הפונים למערב, ימוגנו אקוסטית עקב חשש להפרעת רעש ממסילת הרכבת.</p>	<p align="center">6.3</p>

<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">המבנים יעמדו בתקן לבניה ירוקה ת"י 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות.</p>	
<p align="center">חשמל</p> <p>א.תנאי למתן התר 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.</p> <p>ב.תחנות השנאה :</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר ותעשייה ומלאכה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>1 קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>6. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה : 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>10. ארון רשת : 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>11. שנאי על עמוד : 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יינתן 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 עבודות 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח</p>	<p align="center">6.4</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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).</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת היתר בניה למרכז המבקרים, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.6</p>
<p>בהתאם לנספח סקר ססמי של תכנית מאושרת מספר 214-0379826 : 1. המבנים בתחום התכנית יבחנו ויתוכננו לעומס רעידת אדמה בהתאם לת"י 413 העדכני. להלן הנחיות ספציפיות לקביעת התאוצה לתכנון מבנים מקבוצת חשיבות ב' ו-ג' (כמוגדר בטבלה 4 בת"י 413): א. תאוצת קרקע אופקית (Z) ע"ג הסלע תקבע בהתאם לת"י 413 העדכני. ב. בהתאם להמלצות לביסוס באתר, יקבע סוג הקרקע בהתאם לטבלה 1 בת"י 413 (D או E). ג. עבור קרקע CLASS E - התאוצה לתכנון תקבע באמצעות סקר תגובת אתר ספציפי כמתואר בנספח ה' לת"י 413. ד. עבור קרקע CLASS D - לצורך חישוב מקדמי האתר (Fv ו-Fa) בסעיף 202.2.2 בת"י 413 יבואו הטבלאות הבאות במקום טבלאות 2 ו-3 בת"י 413 - על פי טבלה 10 וטבלה 6 בסעיף 7.1.4 בנספח הססמי של תכנית מאושרת מספר 214-0379826. ה. קביעת התאוצה לתכנון מבנים מקבוצת חשיבות א' (כמוגדר בטבלה 4 בת"י 413) תקבע באמצעות סקר תגובת אתר ספציפי כמתואר בנספח ה' לת"י 413 עבור כל סוג קרקע.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005 וכמפורט להלן: 1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישו</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה מקומית, לכל שטח התכנית. התוכנית תכלול את הפרטים הבאים: 1. העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות.</p>	



6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>2. תכנית מפלסים וניקוז מי גשם.</p> <p>3. חתכים אפייניים .</p> <p>4. גידור וקירות בכל גבולות המגרש בקני"מ 100:1 לפחות</p> <p>5. פרטי סוגי וגווני חומרי הגמר, לרבות שילוט הכניסה ותאורה.</p> <p>6. שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים.</p> <p>7. תכנית שתילה, גינון, ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקייה).</p> <p>8. סימון מתקנים טכניים מיוחדים כגון אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וביו"ב.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הכנת תשתית בינוי של חניות לכל המתחם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת ההתחברות המוצעת לדרך 90 בחלק הדרומי של התכנית וביטול בפועל של הצומת הקיים.</p> <p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו פינוי וטיפול בשימושים מזהמים קיימים - גגות אסבסט - יש לפעול על פי חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011- ותוך עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט - צמנט במבנים 2011</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה לדרך המסומנת בתכנית מאושרת מספר 214-0379826 כדרך מוצעת:</p> <p>1. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל לתוכנית להסדרת צומת הכניסה הקיים מדרך מס' 90 (הדרך שסומנה בתכנית מספר 214-0379826 כדרך מוצעת) על פי המופיע בנספח התנועה של תכנית מאושרת מספר 214-0379826.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה מעל 20,000 מ"ר שטחים עיקריים אלא לאחר אישור חב' נתיבי ישראל. לתכנית להעתקת צומת הכניסה דרומה והסדרתו על פי המופיע בנספח התנועה של תכנית מאושרת מספר 214-0379826 (כולל רמזור אם ידרש) וניתוק החיבור הקיים - ביצוע התכניות הנ"ל מהווה תנאי לאכלוס ו/או הוצאת תעודת גמר לכל בניה מעל 20,000 שטחים עיקריים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה להתחברות מדרך מספר 90 יהיה תאום עם חברת מקורות למעבר קו מים קיים בתחום הצומת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת ההתחברות המוצעת לדרך 90 בחלק הדרומי של התכנית וביטול בפועל של הצומת הקיים.</p>
6.10	תשתיות
	<p>א. מים:</p> <p>אספקת המים תהיה דרך אגודת המים בעמק הירדן. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>יש להפנות את מי הנגר מתחום התכנית לאזורי גינון ו/או למערכת הניקוז, ובמידת הצורך, להעבירם תחילה טיפול קדם. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תשמר הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים.</p>

תשתיות	6.10
<p>מניעת זיהום מים עליים ותחתיים. שאר ההוראות לפי נספח ניקוז של תכנית מאושרת מספר 214-0379826.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>כל המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית לאזור. תנאי למתן היתר - השלמת תכנית ביוב מפורטת לפתרון ביוב, באישור משרד הבריאות. פתרון הקצה לשפכי המתחם הינו מכון טיהור אזורי ביתניה.</p> <p>ד. שמירה על תשתיות מים:</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תאום מראש.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על ידי יזם התכנית.</p> <p>ה. קווי ביוב:</p> <p>קווי ביוב 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.</p>	

מקלטים	6.11
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין</p>	

הריסות ופינויים	6.13
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	עד 50% מימוש של הפרוייקט	ניתן להשתמש בצומת הקיים, חיבור מתחם ספן עם כביש 90 כולל שיפורים גיאומטריים ובטיחותיים כהוספת נתיב כניסה למתחם מצפון. (עדכון הגאומטריה בתאום עם חברת נתיבי ישראל).

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	מעל 50% מימוש של הפרוייקט	<p>א. ביטול החיבור הקיים עם כביש 90 וביצוע חיבור חדש עם כביש 90 מצידו הדרומי של המתחם, כולל שיפורים גאומטריים בצומת, כנתיב כניסה מצפון (נתיב פניה ימינה) ומדרום (נתיב פנייה שמאלה) למתחם. הצומת יגיע למצב גבולי וככל הנראה ידרש לרמזור.</p> <p>ב. הרחבת כבישים בתוך המתחם, בהתאם למפורט בתכנית מאושרת 214-0379826.</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מים אישורה.

