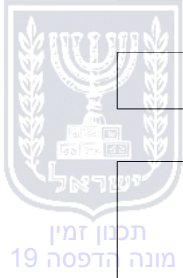


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1066075

פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל-עדכון תכנית



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
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

תכנית בסמכות ועדה מקומית המאפשרת השלמת מקומות חנייה ציבוריים נדרשים בפארק התעסוקה, ומעדכנת הוראות בינוי לאור משוב במסגרת פיתוח והקמת מבני התעשייה באתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל-עדכון תכנית		
מספר התכנית	254-1066075	
שטח התכנית	518.847 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)	
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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	207000
קואורדינאטה Y	724650

1.5.2 תיאור מקום

פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12818	מוסדר	חלק	6, 8-10, 14-35, 37-60, 62, 64-65, 67-89, 92-94, 96, 98	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
תממ/ 2 / 11	אישור ע"פ תמ"מ		4666			30/07/1998
תתל/ 63 / א	אישור ע"פ תת"ל		7489	5256		26/04/2017
ג/ 8415	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 8415 בנושאים המפורטים בתכנית זו. ביתר הנושאים - כפופה תכנית זו לתכנית ג/ 8415 ולתכנית ג/ 8415-א, וכן כפופה לנספחים של תכנית ג/ 8415 ולתכנית הבינוי המצורפת ומפרטת את תכנית ג/ 8415 - למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	5147	1161		16/01/2003
יז/ מק/ 8415 / 01	ללא שינוי	כל הוראות תכנית יז/ מק/ 8415 / 01 ממשיכות לחול - למעט הוראות גמישות בבינוי בתכנית זו. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות מתכנית יז/ מק/ 8415 / 01.	6413	3897		10/05/2012
ג/ 21544	ללא שינוי	כל הוראות תכנית ג/ 21544 ממשיכות לחול - למעט הוראות גמישות בבינוי בתכנית זו. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות מתכנית ג/ 21544.	6926	1291		30/11/2014
יז/ מק/ 8415 / 04	ללא שינוי	כל הוראות תכנית יז/ מק/ 8415 / 04 ממשיכות לחול -- למעט הוראות גמישות בבינוי בתכנית זו. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות בתכנית יז/ מק/ 8415 / 04.	7125	380		15/10/2015
254-0271767	ללא שינוי	כל הוראות תכנית 254-0271767 ממשיכות לחול - למעט הוראות גמישות בבינוי בתכנית זו. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות בתכנית 254-0271767.	7384	942		24/11/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
254-0486480	ללא שינוי	כל הוראות תכנית 254-0486480 ממשיכות לחול - למעט הוראות גמישות בבינוי בתכנית זו. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות בתכנית 254-0486480.	8719	4708		03/03/2020
254-0789826	ללא שינוי	כל הוראות תכנית 254-0789826 ממשיכות לחול - למעט הוראות גמישות בבינוי בתכנית זו. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות מתכנית 254-0789826 .	9154	462		19/10/2020
254-0918938	ללא שינוי	כל הוראות תכנית 254-0918938 ממשיכות לחול - למעט הוראות גמישות בבינוי בתכנית זו. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות מתכנית 254-0918938 .	10015	1624		25/11/2021

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מאושרות בתכניות תקפות.
תכנית זו כפופה לכל הנספחים של התכניות המאושרות, כל אחת בתחומה, למעט הנושאים ששנו בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס ענבר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 16 18/06/2023	איריס ענבר	18/06/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נוף	08: 17 14/05/2022	דוד אלחנתי	10/05/2022	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחנייה	10: 05 04/11/2022	אריגי מנסא	30/10/2022	2	1: 500	רקע	תנועה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה איזורית מגידו	עפולה			04-9598444	04-9598400	megido@m egido.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 90001.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	איריס ענבר		ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	יקנעם עילית	צאלים (1)		04-7705444	04-7797672	iris@inbararc .co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אריג' מנסא	102764		חיפה	שד מוריה	9	052-4819029		arijmanassa @gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי- אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	רמות מנשה	1	04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
מהנדס גיאודט	מודד	דוד אפלbaum	807	אפלbaum מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	apeltua@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 404.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

השלמת שטחי חנייה ציבוריים לאורך דרכים ועידכון הוראות תכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. סעיף 62א(א)(2) - הרחבת דרכים בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף
2. סעיף 62א(א)(4) - שינוי בקו בניין תת-קרקעי קבוע בתכנית.
3. סעיף 62א(א)(4) - שינוי הוראות לגובה בניינים.
4. סעיף 62א(א)(5) - שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים מנספח בינוי מאושר.
5. קביעת הוראות ותנאים לביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	10, 7
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12, 11, 9, 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור טיפול נופי	43,130	8.31
אזור ניהול לתעשייה	10,532	2.03
אזור תעשייה ומסחר	35,982	6.94
אזור תעשייה א'	246,351	47.48
אזור תעשייה ב'	33,000	6.36
דרך מאושרת	88,250	17.01
שטח לבנין ציבורי	4,881	0.94
שטח למתקנים הנדסיים	4,763	0.92
שטח ציבורי פתוח	51,958	10.01
סה"כ	518,847	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55,931.8	10.78
דרך מוצעת	4,065.46	0.78
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	458,849.47	88.44
סה"כ	518,846.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר רכב, הולכי רגל, חנייה, תשתיות עיליות ותחתיות, פיתוח נופי.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר רכב, הולכי רגל, חנייה, תשתיות עיליות ותחתיות, פיתוח נופי.
4.2.2	הוראות
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	<p>- פארק תעסוקה א':</p> <p>ישמש למפעלי תעשייה, מלאכה, אחסנה, אריזה ותחזוקה שיעמדו בדרישות התשתיות, שמירת איכות הסביבה, איכות המים והנוף הקבועים בתכנית זו להלן. וכן שנאי חשמל לשרות המפעלים להוציא מפעלים אסורים לפי האמור להלן.</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי לאישור היתרים לבנינים ו/או מפעלים, הכנת סקר השפעות על הסביבה הצפויות מנשוא ההיתר וזאת בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה וכפוף לפרק הסביבתי בתכנית זו.</p> <p>סוגי מפעלים שלא תאושר כניסתם לאזור התעשייה:</p> <p>אסבסט; מכון פסדים; תשלובות כימיות כבדות; יצור ואחסון מוצרי נפט; תחנות דלק; יצור ואחסון נפצים; יצור ואחסון מוצרי הדברה; יצור ואחסון דשנים נוזליים; משחטות; טכסטיל צביעה ואשפרה; יצור צבעים על בסיס מים וממיסים; תעשיות מוצרי חלב הפולטות מעל 20 מק"י שפכים; תעשיות שימורי מזון; מפעלי תעשייה שורפי מזוט; מפעלים לציפוי מתכות; שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים; בורסקאות; שימוש בממיסים אורגניים חזקים. כמו כן, תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם יש חומרים מסוכנים, שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת, מוכרת וזמינה.</p> <p>השימושים שתותר כניסתם יעמדו בכל ההוראות ודיני איכות הסביבה וכן בתנאי נציבות המים עקב רגישות השטח בנושא נגר עילי.</p> <p>- פארק תעסוקה ב':</p> <p>ישמש למפעלים קטנים יחסית במגרשים ששטחם 2-6 דונם ושימושים כמו בייעוד פארק תעסוקה א' הנ"ל ובהתאם לפרק הסביבתי.</p> <p>- פארק תעסוקה ומסחר:</p> <p>ישמש לתעשייה עתירת ידע נקיה, מעבדות ומכונים שמתכונת העבודה בהם בעיקרה דמוית עבודת משרד וכן למשרדים, שרותים עסקיים, טכניים ומנהליים ושנאי חשמל לשרות המפעלים.</p> <p>בקומות הקרקע בבנינים יותר להשתמש לאחסנה ולמסחר סיטונאי וקימעונאי להוציא עסקים הגורמים לכלוך או מפגע ויזואלי ו/או זקוקים לאחסנה פתוחה נרחבת. כלומר אין האזור מיועד לאחסון ומסחר בחומרי בנין, מכולות, צנרות, חלקי קונסטרוקציה וכיוצא בזה.</p> <p>באזור זה יותר להקים עסקי מזון, מסעדות, בארים, דיסקוטקים ואולמות שמחות, כפוף להוראות סעיף 19.7 בתכנית ג/8415. עסקים אלה יחויבו במתקני הפרדת שמנים ומתקני-קדם לטיפול בשפכים.</p> <p>- אזור ניהול לתעשייה:</p>

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>ישמש להקמת בניני משרדים להשכרה ולבניני הנהלות של חברות במתכונת משרדית מובהקת, (ללא פעילות יצור, אחסנה ומכירות) ושנאי חשמל לשרות הבנינים.</p> <p>- שטח למתקנים הנדסיים: ישמש למתקנים הבאים:</p> <p>תחמ"ש - תחנת משנה של חברת החשמל ללא אתר לוגיסטי ולפי סעיף חשמל בתכנית ג/8415. ביוב - מעבר, עיבוד ואגירת בנינים של שפכים ומי נגר עילי. - דרכים מוצעות: ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ותשתיות עליות ותחתיות ופיתוח נופי. - ציבורי פתוח, שצ"פ:</p> <p>1. ישמש לשטחים פתוחים מפותחים לרצועות חייץ ירוק, לגינון ולגנים ציבוריים לשימוש הציבור לנופש ולא תותר בהם בנייה אלא לצרכי עבודות פיתוח השטח כגון הכשרת קרקע לנטיעות, קירות תומכים, טרסות וגידור. תותר העברת קוי תשתית ודרכי שירות לתחזוקת השטח ולכיבוי אש ומתקני חשמל המשולבים בפיתוח הנופי.</p> <p>2. לאורך הדרכים יהיו רצועות שצ"פ ברוחב כ: 3 מ' לטיפוח הנוף ומעבר תשתיות. כגישה לכל מפעל יותר לסלול מעבר אחד דרך רצועה זו. מעברים נוספים רק לפי הצורך ולפי שיקול דעת הועדה המקומית. רצועות הטיפוח הנופי יפותחו יחד עם פיתוח דרכים סמוכות להן או המגרשים שלאורכן.</p> <p>3. תכניות נטיעות וגינון בשטחים המתוכננים בשולי התכנית יתואמו עם רשטי"ל.</p> <p>4. מעל קטע רצועת השצ"פ הצמודה לתחמ"ש יותר להעביר קוי חשמל מתח עליון לתחמ"ש. - טיפול נופי: ישמש לשיקום קבוע או זמני של הנוף בשולי התכנית בהתייחס לעבודות פיתוח שלב א', וכחייץ צמחייה מסתירה בין פארק התעסוקה וסביבתו.</p> <p>שימושים, זכויות ומגבלות בנייה והוראות אחרות בתחום יעוד זה - כפופות לתכניות מאושרות תקפות: תכנית מתאר פארק תעסוקה "מבוא כרמל" ג/8415 על עידכונה ונספחיה, וכן תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות לפי סעיף 1.6 לתכנית זו. תכנית זו כוללת שינויים המתייחסים להוראות בינוי ומפורטים בסעיף 4.3.2 להלן.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השלמת סעיפי גמישות במגרשים הנכללים בתחום יעוד זה - בהתייחס להוראות בינוי:</p> <p>1. גובה מבנים - מספר קומות - גמישות בשימושי אחסנה בהתאם להערה לטבלת זכויות בנייה סעיף (5).</p> <p>2. חנייה מקורה בקומות תת-קרקעיות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה - עידכון בהערה לטבלת זכויות בנייה סעיף (5) באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. תינתן אפשרות להוספת כניסה לרכב למגרש - בכפוף לתנאים הבאים: אישור מוקדם של מנהלת פארק התעשייה; התאמת המערך המוצע לרציפות הבינוי מול המגרשים הסמוכים; אישור ועדת תימרור לתכנית תנועה וחנייה על ידי מתכנן תנועה; אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לביצוע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			מתחת לכניסה הקובעת	שרות	קדמי	אחורי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה א'	2000	20%	95%	50	15	3	3	5	5	צידני (1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה א' - 254-027176 7	(2) 8108	20%	95%	50	15	3	3	5	2.5	(1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה א' - 254-048648 0	(3) 4000	20%	95%	50	15	3	3	5	5	(1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה ב'	2000	20%	75%	50	12	2	2	5	5	(1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה ומסחר	4000	20%	100%	40	17	4	4	(5) 0	7	(1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה ומסחר - 254-078982 6	(6) 4000	1404	7061	40	17	4	2	0	7	(1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה ומסחר - 254-078982 6	(7) 4000	2943	8268	40	17	4	2	0	7	(1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה ומסחר - מס' 254-091893 8	4000	(8) 100	(8) 100	50	17	4	3	(5) 0	7	(1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ניהול	6000	30%	90%	40	17	4	4	7	7	(1) 5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	מבנים ומוסדות ציבור	4800	(4) 100	20%	40	15	4	3	5	5	(1) 5



תכנון זמין מונה הדפסה 19



תכנון זמין מונה הדפסה 19

יעוד	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח) (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי		קדמי	צידי
			עיקרי	שרות									
אחרת													
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מתקנים הנדסיים-תחמ"ש	4000	3700	100	95	20 (10)	4			7	7	7 (1)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מתקנים הנדסיים-ביוב	4000	400	20	10.5	4 (10)	1			7	7	7 (1)	

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:

זכויות הבנייה - בהתאם לתכניות תקפות.

א. מספר הקומות וגובה הבנייה: יהיו לפי מיקום המדידה מגובה המפלס הסופי של כל מגרש, בהתחשב בשיקולים נופיים. מתקנים הנדסיים יותרו מעל לגובה זה באישור הועדה המקומית.

ב. קו בנין 0 יותר עם ביטול גבולות בין מגרשים באמצעות תכנית איחוד והקצאתם למפעל אחד או עם ביצוע תכנית חלוקה.

ג. יותר להקים מבנים לשנאים בקו בנין 0 במרווח קדמי או צידי.

ד. בתכנית בינוי ניתן לקבוע שירותים לתעשייה קו בנין 0 למבנים מסחריים מתאימים באישור הועדה המקומית.

ה. ניתן להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ זכויות הבניה אינו משתנה.

ו. הועדה המקומית, בזמן מתן היתרי בניה, רשאית להוסיף שטחי שירות עבור חניה - בלבד ובתנאי שלא תגדל תכסית הקרקע.

ז. מתקנים כגון: עמודים, פורטלים, מנופים, אנטנות, ארובות ומתקנים "שקופים" דומים, לא יחשבו לענין הוראות הבניה והקמתם תהיה כפופה לצרכים התפעוליים ולאישור הועדה המקומית.

השלמת הוראות גמישות:

א. חנייה מקורה בקומות תת-קרקעיות: תאושר תכסית מירבית - 80% ובלבד שיבוצע בתחומי המגרש שטח גינון בהיקף מיזערי 15% משטח המגרש ובתחום שיתואר בתכנית בינוי באישור הועדה

המקומית. קו בניין מיזערי לחנייה זו: 1 מ' בתנאי אישור מהנדס בניין ליציבות הקרקע בגבולות המגרש.

ב. גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה אשר מצויין בנספח הבינוי המאושר לתכנית ג/8415א' על עידכוניו המקומיים. לגובה המצויין בתכניות תקפות ניתן לצרף גובה של עד 2 מ' עבור יציאת

חדר מדרגות לגג עליון של המבנה.

ג. גובה מבנים: בייעודי תעשייה א' ותעשייה ב' בתכנית ג/8415א' - בשימושי אחסנה: תותר הקמת 2 קומות עיקריות. באיזורי גרעין המשרתים את השימושים העיקריים (כגון-משרדי המפעל - מנהלה) וכן

לשטחי שירות ניתן להקים עד 4 קומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

.. (1)

(2) בגו"ח 12818/17-18.

(3) בגו"ח 12818 /6,31-34,37-39.

(4) לחנייה תת קרקעית אחסנה ומתקנים טכניים בלבד.

(5) קו בניין 0 לשצ"פ לאורך דרך.

(6) גוש 12818, חלקה 96.

(7) גוש 12818, חלקה 98.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בגו"ח 12818 /14.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחנייה תת קרקעית אחסנה ומתקנים טכניים בלבד.

(10) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. 21544/ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כחלק מתכנית בקשה להיתר בנייה, אשר תוגש בקני"מ 1: 250 או 1: 500. תכנית בינוי ופיתוח תפרט את כל עבודות התשתית.

- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.

- בכפוף לנספח תנאים להיתר בנייה (סעיפי הוראות תכנית ג/8415-א).

6.2**תכנית בינוי**

תכנית בינוי ופיתוח למגרש תהיה מבוססת על תכנית ג/8415-א ותתואם עם תכנית הבינוי המאושרת לפארק התעסוקה, כולל שילוב פרטי פיתוח, ריהוט רחוב, שילוט ופירסום.

עידכון תכנית הבינוי ככל שיידרש, כולל מפלסי פיתוח, יהיה חלק מהבקשה להיתר ובאישור מנהלת הפארק והוועדה המקומית.

6.3**חניה**

תנאי לפיתוח- הקצאת מקומות חנייה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה 2016), או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה.

החנייה ברחובות אינה נחשבת כחלק מדרישות התקן להיתר.

6.4**איכות הסביבה**

הוראות ותנאים להבטחת שמירה על איכות הסביבה מפורטים בפרקים 19, 24 ו-25 בהוראות תכנית ג/8415 א' על תת-סעיפיהם. סעיפים אלו מיועדים להבטחת קיום הוראות תמ"מ 2 (11) בדבר איכות הסביבה - במסגרת תכנית זו.

נספח הוראות איכות סביבה אינו בא לגרוע אלא רק להוסיף על האמור בתמ"מ 2 (11).

כל עבודה ושימוש בתחומי תכנית זו יהיו כפופים לאמור בתסקיר השפעה על הסביבה המהווה נספח מחייב לתכנית ג/8415א' וכן כפופה לו תכנית זו.

6.5**תשתיות**

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, מנהלת הפארק ומהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר פיתוח הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית בהתאמה לתכניות הניקוז של הפארק ובאישור מנהלת הפארק ומהנדס הרשות המקומית.

מי נגר עילי יוזרמו למערכת הניקוז של אזור התעשייה בהתאם למדיניות רשות המים.

3. ביוב:
א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של פארק התעסוקה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני ייצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.

תשתיות	6.5
<p>ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.</p> <p>ה. בכל מגרש יתוכנן חיבור ביוב נפרד עצמאי. חיבור הביוב לתא שטח 8 יהיה בהתאם לחיבור שאושר בבקשה להיתר בתא שטח זה.</p> <p>ו. בהגשת תכניות סניטריות, תסומן נקודת הדיגום לשפכי תעשייה בכל מגרש. נקודה זו תהייה נגישה לבדיקות התאגיד בכל עת. ברקע הבקשה להיתר תסומנה נקודות הדיגום הקודמות שאושרו ע"י התאגיד.</p> <p>4. בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים אחרים בתחום תכנית זו- תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.</p> <p>כל קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.</p> <p>ר' בנוסף - נספח לתכנית זו: תנאים להיתר בנייה, סעיפי תשתיות 22, 23.</p>	



חשמל	6.6
<p>תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.</p> <p>החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה חדשה - ככל שתידרש - תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום שטח מסחר ותעשייה. לא יוקמו תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר משרדים ותעסוקה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :</p> <p>ג.1. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מ' ג.1. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ' מ' ג.1. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 6 מ' מ' ג.1. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 6 מ' מ' ג.1. ה. כבלי חשמל מתח נמוך רשת תת"ק----- 0.5 מ' מ' ג.1. ו. כבלי חשמל מתח גבוה רשת תת"ק----- 3 מ' מ' ג.1. ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ג.1. ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ג.1. ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם ספק החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ד. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	



<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>ו. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ז. 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) מונה הדפסה 19 תכנון זמין</p> <p>הבלתי מייננת 2006).</p> <p>ר' בנוסף נספח לתכנית זו: תנאים להיתרי בנייה, סעיף חשמל 23.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר פיתוח אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. המבקש ימנע דרדור עודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש בעת ביצוע העבודה נשוא ההיתר, אלא אם תורה הוועדה המקומית אחרת.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>כתנאי להיתר בניה יש להכין נספח הבוחן מאזן חומרי חפירה ומילוי וזאת בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא.</p>	
<p>6.12 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.12</p>
<p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית בתשריט חלוקה לצורכי רישום בפרק זמן של 8 חודשים מיום אישור התכנית.</p> <p>תותר חלוקה נוספת באמצעות תשריט חלוקה בכפוף להגדרת שטח מגרש מיזערי בתכניות תקפות.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל - יופקעו על פי חוק</p>	

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
התכנון והבנייה ויירשמו על שם הרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תמומש מיידית מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19