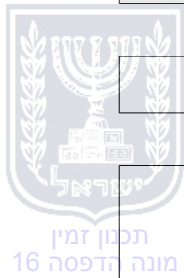


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-1144484

תל יוסף - רה תכנון אזור תעשייה מדרום לכביש 71



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005259770/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכניות ג/5722 ו- ג/גל/מק/18 יצרו מתחמים גדולים ביעוד 'תעשייה' באזור המרכז האזורי של מוא"ז גלבוץ מדרום לכביש 71.

אופי התכניות כפי שערוכות כיום, מקשה מאוד על תכנונם ומימושם.

בנוסף, אושרו במרחב תכנית נוספות:

תכנית כביש 71 מס' ג/20259, תכנית רכבת העמק מס' תת"ל 2-6-13 ותכנית נחל חרוד מס' ג/17251, אשר חתכו ועוותו עוד יותר את מתחמי התעשייה הללו.

מטעמים אלו ונוספים, המתחם נכלל במרחב התכנון של 'התכנית הכוללנית לגבעת הקיבוצים' מס' 204-1016757, העורכת מסגרת לרה-ארגון של כל המרחב שמדרום לכביש 71.

גם פעילותה ההולכת ומתרחבת של 'רכבת העמק' ותכנית הקמת תחנה במתחם, מחייבת את מתן הדעת על הגדלת מימוש שטחים פעילים בסמוך לתחנה העתידית.

מתחם התעשייה מחולק ל-4 'רובעים' - 4 תאי שטח.

בכיוון צפון-דרום הוא מחולק ע"י פסי הרכבת ובכיוון מזרח-מערב, בציר הראשי של המרכז האזורי.

קיבוץ תל יוסף מחזיק מתוכם בתאי השטח הצפון-מזרחי והדרום-מזרחי.

הקיבוץ מעוניין בהסדרת שני המתחמים, אך מיקום תחנת הרכבת העתידית (הנמצאת בצידו המערבי של המתחם בתכנית מאושרת, ומוצעת להעתקה לחלקו המזרחי ב'תכנית הכוללנית'), המשפיעה על אפיון המתחם הצפון-מזרחי, עדיין לא נקבע סופית.

התכנית עורכת אפוא רה-ארגון של מתחם התעשייה הדרום מזרחי, בתאום עם 'התכנית הכוללנית לגבעת הקיבוצים'.

בכדי ליצור פוטנציאל ניצול ושימוש מיטבי של המרחב, התכנית מייצרת תא שטח רגולרי ביעוד תעשייה וכן הסדרת מערך דרכים וחניות רגולרי אף הוא בהיקפו.

מערך חדש זה מאפשר גם חלוקה עתידית של תא השטח ביעוד 'תעשייה' למגרשים, בתהליך של עריכת 'תשריט חלוקה' בסמכות הוועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית **שם התכנית** תל יוסף - רה תכנון אזור תעשייה מדרום לכביש 71

ומספר התכנית

מספר התכנית 204-1144484

1.2 שטח התכנית 84.230 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 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (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	הגלבוע
קואורדינאטה X	237725
קואורדינאטה Y	716936

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: תל יוסף

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23122	מוסדר	חלק		14, 41, 43, 49, 51, 53

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



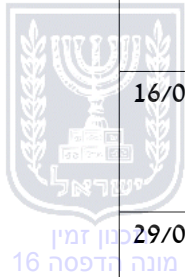
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 2 / 6 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13. הוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13 תחולנה על תכנית זו.	5587			05/10/2006
ג/ 20259	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20259 ממשיכות לחול.	6640	7286		06/08/2013
ג/ 17251	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17251 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחי תכנית ג/ 17251.	6605	5190		06/06/2013
ג/ 5722	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 5722 בשטח תכנית זו בלבד.	3879	2559		16/05/1991
ג/ גל/ מק/ 18	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ גל/ מק/ 18 בשטח תכנית זו בלבד.	5984	5188		29/07/2009
ג/ 2047	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 2047 בשטח תכנית זו בלבד.	2757	94		23/10/1981



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאב פרייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאב פרייס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	08: 45 29/01/2024	אורטל פרייס	10/05/2023	17		רקע	ניקוז
לא		08: 47 29/01/2024	אורטל פרייס	09/05/2023	1	1: 5000	רקע	ניקוז
לא		18: 45 21/01/2024	אליאב פרייס	21/01/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה	23: 29 01/11/2022	נעם ליבנה	31/10/2022	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מוא"ז גלבוע	תל יוסף			04-6533258		
	פרטי	(2)		קיבוץ תל-יוסף	תל יוסף			04-6534923		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תל יוסף.

(2) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז גלבוע	תל יוסף	(1)		04-6533258		
פרטי			קיבוץ תל-יוסף	תל יוסף	(2)		04-6534923		

(1) כתובת: תל יוסף.

(2) כתובת: ד.ג. תל יוסף.

**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	אליאב פרייס	66039		הזורע	(1)		04-9899750		Arc_eliav@h azorea.net
מהנדס תנועה	מהנדס	נעם ליבנה	41280	נעם ליבנה הנדסה בע"מ	חיפה	ברנדייס	3	04-8373763		noam@noam eng.co.il
	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	סטרולוביץ מודדים מוסמכים בע"מ	צפת	ברקת	30	04-6820154		yst.survey@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים	מהנדס	אורטל פרייס	1111		רמת השופט	רמת השופט		073-2319442		ortal@p- ma.co.il

(1) כתובת : קיבוץ הזורע 36581.



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

רה- ארגון של מערך ייעודי הקרקע בתחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של יעודי הקרקע: 'תעשייה', 'דרך', 'י'חקלאי' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, לפי סעיף 62 א (א) 1.
2. הרחבה והארכת דרך, לפי סעיף 62 א (א) 2.
3. שינוי קו הבנין לפי סעיף 62 א (א) 4.
4. שינוי תכסית לפי סעיף 62 א (א) 5.
5. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5.



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
תעשייה	1
קרקע חקלאית	10
דרך מאושרת	21, 20
דרך מוצעת	31, 30
מסילה מאושרת	40
מפגש דרך-מסילה	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	50
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	20
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	30
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	40
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	10
הנחיות מיוחדות	תעשייה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,616.3	22.10
מסילת ברזל מאושרת	11,049.2	13.12
מפגש דרך-מסילה	1,831.2	2.17
קרקע חקלאית	1,594.3	1.89
תעשייה	51,139	60.71
<b>סה"כ</b>	<b>84,230</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,456.88	17.16
דרך מוצעת	4,159.5	4.94
מסילה מאושרת	11,049.25	13.12
מפגש דרך-מסילה	1,831.24	2.17
קרקע חקלאית	1,594.36	1.89
תעשייה	51,138.72	60.71
<b>סה"כ</b>	<b>84,229.95</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים למטרת תעשייה, אחסנה, משרדים, חדרי אוכל, שירותים, מתקנים הנדסיים, גדרות, מגורי שומרים ומבני עזר להם.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>תותר הקמת חניות, דרכי גישה ורחבות תפעוליות. אזור מגבלות בנייה ופיתוח:</p> <p>א. לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, דרכי שירות ומתקני תשתיות כל שהם המותרים על פי כל דין ולאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות הבטחת שדה ראייה כמוגדר בסעיף 16 בתכנית תתל 2-6-13.</p> <p>ב. כמו כן מותר יהיה למגישי התכנית לבצע בשטח זה בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ורכבת ישראל, למרות האמור בסעיף א' לעיל, את העבודות הבאות:</p> <p>(1) עבודות הנחוצות לצורך מיתון, תמיכה או תיחום של שיפועי סוללות של מסילות הברזל, על מנת לאפשר שיקום של השטח ומעברים.</p> <p>(2) הסדרת ניקוז, שיקום וטיפול נופי.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים בשטחים החקלאיים המסומנים בתשריט תכנית זו יהיו השימושים המותרים בשטחים חקלאיים הצמודים להם, לרבות דרכים חקלאיות עיבוד שטחים חקלאיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>ניתן להקים גידור ודרך חקלאית. כמו כן, ניתן לשלב נטיעות עצים וגינות. אזור מגבלות בנייה ופיתוח:</p> <p>א. לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתיות כל שהם המותרים על פי כל דין ולאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות הבטחת שדה ראייה כמוגדר בסעיף 16 בתכנית תתל 2-6-13.</p> <p>ב. כמו כן מותר יהיה למגישי התכנית לבצע בשטח זה בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ורכבת ישראל, למרות האמור בסעיף א' לעיל, את העבודות הבאות:</p> <p>(1) עבודות הנחוצות לצורך מיתון, תמיכה או תיחום של שיפועי סוללות של מסילות הברזל, על מנת לאפשר שיקום של השטח ומעברים.</p> <p>(2) הסדרת ניקוז, שיקום וטיפול נופי.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, למעט מסילת ברזל, לרבות דרך נופית

4.3	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>וכל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצרכי הקמתה ו/או תפעולה לרבות השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנה הכביש ושוליו, גשרים, הסתעפויות, מחלפים, תעלות ניקוז ומעבירי מים, הסדרת נחלים, דרכים חקלאיות, מעברים עיליים ותחתיים לרכב חקלאי, להולכי רגל, לתשתיות הנדסיות, שבילי אופניים, קירות תומכים, סוללות עפר, מעקות, גדרות בטיחות, מתקני תאורה, תמרור, שילוט, אמצעי בקרה ותקשורת, עירום זמני.</p> <p>ב. קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים עליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>ג. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.</p> <p>ד. שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו וכל המתקנים הקשורים לשם כך, שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות אגירת חומרי עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, מגרסות, מתקני בטון זמניים והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p> <p>ה. בשטח זה תותר סלילה של כבישים, הרחבת כבישים, מבני ומתקני דרך, עבודות תפעול וניקוז, התוויה, העתקה והסדרה של תשתיות, עבודות חפירה, טיפול נופי, וכל הדרוש לסלילת דרך, אחזקתה ותפעולה.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תנאי להתוויית קווי תשתיות ומבנים הנדסיים בתחום דרך קיימת הכלולה בתכנית ג/20259 יהיה בתיאום עם 'נתיבי ישראל ובלבד שלא תפגע בטיחות הנסיעה בדרך, תפעולה ואחזקתה בהתאם לסעיף 4.1.2.1 מתכנית ג/20259.</p> <p>אזור מגבלות בנייה ופיתוח:</p> <p>א. לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתיות כל שהם המותרים על פי כל דין ולאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות הבטחת שדה ראייה כמוגדר בסעיף 16 בתכנית תתל 2-6-13.</p> <p>ב. כמו כן מותר יהיה למגישי התכנית לבצע בשטח זה בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ורכבת ישראל, למרות האמור בסעיף א' לעיל, את העבודות הבאות:</p> <p>(1) עבודות הנחוצות לצורך מיתון, תמיכה או תיחום של שיפועי סוללות של מסילות הברזל, על מנת לאפשר שיקום של השטח ומעברים.</p> <p>(2) הסדרת ניקוז, שיקום וטיפול נופי.</p>
4.4	<b>דרך מוצעת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, למעט מסילת ברזל, לרבות דרך נופית וכל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצרכי הקמתה ו/או תפעולה לרבות השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנה הכביש ושוליו, גשרים, הסתעפויות, מחלפים, תעלות ניקוז ומעבירי מים, הסדרת נחלים, דרכים חקלאיות, מעברים עיליים ותחתיים לרכב חקלאי, להולכי רגל, לתשתיות הנדסיות, שבילי אופניים, קירות תומכים, סוללות עפר, מעקות, גדרות בטיחות, מתקני תאורה,</p>

<p align="center"><b>4.4 דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p>תמרור, שילוט, אמצעי בקרה ותקשורת, עירום זמני.                  ב. קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים עליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.                  ג. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.                  ד. שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו וכל המתקנים הקשורים לשם כך, שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות אגירת חומרי עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, מגרסות, מתקני בטון זמניים והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.                  ה. בשטח זה תותר סלילה של כבישים, הרחבת כבישים, מבני ומתקני דרך, עבודות תפעול וניקוז, התווייה, העתקה והסדרה של תשתיות, עבודות חפירה, טיפול נופי, וכל הדרוש לסלילת דרך, אחזקתה ותפעולה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>תנאי להתוויית קווי תשתיות ומבנים הנדסיים בתחום דרך קיימת הכלולה בתכנית ג/20259 יהיה בתיאום עם יתיבי ישראל ובלבד שלא תפגע בטיחות הנסיעה בדרך, תפעולה ואחזקתה בהתאם לסעיף 4.1.2.1 מתכנית ג/20259.                  אזור מגבלות בנייה ופיתוח:                  א. לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתיות כל שהם המותרים על פי כל דין ולאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות הבטחת שדה ראיה כמוגדר בסעיף 16 בתכנית תתל 2-6-13.                  ב. כמו כן מותר יהיה למגישי התכנית לבצע בשטח זה בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ורכבת ישראל, למרות האמור בסעיף א' לעיל, את העבודות הבאות:                  (1) עבודות הנחוצות לצורך מיתון, תמיכה או תיחום של שיפועי סוללות של מסילות הברזל, על מנת לאפשר שיקום של השטח ומעברים.                  (2) הסדרת ניקוז, שיקום וטיפול נופי.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>מסילה מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>מסילת ברזל לרבות מבני דרך ומתקני דרך, מתקני תיעול וניקוז, עבודות חפירה וחציבה, מילוי והרחבות, סוללות, קירות תומכים, דרכי שירות, מבני שירות ומחפורות וכל הדרוש לסלילת מסילת ברזל והפעלתה בהתאם לתכנית המאושרת תת"ל 2-6-13.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>מפגש דרך-מסילה</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>א. כל השימושים המותרים ביעוד דרך כמפורט בסעיפים 4.3 ו-4.4 לעיל.                  ב. כל השימושים המותרים ביעוד "מסילה מאושרת" כמפורט בסעיף 4.5 לעיל ובהתאם לתכנית מאושרת תתל 2-6-13.</p>	

מפגש דרך-מסילה	4.6
הוראות	4.6.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי לביצוע מפגש דרך מסילה הינו ביצוע פתרון הפרדת מפלסים בתאום עם רכבת ישראל . מבני הדרך בתחום רצועת הרכבת מחיבות אישור רכבת ישראל.</p> <p>התכנון האלטמטרי, המידות המדויקות של הגשרים וגובהם יתואם עם רכבת ישראל.</p> <p>א. יזם התכנית רשאי לאפשר מתחת לגשר את המשך פעילותם של שימושים שהיו מותרים ערב אישור של תכנית זו.</p> <p>ב. עמודים לרבות ניצבי קצה ומתקני תשתית הנדרשים לתפעול הגשר יותרו מתחת לגשר. כמו כן, פיתוח נופי מתחת לגשר, לרבות התוויית דרכי יער ושבילי מטיילים כמפורט בנספח הנופי ובנספח הסביבתי.</p> <p>ג. מיקום הגשרים יכול להשתנות, בחריגה מירבית של עד 100 מ' מהמסומן בתשריט, אם ימצא צורך לכך מסיבות הנדסיות, משיקולים סביבתיים או כתוצאה ממעבר לקני"מ מפורט יותר.</p> <p>ד. במהלך התכנון המפורט יקבע עיצוב הגשרים, העמודים לרבות ניצבי הקצה שיהיו מבטון חשוף ו/או מצופים באבן, כאשר עיצוב אדריכלי של הגשרים לאורך הכביש יהיה זהה.</p>	א



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)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 15	60	120
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	3	(1) 15	60	120				120%	1000	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מותר בניית ארובות, מעליות וכו' בגובה שונה מעל להגבלה שבלוח הוראות הבניה, בתנאי החלטה מיוחדת בדבר הגובה המותר בתנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית..
- ובתואם לקו בנין מאושר לדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>אזור מגבלות בנייה ופיתוח:</p> <p>א. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בנייה, למעט שטחי חניה, חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתיות כל שהם המותרים על פי כל דין ולאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות הבטחת שדה ראייה כמוגדר בסעיף 16 בתכנית תתל 2-6-13.</p> <p>ב. כמו כן מותר יהיה למגישי התכנית לבצע בשטח זה בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ורכבת ישראל, למרות האמור בסעיף א' לעיל, את העבודות הבאות:</p> <p>(1) עבודות הנחוצות לצורך מיתון, תמיכה או תיחום של שיפועי סוללות של מסילות הברזל, על מנת לאפשר שיקום של השטח ומעברים.</p> <p>(2) הסדרת ניקוז, שיקום וטיפול נופי.</p>	
<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>1. התאמת הפיתוח הנופי - באופן שישתלב במידה מיטבית בנוף הטבעי של סביבתו. כמו כן, מתן התייחסות ל להשפעות הנופיות והחזותיות של הפרוייקט על סביבתו ומידת השתלבותו בנוף הטבעי והנוף הבנוי.</p> <p>יעשה שימוש בצומח ארץ ישראלי טבעי כחלק מפעולות הפיתוח והגינון של השטח. בגבולות המתחם ינטעו עצים בעלי נוף מלא כגון: חרוב, אלון, ברושים או דומיהם, לצורך קיום הסתרה מירבית מסביבתו.</p> <p>מותר גינון עד שולי הדרך כולל תעלת ניקוז, בתנאי רשות הניקוז, אולם אין בהתרה זו משום הקניית זכויות במקרקעין.</p> <p>2. טיפול בשפכי תעשייה - הטיפול יתבצע בהתאם להנחיות רישיונות העסק ו / או בהתאם לתקנות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. רעלים וחומרים מסוכנים - הטיפול יתבצע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, על מנת למזער מפגעים שישפיעו על הפרוייקט.</p> <p>4. רעש :</p> <p>א. בתוכנית לאזור תעשייה הנמצא בסמיכות לשימושים רגישים יקבעו מגבלות בנוגע למפלסי הרעש המיירביים המותרים על פי השימוש הרגיש ביותר.</p> <p>ב. לא יוצבו מתקנים מרעישים (כגון גרטור, מדחסים ומשאבות) בחזיתות הפונות לאזורים רגישים או למבני ציבור.</p>	
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1. כללי</p> <p>א. שטח התכנית - טרם פיתוחו, משמש לגידולים חקלאיים ומצוי בשולי דרכים ומסילת רכבת. אפשר, כי השטח כולל תשתיות קיימות עבור שימושים קיימים אלו.</p> <p>כל עוד תשתיות אלו לא יועתקו או ימשיכו לשמש ליעודם הנוכחי במקביל לפיתוח המתחם או כולו,</p> <p>תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחום התכנית.</p>	



תשתיות	6.3
<p>2. מים</p> <p>אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אסורה הבניה מעל קווי המים, אין לבנות בניה קשיחה, אין לטעת עצים ולבצע חפירות במרחק של 3 מ' לפחות מציר קו המים ומעל קווי מים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ואו העתקת הקו ע"י היזם ובתאום עם חברת 'מקורות'.</p> <p>3. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה שמשמעותו חיבור האתר למערכת הביוב האזורית, יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתכנית ניקוז, תוך התייחסות לסעיפים הנ"ל (עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4 שפורטו בסעיף 6.1 - תנאים להיתר בניה).</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. יש להפנות את הנגר העילי מהשטחים המיועדים לשימושי תעשייה אל בריכת איסוף באתר, שם יעברו טיפול קדם לפני הזרמתם לסביבה, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>לצורך שימור מי נגר עילי באופן מיטבי - ישתמשו באמצעים הבאים :</p> <p>השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגינון או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').</p> <p>שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004). מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש.</p> <p>פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השחיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים. תכנון דרכים וחניות יושלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>	

6.5	חניה
	<p>החניה תהיה ברוח התכנון המסומן בנספח התנועה והחניה, ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>חניה לאופנועים לשטח בייעוד תעשייה תתוכנן על פי מפתח של חניה אחת לכל 400 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>חניה מקורה תחשב במניין זכויות הבניה. תנאי למותן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>פתרונות החניה עבור תא שטח מס' 1 בייעוד תעשייה יתוכננו בתחום המגרש, כאשר ניתן לתכנן חלק מפתרונות החניה לרכב פרטי ואופנועים לאורך כביש מס' 2 ממערב לתא השטח, אך לא לאמונה הדפסה 16 יותר מ- 20% מתקן החניה הנדרש לייעוד התעשייה.</p>

6.6	איכות הסביבה
	<p>א. כללי:</p> <p>לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. עבודות עפר:</p> <p>עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. היתרי בנייה:</p> <p>1. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>2. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה להרחבת דרכים וחניות הינו הוצאת תכנית אדריכלית/נופית אשר תגדיר חומרי גמר טבעיים כגון אבן, מצעים מהודקים וכדומה, לשמירה מירבית על אופי הדרך, והאופי הטבעי של המקום לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים.</p> <p>ד. מטרדים:</p> <p>לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לשימושים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>ו. חומרים מסוכנים</p> <p>1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>

## 6.6

## איכות הסביבה

3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.

4. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרים מסוכנים אל מערכת הביוב המרכזית.

ז. אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ח. שפכים תשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

ט. איכות אויר

כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

-תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1962.

-תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972.

-תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.

-חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949.

י. רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות {תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר),

התש"ן 1990} מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

באחריות היזם לתכנון ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש

המותרים בדין.

יא. אשפה

פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6.7

## חלוקה ו/או רישום

התכנית אינה כוללת חלוקה תכנונית למגרשים, אך אין מניעה מביצוע חלוקה עתידית של שטח התכנית למגרשים, ע"פ תשריט חלוקה המתבסס על תכנית זו. רישום החלוקה יעשה כנדרש

<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p align="center">בחוק.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי לאישור היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח ו/או חלק משמעותי ממנו, הכולל את כל התשתיות הרלוונטיות, כולל תנועה, חניה, נוף, ביוב, מים וניקוז, חשמל וכו'. תכנית זו תתואם עם הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול תכנון נופי להטמעת המבנים המתוכננים בסביבתם ובקרבתם לנחל חרוד.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה חדשים וקבלת תעודת גמר יהיה:</p> <p>פיתוח רצועת גינון ברוחב של 1.5 מ' לפחות, בתחום קווי הבנין בחזית המזרחית והדרומית של התכנית.</p> <p>אפשר כי רצועה זו לא תהיה רציפה, אך תכלול כ- 80% מאורך החזית הדרומית וכ- 80% מהחזית המזרחית בתחום שאינה רצועת מסילת הרכבת.</p> <p>רצועה זו תפותח ע"י בעלי המגרש/מגרשים ותכלול גינון אפקטיבי, הכולל עצים ושיחים מתאימים להטמעה נופית וצמצום השפעת המבנים על סביבתם.</p> <p>מגרשים פנימיים במידה ויחולקו, יהיו פתורים מהוראה זו, אך לא מהחובה לגן את אזורי הכניסה והמשרדים.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ע"פ פרק ח' לחוק וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש המועצה האזורית הגלבע, פרט לדרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילת הברזל (הגנה ופיתוח 1943) שתרשמנה ע"ד ש המדינה ע"פ סעיף 26 לחוק.</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>



<p align="center"><b>7. ביצוע התכנית</b></p>		
<p align="center"><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p align="center"><b>מספר שלב</b></p>	<p align="center"><b>תאור שלב</b></p>	<p align="center"><b>התנייה</b></p>
<p align="center">1</p>	<p align="center">ע"פ שיקול דעת היוזם באישור הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>		
<p> </p>		