

הוראות התכנית

תכנית מס' 1208701-254

אזה"ת שגי'א 2000 - הארכת דרך ושינוי הוראות בניה - 205, 300-302, 304-305



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005300658/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נערכת בשני איזורים באזה"ת שגיא 2000. באיזור המערבי התוכנית מסדירה סטטוטורית את הגישה למנפסת העמק (מגרש 1000), בהתאם לתכנון תנועה ובהתייחסות לכניסה הקיימת למנפטה. זאת ע"י ביטול תוואי הגישה המאושר והארכת הדרך. האיזור המזרחי כולל 6 מגרשי תעשיה מאושרים בהם מוצע לשנות הוראת בינוי, כך שיותר להקים ארקדה בחזית הרחוב בקומת הקרקע, אך לא תהיה זו חובה. בנוסף, קווי הבנין הותאמו לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזה"ת שגיא 2000- הארכת דרך ושינוי הוראות בניה -
305-304 ,302-300 ,205

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית
254-1208701

1.2 שטח התכנית
31.428 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (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	222767
קואורדינאטה Y	729277

1.5.2 תיאור מקום

דרך מס' 4- הקצה הצפוני וכן מגרשים 205, 300, 301, 302, 304, 305.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אזור התעשייה שגיא 2000

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17198	מוסדר	חלק		11
17414	מוסדר	חלק		41, 44, 61-62, 64, 104

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
101, 200, 205, 208, 300 - 302, 304 - 305	ג/ 9996
200	254-0320473

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



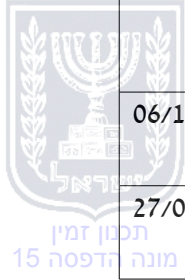
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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./ 9996	שינוי	התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	4829	1554		06/12/1999
254-0320473	שינוי	התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	7532	7082		27/06/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דניאל כהנא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דניאל כהנא		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	13: 29 23/09/2024	רוני שניידר	29/08/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	רקע תכנוני קיים	09: 30 20/03/2024	דניאל כהנא	29/03/2023	1	1: 1000	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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית עמק יזרעאל	עפולה			04-6520045	dov@emekyizrael.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1812003.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ		(1)		04-9990321	danny@danka-arc.com
מודד	מודד	ג'ודת דאהר	838			(2)		04-9966853	eng@g-deher.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ		(3)		04-9991010	roni@rschneider.co.il

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב (תרדיון), בניין רבין כניסה ב'..

(2) כתובת: ירכא, ת.ד. 1124.

(3) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הוראות בניה או עיצוב אדריכליים ע"י ביטול חובת ארכדה בחזית הרחוב בקומת קרקע. והסדרת גישה למנפטת העמק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה תכנונית לצורך הסדרת גישה למנפטת העמק עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק.
2. הארכת דרך להסדרת מצב קיים בשטח עפ"י 62א(א)2 לחוק.
3. ביטול חובת הקמת ארכדה בחזית הרחוב בקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.
4. שינוי קו בניין קדמי עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	305, 304, 302 - 300, 205
שטח ציבורי פתוח	6, 2
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3
רצועת תשתיות	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	7
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6, 2
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	3
קו חשמל מתח עליון	רצועת תשתיות	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעשייה א'	25,600	81.24
דרך מאושרת	2,717	8.62
מסדרון קוי חשמל	1,908	6.06
שטח ציבורי פתוח	1,288	4.09
סה"כ	31,513	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,227.35	3.87
דרך מוצעת	1,775.87	5.60
רצועת תשתיות	1,870.54	5.90
שטח ציבורי פתוח	870.66	2.75
תעשייה	25,942.58	81.87
סה"כ	31,687	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה לסוגיה, משרדים בתוך שטח המפעל, מסחר סיטונאי, אחסנה בתוך שטח המפעל, מסעדות ומזנונים, מבני מלאכה, ומתקנים הנדסיים נלווים. קומת קרקע, בחזית הרחוב יותר שימוש לטובת מסחר. יותרו תכליות ושימושים שיעמדו בקריטריונים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.3 שלהלן.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בקומת קרקע בחזית הרחוב, תותר הקמת ארקדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' לאורך כל הרחוב, גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4.5 מ'. במקרה של ביטול ארקדה, קו בניין יהיה 4 מ'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	באזור שטח ציבורי פתוח ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים: גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים, פינות ישיבה, אזורי משחקים ושבילים באישור מנהלת האתר והועדה המקומית. בשצ"פ שצמוד לדרך 7255 לא תותר חניה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיקום, רוחב דרכים וקווי בניין - כמסומן בתשריט. דרכים ישמשו לכבישים, מדרכות חניה מוסדרת, גינון תיעול ומעבר לשירותי תשתית.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מיקום, רוחב דרכים וקווי בניין - כמסומן בתשריט. דרכים ישמשו לכבישים, מדרכות חניה מוסדרת, גינון תיעול ומעבר לשירותי תשתית.
4.4.2	הוראות
4.5	רצועת תשתיות
4.5.1	שימושים
	באזור מסדרון קוי חשמל ראשיים ניתן יהיה להציב עמודי חשמל וקוים בכל מתח, בשטח זה ניתן יהיה להתיר שימוש לחניונים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכים, שצ"פים והכל בתיאום עם חברת החשמל ובאישור מנהלת האתר.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות								
תעשייה	300, 205 - 305, 304, 302	2000	90	30	120	40	16	4	4	6	0 (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:

- בניית מרתפי חניה תת קרקעיים ללא הגבלת קומות בתוך קווי הבניין לא יכללו במניין זכויות הבניה בתנאי שהחניה תהיה לשימוש המגרש בלבד ולא יעשו בה כל שימוש מסחרי או עסקי.
- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע יימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין יהיה אפס עם ארקדה, ו 4 מ' במקרה של ביטול ארקדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. בינוי :

הבנייה תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל מבנן, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הוועדה ותאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים : מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע ומיקום כניסות למגרשים ולבניינים, חומרי בנייה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

2. תכנית פיתוח :

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח הנגזרת מהתכנית הבינוי המחייבת באישורו של מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות : מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית הפיתוח המחייבת ותהייה כפופה להוראות הנספח הנופי.

3. פתחי תפעול וחצר תפעולית :

א. פתחי התפעול לא יופנו, בכל מקרה, אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב.

ב. אחסנה, טעינה, פריקה וכן הצבת מיכלי אשפה - יותרו בתוך שטח החצר התפעולית בלבד.

4. גדרות וחזות הרחוב :

א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בגובה 1.2 מ' קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. הגדרות יבנו מחומר אטום, אחיד באישור הוועדה המקומית. במידה

ותידרש גדר גבוהה יותר, תוגש תכנית נפרדת לאישור. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים. כל פרטי הגדרות לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.

ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובחלקו הקדמי של המגרש יינטעו על יד בעל המגרש עצים בוגרים מסוג שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית במרווחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאושר אף הוא ע"י הוועדה וכן סידורי השקיה נאותים.

ג. בתוך הגדרות יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, על-פי נספח תכניות בינוי ופיתוח.

5. חומרי בניה :

א. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון : שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

ב. הגגות יהיו שטוחים ולא בכיסויי הגגות ברעפים, אסבסט או חומרים מתכלים אחרים במפעלים ובבנייני המשרדים וההיי-טק.

ג. כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.

ד. לא תותר התקנת צנרת גלויה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.

ה. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות מהנדס העיר.

6.2**איכות הסביבה**

1. שימושים מותרים :

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת

מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים: בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות. ו/או טיפולי שטח כימיים משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ייצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי חפץ.

וכן יעמדו במגבלות הנל:

א. אחסון חומס - כמויות חומס מעל לכמות המוגדרת לדיווח בנספח 2 לחוק חומרים מסוכנים תבוצע רק באישור מ. איכהס ולאחר הגשת תיק מפעל. סקר סיכונים וכ'.

ב. פליטות לאויר - תקני פליטה עפ"י תקן TALUFT או "האמנה לישום תקני איכות אויר לתעשייה".

ג. שפכים - איכות שפכים במוצא המפעלים (לפי חיבור למערכת האחורית) תהיה עפ"י חוק העזר לדוגמה לרשויות מקומיות - התשמא, 1981.

איכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של הוועדה המקומית, מנהלת האתר, רשויות איכהס ולאחר שייבדק יישום שאלון הסביבתי ומסמכים נוספים במידה וידרשו.

2. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

2.1 ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

2.2 פסולת: דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר פסולת, בהתאם לכמויות ולסוגיהם של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת: ביתית, תעשייתית ורעילה.

2.3 זיהום אויר: אמצעי למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אויר כחוק, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

2.4 אחסון חמ"ס ודלקים:

א. אחסון ושימוש בחמ"ס יתבע עפ"י נוהלים ותקנים של המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף ויוגש לאישור הרשויות.

ב. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מכלים תת-קרקעיים. באם בלתי נמנע - מיכלים יבוצעו במיכול משני עפ"י הוראות נציבות המים והמשרד להגנת הסביבה. מיכלי ברזל יצויידו בהגנת קטודית (או לחלופין דופן כפולה).

ג. מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון עפ"י תקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.

ד. יש לצמצם למינימום אפשרי, שטחי אחסון לא מקורים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו.

ה. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.

ו. טיפול בנגר גשמים ממתקני דלקים - מי נגר גשם יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.

2.5 רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועה כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

2.6 בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

2.7 אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

2.8 פיתוח המגרש: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

יבוצעו עבודות עפר מאוזנות - עפר למילוי יילקח משטחי החפירה וישור לא יהיה שימוש בבוא שאילת עפר.

2.9 שפכים וביוב: היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

- איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'.

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

היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית כללית לניצול הקולחים אחרי מתקן טיפול בשפכים מגדל העמק אליו יחוברו שפכי אזור התעשייה המתוכנן.

תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית להעתקת מאסף ראשי לביוב של עיריית מגדל העמק לאישור משרד הבריאות.

2.10 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

תשתיות

6.3

יזמי התוכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פיתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פיתוח האזור. יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מי, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הועדה.

מים: אספקת מים תהיה מרשת מקורות.

ביוב: כל המבנים והמתקנים בשטח התוכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית אשר תחובר למכון טיהור מגדל העמק.

דרך הולכת הביוב, מתקני האיסוף, הטיהור וכל הכרוך יבוצעו עפ"י תוכנית תשתיות הנלוות לתוכנית זו ויהיו טעונים אישור הוועדה המקומית, מנהלת האתר, משרדי הבריאות וכל רשות המוסמכת.

ניקוז: תוכן תוכנית ניקוז לכל השטח. פיתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב, באישור רשות הניקוז.

חשמל ותקשורת:

א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

"על מגיש הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני הגשת הבקשה לוועדה המקומית לצורך תיאום בדבר תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא תיאום כאמור".
 ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ג. מרחק בניה מקווי חשמל:

- מתח נמוך -----2 מ'
- מתח גבוה -----6.5 מ'
- מתח עליון (עד 160)-----15 מ'
- מתח 400 קו -----35 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 ד. תחנת טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית, בתוך הבניינים או במפלס תת קרקעי במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש או המבנה מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר אפשרית להנחת של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 קו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 קו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.

- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

- לצורך יישום תכנית זו, במידה וקיימים קווי חשמל עיליים המפריעים ליישום, יש לפנות לחברת החשמל לצורך העתקת תשתית החשמל.

קווי חשמל מתח עליון:

1. באזור המערבי עובר קו מתח עליון - התכנון צריך לעמוד בדרישות של חח"י, מידע הנדסי חוץ לגבי מרחקים מותרים מקווי מתח עליון ועל.

2. בפרוזדור של 20 מ' מציר הקו מתח עליון יש להקפיד כדלקמן:

2.1. אין להקים/להרחיב כבישים ללא תיאום עם חח"י.

2.2. אין להקים עמודי תאורה/רמזורים/שלטים/ גדרות בקרבת קווי הולכה ללא תיאום עמנו.

2.3. אין לשתול עצים ללא אישור חח"י.

2.4. אין להגביה את פני הקרקע ללא אישור חח"י.

- 2.5. אין להקים קרוואנים, מחסנים וכו' בקרבת קווי מתח ללא אישור חח"י.
 2.6. אין לבצע קידוחים ללא אישור חח"י.
 2.7. אין להקים מבנים.
 ה. תקשורת:
 קווי בזק, טלוויזיה בכבלים בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים.

6.4 הפקות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.5 חלוקה ו/או רישום

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.
 ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.6 הנחיות מיוחדות

- מערכת ניטור ובקרה:
 א. הרשות המנהלת את האתר תפעיל מערך ניטור ובקרה על מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד (בדיקה חזותית, בדיקת מערכות ניטור ועוד). כל תוצאות המדידות והניטורים יועברו.
 ב. אחת לחצי שעה ייבדקו המפעלים, כי עומדים ומקיימים ההתניות/תנאים מיוחדים ברישונות העסק.
 ג. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).
 ד. מערך הבקרה והניטור ילווה ע"י גוף חיצוני מקצועי, מוכר ומאושר ע"י משרדי הממשלה האחראיים: משרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.
 ה. יבוצע מעקב אחרי פינוי חמס לרמת חובב (בדיקת קבלות ומאזני מסת חומרים).
 ו. הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות עפ"י הצורך.
 ז. אחת לחודש תידגם דגימה מורכבת במאסף הראשי. תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים: צחכ, מרחפים pH, מלחים - TDS, כלוריד, שמנים, מתכות ICP.
 ח. מדידות בארובות - (מפעילים להם עומסי פליטת גבוהים) אחת לחצי שנה - השוואה לתקני פליטה נדרשים - TALUFT או תקני פליטה ישראליים.
 ט. חומרים מסוכנים במפעלים:
 - השוואת כמויות עפ"י המותר למפעל (סקר סיכונים וכו').
 אחסון עפ"י תקנות (קבוצות תואמות, שילוט, אמצעי חירום, "תיק מפעל" וכו').

6.7 הנחיות מיוחדות

1. הוראות להיתר בניה
 היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תוכנית הגשה להיתר בניה התואמת את מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת התוכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: 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 החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.

לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

א. חזות, עיצוב ופיתוח.

ב. שלבי הקמה ולוח זמנים.

ג. פרשה הטכנית - עקרונות.

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:

א. תיאור המפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.

ב. צריכת מים, פירוט תהליכים צרכי מים ופולטי שפכים. (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).

ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.

ד. תיאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.

ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.

ו. הספחים: תנוחת המפעל (layout), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.

ז. חמס - אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.

2. המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:

א. מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני (ראה נספח בתקנון) ובו תיאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'.

על פי שאלון זה ייקבע, באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה. באם ברשימת המפעלים האסורים יידחה.

ב. תצהיר השלכות סביבתיות - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמס, רעש, תיאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך תצהיר זה ייקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה.

ג. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה תסקיר השפעה על הסביבה (עפ"י הצורך או פרשה טכנית/נספח סביבתי).

ד. תוכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.

ה. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית הינה חלק קטן מתוכנית גדולה שמספרה ג/ 9996, ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15