

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0854646

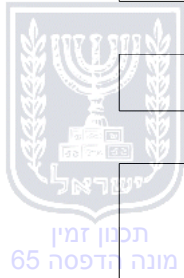
הרחבת אזור תעשייה חבר

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מרחיבה את אזור תעשייה חבר הקיים, ששיווקו כמעט והסתיים. התכנית מציעה מגרשים למגוון סוגי תעשייה, מתעשייה כבדה לתעשייה קלה ובתי מלאכה.

התכנית מציעה מגוון של גדלי מגרשים וקביעת אזורים בהם ניתן למקם מפעלים ברמות זיהום שונות. התכנית כוללת מנגנון של גמישות בדרישת היזמים כך שניתן לחלק או לאחד מגרשים, מבלי להפחית את מיצוי זכויות הקרקע.

בכניסה לאתר הוקצה מגרש למסחר בהיקף מצומצם.

שטח התכנית מהווה מובלעת במרחב חקלאי המופר ע"י תשתיות לאומיות:

בדרום: כביש 675. בצפון: מערכת הולכת גז טבעי, ותחנת הכח מבואות גלבוע. במזרח: קו הרכבת עפולה-גינין. המתחם יתחבר לכביש 675 באמצעות מחלפון שיתחבר לאזור תעשייה מוקיבלה וייתן גם פתרון למעבר עילי מעל למסילת הרכבת. המחלפון תוכנן בתיאום עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל ומתבסס על התכנית שהוכנה ע"י מתכנן הדרך חברת ש.קרני.

כביש 675 והמחלפון המחבר את הכביש לאזור התעשייה אינו כלול בתחום התכנית.

בוצע תיאום עם נתיבי ישראל על תכנון המחלפון והתקבלו עקרונות מנחים שהתכנית מתבססת עליה. התכנית קבעה שלבי פיתוח. ביצוע המחלפון הוא תנאי לביצוע השלב האחרון של התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת אזור תעשייה חבר
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית 204-0854646

שטח התכנית 1.2 587.047 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 226589
קואורדינאטה Y 719027

1.5.2 תיאור מקום

התכנית משתרעת לאורך כביש 675 בתחום המועצה האזורית גלבוע ובתחום המשבצת החקלאית של הישובים דבורה ואביטל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

התכנית משתרעת לאורך כביש 675 בתחום המועצה האזורית גלבוע ובתחום המשבצת החקלאית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20797	מוסדר	חלק		1, 4-6
20800	מוסדר	חלק		2

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

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	פסולת	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מתקנים פוטו-וולטאים	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 למעט האמור בתכנית זו	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 2 / 24	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית - שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעודים אחרים המיועדים לבניה. כל יתר הוראות תכנית תממ/ 24/2 ממשיכות לחול	5100	3529		08/08/2002
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
204-0807487	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	9036	7976		12/08/2020

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 204-0807487. הוראות תכנית 204-0807487 תחולנה על תכנית זו.				
254-0655225	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0655225. הוראות תכנית 254-0655225 תחולנה על תכנית זו.	9322	2473		24/12/2020
ג/ 9758	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9758 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	5154	1373		03/02/2003
ג/ גל/ מק/ 184	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/גל/מק/184 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	6500	1036		20/11/2012
משצ/ 6	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית משצ/6 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.	0			27/07/1988

הערה לטבלה:

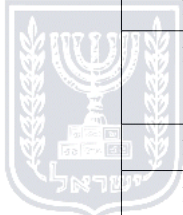
תכנית זו גובלת בתכניות מס' 254-065225 ותמ"א/10/ב/11/ב שבהליך אישור. כאשר יאושרו התכניות הנ"ל תכנית זו תהיה בכפיפות אליהן.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דינה אמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דינה אמר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 2500	1	15/06/2023	דינה אמר	16: 44 15/06/2023	נספח בינוי	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	1: 2500	18	01/11/2020	שלמה בלוזר	15: 19 22/03/2021	חוות דעת כלכלית	לא
חומרי חפירה ומילוי	רקע	1: 2000	1	17/05/2022	מען עבד אלראזק	16: 01 08/06/2022	נספח חפירה ומילוי	לא
מים	רקע	1: 1250	8	11/06/2020	נרם דאהר	15: 21 22/03/2021	פרשה טכנית - מים וביוב	לא
מים	רקע	1: 1250	1	01/06/2022	נרם דאהר	09: 48 02/06/2022	נספח מים וביוב	לא
מים	רקע	1: 1250	1	01/06/2022	נרם דאהר	09: 49 02/06/2022	נספח מים וביוב לכל אזור התעשייה	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 5000	1	20/07/2023	דינה אמר	16: 38 20/07/2023	מתחמי תכנון ושלביות ביצוע	לא
ניקוז	רקע	1: 10000	24	04/05/2022	עז אל דין ריאן	09: 19 17/05/2022	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	09/05/2022	עז אל דין ריאן	09: 20 17/05/2022	נספח ניקוז - תנוחה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	23	20/06/2022	אמיר בלום	17: 04 20/06/2022	נספח נופי סביבתי	לא
סקר סייסימי	רקע	1: 2500	33	01/04/2019	ישראל ערמון	08: 23 24/03/2021	סקר סייסימי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 2500	15	04/03/2020	אביב בארי	09: 38 24/11/2020	תסקיר אזורי תעשייה סמוכים	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 5000	1	25/05/2022	דינה אמר	14: 23 25/05/2022	נספח איזור - קביעת אזורי זיהום - תעשייה קלה ומלאכה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 2500	2	22/12/2020	אביב בארי	15: 24 22/03/2021	פרוגרמה לאזור מבנה ציבור	לא
קווי בנין	רקע	1: 2500	1	03/05/2022	דינה אמר	08: 56 09/05/2022	קווי בנין מדרך ראשית	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	03/05/2022	דינה אמר	08: 55 09/05/2022	מערכת דרכים אזורית	לא
תנועה	רקע	1: 500	38	15/05/2022	מען עבד אלראזק	16: 05 08/06/2022	בדיקת השלכות תנועתיות	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	17/05/2022	מען עבד אלראזק	16: 06 08/06/2022	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	17/05/2022	מען עבד אלראזק	16: 08 08/06/2022	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	17/05/2022	מען עבד אלראזק	16: 08 08/06/2022	נספח תנועה - גליון חתכים 1	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	1: 1000	1	17/05/2022	מען עבד אלראזק	16: 09 08/06/2022	נספח תנועה - גליון חתכים 2	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	105	24/11/2020	ישראל ערמון	12: 38 25/03/2021	תסקיר השפעה על הסביבה	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	6	22/12/2020	אביב בארי	15: 34 22/03/2021	נספח פסולת	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	1	03/05/2022	דינה אמר	08: 41 09/05/2022	נספח מתקני תשתית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	15/06/2023	דינה אמר	16: 39 15/06/2023	תכניות בהליך אישור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/07/2023	דינה אמר	16: 40 20/07/2023		לא

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 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mmi.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211		tzafontichnun@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@amm-ar92.co.il
מנהלת פרויקט	יועץ	ציפי אדלר-ארצי	34571	אד - אר ניהול פרויקטים	מודיעין-מכבים-רעות	אנפה מכבים רעות	223	08-9264372		zippi@ad-ar.co.il
הידרולוגיה וניקוז	יועץ	עז אל דין ריאן	825841		כרמיאל	(1)		04-6999775		hydromap10@gmail.com
אדריכל	מתכנן	אביב בארי		מ.א. גלבוע	תל יוסף	(2)		04-6533253		aviv@hagilboa.org.il
כלכלן	יועץ כלכלי	שלמה בלוזר		סקטון ניהול ויזמות בע"מ	תל אביב-יפו	(3)	4	03-6935350	03-7510567	shlomo@sektion.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי	חיפה	(4)	14	04-8339070	04-8339980	amir@miller-blum.co.il
מהנדסת מים	יועץ	נרם דאהר		משרד איה הנדסה	נצרת	פאולוס השישי (5)		04-6216201	04-6216201	ayaeng10@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	513508796	בשיר עבד אלראזק בע"מ	נצרת	רח 2005 (6)	1	04-6573174	04-6570968	maen@basheer.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	ישראל ערמון		גיאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3 א	02-6789358	02-6781351	Israel@geo-prospect.com
גיאולוג	גיאולוג	ישראל ערמון		גיאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3 א	02-6789358	02-6781351	Israel@geo-prospect.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (7)	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	יעקב תל	16054	תל הנדסה בע"מ	חיפה	ירושלים	22	04-8674836	04-8674836	tell-eng@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 160.

(2) כתובת: מ.א. הגלבו, ועדה מקומית הגלבו, ד"נ גלבו 1894400.

(3) כתובת: ברקוביץ 4 תל אביב.

(4) כתובת: התשבי 14 חיפה.

(5) כתובת: ת.ד. 2680.

(6) כתובת: ת.ד. 50678.

(7) כתובת: פארק תעשייה טירת הכרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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 אזור תעשייה חבר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי ייעוד שטח חקלאי לייעוד תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, חניון, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, דרכים, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ושטח ציבורי
- (ב) התווית מערכת דרכים ראשית ומשנית וקישורה למערכת הדרכים הקיימת והמתוכננת
- (ג) קביעת עקרונות לחיבור למחלפון על דרך 675 שיבוצע בעתיד ע"י אחרים
- (ד) הקצאת שטח למתקנים הנדסיים: תחמ"ש של ח"ח, חדרי טרנספורמציה, תחנות שאיבה לביוב, מתקן להגברת לחץ מים ומאגר מים
- (ה) קביעת הוראות ומגבלות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע
- (ו) קביעת שלביות לפיתוח האתר
- (ז) קביעת תנאים להנחיות לשמירה על הסביבה
- (ח) קביעת עקרונות בינוי ועיצוב והוראות לפיתוח השטח

תכנון זמין
מונה הדפסה 65תכנון זמין
מונה הדפסה 65

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1 - 5, 10, 15, 18, 20, 33, 41, 48, 50 - 63
אחסנה	250 - 253
תעשייה קלה ומלאכה	79 - 89
מתקנים הנדסיים	90, 91, 93, 94, 96 - 98
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	201 - 213, 230
מרכז תחבורה	161
דרך מאושרת	150, 153
דרך מוצעת	100 - 106
שביל	221, 222
מגבלות בניה ופיתוח	350
מסחר ותעסוקה	70

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	91
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	90
גבול מגבלות בניה	אחסנה	250 - 253
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	100, 103, 106
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	300
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	350
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	161
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	90, 91
גבול מגבלות בניה	שביל	221, 222
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	201 - 210, 213 - 230
גבול מגבלות בניה	תעשייה	1 - 5, 10, 18, 20, 33, 41, 48, 50 - 63
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	79 - 89
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	103
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	350
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מרכז תחבורה	161
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	90, 91
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	201, 203, 204, 210, 212, 213
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	51 - 53, 57
גבול מתחם	אחסנה	250 - 253
גבול מתחם	דרך מאושרת	150, 153
גבול מתחם	דרך מוצעת	100 - 106
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	300
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	70
גבול מתחם	מרכז תחבורה	161
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	91, 93, 94, 96 - 98

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שביל	222, 221
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	230, 212 - 201
גבול מתחם	תעשייה	1 - 5, 10, 15 - 18, 20 - 33, 41 - 48, 50 - 63
גבול מתחם	תעשייה קלה ומלאכה	79 - 89
דרך / מסילה לביטול	אחסנה	251, 250
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	106, 102, 101
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	230
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	106, 101
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	230, 211, 202
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה קלה ומלאכה	79
הנחיות מיוחדות ג	דרך מאושרת	153
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	104 - 102
הנחיות מיוחדות ג	תעשייה	15 - 18, 20 - 24, 27 - 63
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	70
חניה	שטח ציבורי פתוח	209
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	350

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,900.41	0.84
דרך מוצעת	853.89	0.15
קרקע חקלאית	538,069.91	91.66
שטח ציבורי פתוח	28,291.4	4.82
תחמ"ש	14,931.01	2.54
סה"כ	587,046.62	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	26,059.2	4.44
דרך מאושרת	7,910.34	1.35
דרך מוצעת	86,980.87	14.82
מבנים ומוסדות ציבור	5,655.58	0.96
מגבלות בניה ופיתוח	11,146.51	1.90
מסחר ותעסוקה	4,936.02	0.84
מרכז תחבורה	9,352.49	1.59
מתקנים הנדסיים	19,385.38	3.30
שביל	886.48	0.15
שטח ציבורי פתוח	87,463.13	14.90
תעשייה	294,496.73	50.17
תעשייה קלה ומלאכה	32,774.18	5.58
סה"כ	587,046.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	שימושים מותרים: א. כל סוגי התעשייה בתנאי שיפעלו ע"פ B.A.T (הטכנולוגיה המיטבית) ב. מבני תמך לחקלאות: בתי אריזה, בתי קירור, יקב וכו' ג. מוסכים ובתי מלאכה לא יותרו: א. יצור חומר נפץ ב. מפעלים פטרוכימיים וממיסים אורגניים ג. מרכזים לוגיסטיים תאי השטח 15-18, 20-24, 27 המסומנים כאזור הליבה מיועדים לתעשייה כבדה הכוללת תהליכים מזהמים שהשפעתם חורגת מתחום המגרש כמפורט בסעיף 4.1.2.ג. תאי השטח 28, 31, 25-26, 61-62 מיועדים לתעשייה כבדה הכוללת תהליכים מזהמים. תאי השטח 41-48, 50-59, 29-30, 63 מיועדים לתעשייה כבדה הכוללת תהליכים מזהמים ברמה בינונית. תאי השטח 1-5, 10, 32-33, 60, מיועדים לתעשייה שגורמי הסיכון לזיהום בהם נמוכים. 1. כל מפעל תעשייה, יעמוד ב- BAT (Best Available Technology) העדכני לאותה עת, באישור המשרד להגנה"ס, או מי שהוסמך מטעמו. כמו כן, יש לעמוד בתקנים ובחוקי איכות הסביבה העדכניים בעת הוצאת ההיתר. 2. סוג ואופי התעשייה יאושרו סופית ע"י מנהלת אזור התעשייה והועדה המקומית, תוך התייחסות להגדרות אלו. 3. בתחום המגרש תתאפשר אחסנה ואריזה לשימוש המפעל בלבד. 4. יותר שימוש בהתאם לזכויות הבניה הרשומות בסעיף 5 להקמת חנות למכירת תוצרי המפעל והסעדה לרווחת עובדי המפעל בלבד. לא ניתן לצבור זכויות אלו ולממש במגרש אחר עבור מספר מגרשים. 5. תותר הנחת תשתית כחלק מהדרך הארצית 6. בתחום מגרש 63 תותר הנחה של קו ביוב מחוץ לגבולות הבניין ע"פ המסומן בנספח המים והביוב
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בקשה להיתר בנייה, תכלול קירוי גג המבנה בתאים פוטו-וולטאים, בכיסוי המרבי האפשרי, בהתאם לדרישות המבנה ומתקניו ובהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. 2. לא ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאים קרקעיים על מגרש
ב	הוראות פיתוח 1. פיתוח מגרשים המקבילים לכביש 675 - מגרשים 1-5, 10 - קו הבניין מהווה גבול מגבלות בניה מדרך אזורית. בתחום זה תותר חנייה בלבד בהתאם למוגדר בת.מ.א. 42 גם לפני אישורה 2. פיתוח מגרשים המקבילים לכביש 675 יעמדו בתנאים המוגדרים בתמ"א 1 סעיף 4.2.2.1:

4.1

תעשייה

"בשטח שבין קו בנין לבין גבול רצועת הדרך תיאסר בניה, אך ניתן לאשר בו לפי כל דין את השימושים הבאים:

א. חלק ממתקני הדרך: מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שרות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים.

ב. מבני שרות

ג. מערכות ומתקני תשתית: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דלק וגז."

3. הגישה למגרשים 61-63 תהיה מהדרך המאושרת באזור התעשייה הקיים.

ג

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ג

התחום המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות ג' הינו אזור הליבה של תכנית זו.

תחום הליבה מכיל את מגרשים 15-18, 20-24, 27.

מרחב הליבה מסמן את השטח המיועד למפעלים או שימושים אחרים המייצרים השלכות

סביבתיות מחוץ לגבולות המגרש (דוגמאות חומרים מסוכנים, רעש, ריח וכו'). יודגש כי כל

השימושים הממוקמים בתוך מרחב הליבה יהיו כאלו שההשפעות הסביבתיות לא יחרגו מעבר

למרחב הליבה. כל כניסה של שימוש חורג או רספטור ציבורי לשטח המוגדר בשטח הליבה, ייחשב

כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

4.2

תעשייה קלה ומלאכה

4.2.1

שימושים

מגרשים המיועדים לתעשייה קלה ובתי מלאכה.

יותר שימוש בהתאם לזכויות הבניה הרשומות בסעיף 5 להקמת חנות למכירת תוצרי המפעל

והסעדה לרווחת עובדי המפעל בלבד. לא ניתן לצבור זכויות אלו ולממש במגרש אחר עבור מספר מגרשים.

תותר הנחת תשתית כחלק מהדרך הארצית

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. במגרשים 85-89 חזית המבנה תהיה לרחוב מס' 5 כאשר אזור השירות והחניה תהיה לאורך רחוב מס' 12 הפנימי.

2. במגרשים 79-84 חזית המבנה תהיה לכביש 675 כאשר אזור השירות והחניה תהיה לאורך רחוב מס' 12 הפנימי.

3. בקשה להיתר בניה, תכלול קירוי גג המבנה בתאים פוטו-וולטאים, בכיסוי המרבי האפשרי, בהתאם לדרישות המבנה ומתקניו ובהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

4. לא ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאים קרקעיים על מגרש.

5. חזית המבנים לרחוב מס' 5 תהיה חזית ייצוגית ותיצור חזית רחוב.

6. פיתוח מגרשים המקבילים לכביש 675 יעמדו בתנאים המוגדרים בתמ"א 1 סעיף 4.2.2.1:

"בשטח שבין קו בנין לבין גבול רצועת הדרך תיאסר בניה, אך ניתן לאשר בו לפי כל דין את השימושים הבאים:

א. חלק ממתקני הדרך: מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שרות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים.

ב. מבני שרות

ג. מערכות ומתקני תשתית: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דלק וגז."

4.2

תעשייה קלה ומלאכה

ב

הוראות פיתוח

פיתוח מגרשים המקבילים לכביש 675 - מגרשים 79-84 - קו הבניין מהווה גבול מגבלות בניה מדרך אזורית. בתחום זה תותר חניה בלבד בהתאם למוגדר בת.מ.א. 42 גם לפני אישורה

4.3

מתקנים הנדסיים

4.3.1

שימושים

1. תא שטח 90 מיועד להקמת תחמ"ש. השטח ישמש להקמה והפעלה של תחנת משנה להורדת מתח חשמל ממתח עליון למתח גבוה - תחמ"ש כולל כל המתקנים והמבנים לצורך הפעלתו בהתאם לפרוגרמה שתקבע ע"י חברת חשמל. תא שטח זה בא להחליף את המגרש שיועד לתחמ"ש בתכנית קודמת. יותר להקים בשטח את כל המתקנים הנדרשים לחברת חשמל בהתאם למפרט טכני שיאושר ע"י הועדה המקומית. מיקום המבנה הראשי ומתקני המשנה יקבע במסגרת בקשה להיתר של חברת חשמל ומתאום עם הועדה המקומית. לתא שטח זה נוסף תא שטח 350 המוגדר כשטח עם מגבלות בניה למעבר קווי חשמל לחיבור לקו המתח העילי.
2. תא שטח 91 מיועד להקמת מתקן לחלוקת גז
3. תאי שטח 93-94 מיועדים למתקנים הנדסיים כמתקני שאיבה, מיכלי מים, חדרי טרנספורמציה, מרכז מחזור וכד'. תכנית הבינוי תקבע את מיקום היעוד בתאי השטח אלו. תותר חלוקת תא השטח כך שתא שיועד ל 2 מתקנים יופרד לשני מגרשים שונים.
4. תאי שטח 96-98 מיועדים לחדרי טרנספורמציה, מרכזי מחזור ותחנות לשאיבת ביוב.
5. בתאי שטח 93-98 הרשות המקומית רשאית לאשר מתקנים הנדסיים נוספים על האמור בסעיף זה.
6. הועדה המקומית רשאית להחליט על מתקן הנדסי אחר במגרשים אלו או להוסיף מתקן הנדסי נוסף.

4.3.2

הוראות

א

תשתיות

סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק

1. לא יאשר ולא ייתן מוסד תכנון את התכנית או ההיתר המבוקש אלא לאחר שהתבצע תיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל רשיון ההולכה המבטיח כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.
2. מוסד התכנון רשאי בהחלטה מנומקת, לאחר תיאום עם רשות הגז הטבעי ועם בעל הרישיון, להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח כמסומן בתשריט. הקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון, בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה באותו קטע ותפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת הודעה על אישור תכנית מפורטת ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.
3. לא תותר כל סעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה פעולה הכרוכה בבנייה או או בשינוי פני הקרקע
4. מעל צינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה בהתאם לצו הבטיחות.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

4.4

שטח ציבורי פתוח

שטח פתוח אקסטנסיבי עבור אגני ותעלות ניקוז (תא שטח 210), גינון ושתילה. מעבר שביל אופניים, מעבר תשתיות וחדרי טרנספורמציה ע"פ אישור הועדה המקומית. דיקור הכבישים של מחלפון החיבור לכביש 675 יהיה בתחום השצ"פים הגובלים, תאי שטח 201-202.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

תאי שטח 206, 207, 211 ישמש גם להסתרה נופית ממשתמשי הדרך. תכנון תאי שטח אלו ייעשה בידי אדריכל נוף, ופיתוח הרצועה ייעשה כחלק מפיתוח כלל התשתיות הציבוריות במתחם.

ב

חניה

סימון מהתשריט : חניה

שימושים והוראות לתא השטח 209 :

חניה, קירוי החניה ע"י מבנה עבור תאים פוטו וולטאים, נטיעות ופיתוח אקסטנסיבי, מעברתשתיות וחדרי טרנספורמציה וכו' ע"פ אישור הועדה המקומית.

הוראות :

- מגרש החניה יהיה עד 40% מתא השטח.
- תשתית החניון תהיה תשתית סופגת כדי לאפשר חלחול לקרקע. החניה תבוצע מחומרים מחלחלים בלבד. כל פיתוח ובינוי בשטח זה יתואם עם רשות הניקוז.
- תאים פוטו וולטאים יוקמו בהתאם להנחיות הפרק בתמא/1

ג

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

- לפני פיתוח תא שטח 230 תידרש נטיעת חורשה. יותר פיתוח עבור שימושים זמניים של משטח ירידים, שוק פתוח, מזנון, משרד מידע, שירותים במבנה קשיח, תשתיות וחניה. החניה תתבצע בחומרים מחלחלים בלבד. כל פיתוח ובינוי בתא שטח זה יתואם עם רשות הניקוז.
- למגרשים 204, 213, 201, 203, 210 - הנחיות מיוחדות היוצרות מגבלות בניה מכח תכניות גובלות. ההנחיות המיוחדות מכח תכנית סמוכה, גם לפני שאושרה בהתאם לסעיף 6.12 (אזורים מיוחדים).

ד

אזורים מיוחדים

סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה

תאי שטח 201 - 202 מיועדים לשצ"פ לא יבוצע בהם פיתוח עד אשר יתוכנן ויבוצע המחלפון המחבר לכביש 675.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

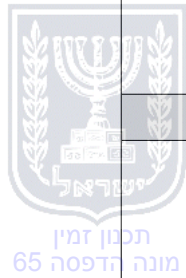
מעבר כלי רכב, הולכי רגל ושביל אופניים בהתאם למוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.

4.5.2

הוראות

4.6

דרך מוצעת



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב למעט מסילת ברזל, תחבורה ציבורית כולל תחנות אוטובוס, חניה, הולכי רגל, שבילי אופניים, תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת), בהתאם למוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
4.6.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי תחול חובה לשילוב נטיעות בכל הדרכים והשבילים. צפיפות הנטיעות תהיה בהתאם להוראות ההתדריך הארצי לצל עצים של מנהל התכנון.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב תא שטח 106 - דרך מספר 21 המחבר את דרך 675 לדרך מספר 6 הינה דרך זמנית, שתבוצע כתנאי לפיתוח בהתאם לשלבי ביצוע התכנית. מימוש החיבור מותנה בקבלת אישור חברת נתיבי ישראל כרשות תמרור. עם גמר ביצוע המחלף תבוטל הדרך, יהרס האספלט, יעוד השטח יהיה יעוד של שצ"פ ותתאפשר בו רק מעבר הולכי רגל.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות תת קרקעיות, גינון, ריהוט ומעבר ציבורי
4.7.2	הוראות
4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	מבנה מנהלת פארק התעשייה, משרדי חכ"ל, שטחי תיפעול, שירותי חירום וכן תחנת כבוי אש, משטרה, מד"א. שטחי חנייה מקורים עם פאנלים סולאריים בהתאם למגבלות תמ"א 1 פרק מתקנים פוטו-וולטאיים.
4.8.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תוכן תכנית בינוי לכל תא השטח. 2. כל הבנייה תהיה מבניה קשיחה. 3. בפיתוח המגרש ינתן דגש על החזית הפונה לדרך 675, מומלץ לשתול שתי שורות של עצים בוגרים. 4. פיתוח המגרש יעמוד בתנאים המוגדרים בתמ"א 1 סעיף 4.2.2.1: "בשטח שבין קו בנין לבין גבול רצועת הדרך תיאסר בניה, אך ניתן לאשר בו לפי כל דין את השימושים הבאים: א. חלק ממתקני הדרך : מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שרות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים. ב. מבני שרות ג. מערכות ומתקני תשתית : חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דלק וגז."



4.9	מסחר ותעסוקה
4.9.1	שימושים
	לשימושי מסחר, מסעדות, מרכז מבקרים, ושירותים (בנקים, דואר ותקשורת) ולתעשיית הייטק ותעשייה אחרת. הקומות העליונות מיועדות לתעשיית היי-טק או לו-טק או כל תעשייה נקייה אחרת.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. תוכן תכנית בנין לכל שטח המגרש. 2. לאורך הדרך תקבע חזית מסחרית עם קירוי. 3. החנייה תהיה על ותת קרקעית. לפחות 30% מהיקף החניה תהיה תת קרקעית ותשרת את כל תא השטח ללא התייחסות למגרשים השונים. 4. האזורים המשותפים ורחבות השהייה יגוננו. תכנית הגינון והפיתוח תהיה חלק מתכנית הבנין לתא השטח.
4.10	מגבלות בניה ופיתוח
4.10.1	שימושים
	מעבר קווי מתח עילי, ללא שינוי יעוד קיים או השימושים והמגבלות החלים עליו.
4.10.2	הוראות
א	אזורים מיוחדים על השטח קיימת מגבלה של חברת חשמל. כל עבודה בשטח זה ידרש לקבל אישור חברת חשמל.
4.11	אחסנה
4.11.1	שימושים
	שימושים מותרים : א. מרכז לוגיסטי ב. מחסנים ג. ארכיברים לא יותרו : א. אחסון חומר נפץ ב. אחסון חומרים פטרוכימיים וממיסים אורגניים ג. בתי אריזה רוב שטחי הבניה יהיו לטובת אחסנה. יתרת שטחי הבניה ישמש למשרדים, אריזה, משלוח, שטחי פריקה וטעינה וכל שימוש לשירות המחסנים
4.11.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בקשה להיתר בנייה, תכלול קירוי גג המבנה בתאים פוטו-וולטאים, בכיסוי המרבי האפשרי, בהתאם לדרישות המבנה ומתקניו ובהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. 2. לא ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאים קרקעיים על מגרש 3. פיתוח המגרשים יעמוד בתנאים המוגדרים בתמ"א 1 סעיף 4.2.2.1 : "בשטח שבין קו בנין לבין גבול רצועת הדרך תיאסר בניה, אך ניתן לאשר בו לפי כל דין את

4.11

אחסנה

השימושים הבאים :

- א. חלק ממתקני הדרך : מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שרות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים.
- ב. מבני שרות
- ג. מערכות ומתקני תשתית : חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דלק וגז."

4.12

מרכז תחבורה

4.12.1

שימושים

בתא שטח בייעוד מרכז תחבורה יותרו השימושים הבאים :

- א. תחנת רכבת, מסוף אוטובוסים, חניון, כל השירותים הנדרשים להפעלתם ושירותים לרווחת הנוסע.
- ב. מסוף נוסעים
- ג. מתקנים ומבנים לתפעול.
- ד. שטחי התארגנות.
- ה. הועדה המקומית רשאית ליעד את תא השטח ליעוד חניה כשימוש זמני עד למימוש מרכז התחבורה.

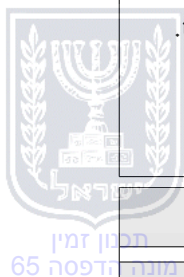
4.12.2

הוראות

א

תנאי להקמה

- תנאי למימוש מרכז תחבורה הוא פיתרון תחבורתי וחיבורו למחלפון המתוכנן ע"י חברתי נתיבי ישראל וחיבורו לדרך 675.
- קבלת התייחסות רכבת ישראל תהיה תנאי למימוש תא השטח.
- תנאי להגשת היתר בניה, תכנון כולל למגרש. יותר ביצוע בשלבים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
5	10	(1)	(1)	3	24	60	190	50	20	120	5000	1	תעשייה	תעשייה
5	10	(1)	(1)	3	24	60	190	50	20	120	5000	2	תעשייה	תעשייה
5	10	(1)	(1)	3	24	60	190	50	20	120	5000	3	תעשייה	תעשייה
5	10	(1)	(1)	3	24	60	190	50	20	120	5000	4	תעשייה	תעשייה
5	10	(1)	(1)	3	24	60	190	50	20	120	5000	5	תעשייה	תעשייה
5	10	(1)	(1)	3	24	60	190	50	20	120	5000	10	תעשייה	תעשייה
5	(1)	(1)	(1)	3	32	60	190	50	20	120	5000	15	תעשייה	תעשייה
5	(1)	(1)	(1)	3	32	60	190	50	20	120	5000	16	תעשייה	תעשייה
5	(1)	(1)	(1)	3	32	60	190	50	20	120	5000	17	תעשייה	תעשייה
5	(1)	(1)	(1)	3	32	60	190	50	20	120	5000	18	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	190	50	30	150	5000	21	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	20	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	22	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	23	תעשייה	תעשייה
5	(1)	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	24	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	25	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	26	תעשייה	תעשייה
5	(1)	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	27	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	28	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	29	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	30	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	31	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	32	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	32	60	230	50	30	150	5000	33	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	18	60	150	30	30	90	2500	41	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	18	60	150	30	30	90	2500	42	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	18	60	150	30	30	90	2500	43	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	18	60	150	30	30	90	2500	44	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	18	60	150	30	30	90	2500	45	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	18	60	150	30	30	90	2500	46	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	18	60	150	30	30	90	2500	47	תעשייה	תעשייה
5	5	(1)	(1)	3	18	60	150	30	30	90	2500	48	תעשייה	תעשייה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)								תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	ציד-ימני	ציד-שמאלי				אחורי	קדמי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה	תעשייה	50	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	51	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	52	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	53	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	54	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	55	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	56	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	57	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	58	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	59	2500	90	30		30	150	60	18	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	60	5000	150	30		30	230	60	32	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	61	2500	120	20		20	190	60	32	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	62	2500	120	20		20	190	60	32	3	(1)	5	5				
תעשייה	תעשייה	63	2500	120	20		20	190	60	32	3	(1)	5	5				
מסחר ותעסוקה	מסחר	70	5000	23 (2)	7 (2)			30 (3)	60	24	3	(1)	(1)	6 (4)				
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	70	5000	70	20			180	60	24	3	(1)	(1)	(1)				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	79	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	(1)	5				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	80	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	(1)	5				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	81	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	(1)	5				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	82	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	(1)	5				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	83	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	(1)	5				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	84	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	(1)	5				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	85	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	5	5				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	86	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	5	5				
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	87	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	5	5				

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	88	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	(1)	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	89	1000	90	30		30	150	70	18	3	(1)	(1)	5	5
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	90	8500	25	5		5	60	50	15	3	5	5	5	5
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	91	2450	45	5		5	50	50	10	2	0	0	0	5
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	93	1500	45	5		5	50	50	10	2	(1)	(1)	0	5
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	94	2500	45	5		5	50	50	10	2	0	2	0	5
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	96	1000	45	5		5	50	50	10	2	0	2	0	5
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	97	1000	45	5		5	50	50	10	2	0	2	0	5
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	98	1000	45	5		5	50	50	10	2	0		0	5
מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	161	11000	10	70			80	60	32	3	(1)	(1)	(1)	(1)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	209	4000		(5) 40			40	(5) 40						
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	230	11000	(6)	(7)			(6)	1	10	2	(1)	(1)	(1)	(1)
אחסנה	אחסנה	250	5000	150	30			(8) 230	70	32	3	(1)	(1)	10	5
אחסנה	אחסנה	251	5000	150	30			(8) 230	70	32	3	(1)	(1)	10	5
אחסנה	אחסנה	252	5000	150	30			(8) 230	70	32	3	(1)	(1)	10	5
אחסנה	אחסנה	253	5000	150	30			(8) 230	70	32	3	(1)	(1)	10	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	300	1000	70	20			140	70	18	3	(1)	(1)	10	5

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. תכנית תוגדר כהיטל המבנה מעל מפלס הקרקע.

ב. גובה המבנים יימדד מגובה 50 ס"מ מעל לגובה הכביש הגובל, מהנקודה הנמוכה ועד לתקרה האחרונה.

ג. מעקות, ארובות, תרנים, אנטנות וכל ציוד טכני אחר הנדרש לא ימדד בגובה הבניה.

ד. תותר קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת - גובה קומה מתחת לכניסה הקובעת יהיה 3.5 מטר.

ה. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת לא יותר להעביר.

ו. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ז. יותר שימוש של עד 5% מזכויות הבניה במגרש להקמת חנות למכירת תוצרי המפעל והסעדה לרווחת עובדי המפעל בלבד. לא ניתן לצבור זכויות אלו ולממש במגרש אחר עבור מספר מגרשים.

ח. יותר לחלק תאי שטח. בתנאי שהשטח המינימלי המתקבל מהחלוקה לא יהיה קטן מהרשום בטבלאת הזכויות "גודל מגרש מינימלי". החלוקה תאושר ע"י הועדה המקומית. תותר כניסה נפרדת מדרך

ציבורית לכל אחד מתאי השטח החדשים. הוראות ומגבלות בניה בין שני תאי השטח החדשים ישמרו בהתאם לתכנית המאושרת: אחוזי בניה, קווי בניין קדמי, אחורי וצידי למעט קו הבניין בין שני המגרשים בקו בחלוקה שיהיה 2.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ המצויין בתשריט..

(2) השימוש המסחרי יהיה בקומת הכניסה בלבד..

(3) השטח המסחרי, עיקרי + שירות, לא יעלה על 1,500 מ"ר.

(4) בחזית הקדמית יתוכנן סטווין ברחב 3 מ' לפחות אליו יפנו חזיתות המסחר..

(5) השטח לקירוי חניה בתאים פוטו-וולטאים בלבד..

(6) 100 מ"ר בלבד.

(7) הועדה רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעיקרי לשירות בתא השטח, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..

(8) 70% משטחי הבניה יהיו לטובת אחסנה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח****6.1.1 הוראות כלליות**

תוכן תוכנית בינוי בקנ"מ 500: 1 לכל שטח התכנית שתכלול תכנון עקרוני של כל מערכת הדרכים, תשתית מים, ביוב, ניקוז וגז. לאחר מכן תוכן תוכנית בינוי לביצוע למתחמי התכנית, כפי בשמוגדר בנספח מתחמי תכנון, בתכנית יפורטו מפלסי המגרשים, מפלסי הדרכים, מיקום כניסות למגרשים, קווי תשתית לביצוע וחתכי כביש לתיאום בין קווי התשתית. התוכנית תכלול הוראות ופרטים מנחים לנושאי הפיתוח, כולל עיצוב גדרות, תאורת רחוב וכד'. תוכנית הבינוי לביצוע וביצוע התשתיות לכל מתחם יהוו תנאי להגשת היתר בניה בכל אחד מהמגרשים.

מפלס המגרשים הגובלים בדרך 675 יהיה תמיד גבוה ב-30 ס"מ לפחות ממפלס כביש 675 המתוכנן בסמוך.

תא שטח 90 (תחמ"ש) אינו כלול בשלבי הביצוע ויתוכנן ויבוצע ע"י חברת חשמל.

6.1.2 עיצוב אדריכלי

1. כל מבני התעשייה בתאי שטח 1-5, 10, 79-84 וכן מבני האחסנה בתאי שטח 250-253 הפונים לכביש 675 יתוכננו כך שהחניה תמוקם בחזית האחורית לדרך 675. החניה על גבי הקרקע תהיה חנית מטע ותחויב בשתילת עץ לכל 5 מקומות חניה.

2. לאורך הדרכים הפנימיות יבוצע קיר אטום ומעליו תבוצע גדר סורג בהתאם לפרט שיהיה חלק מתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

3. חזית אחורית ובין המגרשים תותר גדר עפ"י דגם אחיד שיאושר עפ"י תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

4. חזיתות המבנים לדרך ראשית מס' 5 יצופו מחומרים קשיחים.

5. פתחי תפעול לא יופנו אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב. אחסנה טעינה פריקה יותרו בתוך שטח החצר התפעולית כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק מהמבנה העיקרי.

6. לא תותר התקנת צנרת גלויה על קיר חזית ראשית של בנינים, לא תותר הבלטה של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבנין. על גגות המבנים יותקנו מסתורים למתקנים, בהתאם להוראות מהנדס הועדה.

7. על גגות המבנים תותר הקמת תאים פוטו-וולטאים או פנלים סולאריים. מתקנים אלו לא יחושו בסך שטחי הבנייה ולא יכללו בגובה המבנה.

8. מגרש 70 המיועד למסחר ותעסוקה יתוכנן עם חזית מסחרית לאורך הדרך עם סטווין. לא תותר גדר ו/או חניה בחזית הרחוב.

9. מתחמי הבינוי יהיו מופרדים בצירים ירוקים שיהיו חלק מהשצ"פים ויתוכננו בעומק ממוצע של כ-30 ס"מ לפחות מפני הכבישים הסמוכים ובמילוי מודרג על מנת לאפשר השהיית מים.

10. בתחום דרך מס' 5 יפותחו רצועות גינון.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנ"מ 100: 1. התכנית תתבסס על תכנית בינוי וביצוע למתחם. כמו כן, יסומנו כל ההתחברויות לתשתיות ע"פ התכנית למתחם
2. לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר ו/או עבודות כלשהן עד שיושלם הליך הגשת תוכנית ניקוז מפורטת לאישור רשות הניקוז
3. תיק הבקשה להיתר בניה יכלול את הפירוט הבא בנוסף למסמכים המקובלים:

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- א. חזות, עיצוב ופיתוח
- ב. שלבי הקמה ולוח זמנים
- ג. פרשה טכנית ועקרונות התכנון שעיקריהם יהיו 1. מקורות הפליטה מוקדדים בלבד 2. שימוש בדלקים קלים עם עדיפות לגז טבעי וגפ"ס 3. המפעלים ישתמשו בטכנולוגיה BAT שתוגדר לפי הייחוס האירופאי
- ד. תאור המפעל: תוצרים, חומרי גלם, תהליכים
- ה. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית)
- ו. תאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית. כולל אישור כי יש פתרון קצה הפועל חוק והמסוגל לקלוט את כל שפכי האזור
- ז. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים
- ח. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול
- ט. תנוחת המפעל (Layout), קוי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזוהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש- רדיוסי מפלסי רעש ועוד.
- י. חומ"ס: אומדני כמויות, סוגים ואופן איחסון והעברה
- יא. מסמך המפרט את גורמי זיהום האוויר במפעל המוצע, כולל פירוט סוגי הגזים והחומר החלקיקי הנפלטים בתהליך היצור. וכן את האמצעים שיבוצעו לניטור זיהום האוויר
- יב. תוכנית פיתוח מגרש מלאה לרבות גידור
4. תנאי להוצאת היתר בניה הוא קיומו של מתקן אזורי לביוב המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וקיומן של תוכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב המרכזית הכוללת התחברות למתקן האזורי, למעט שלב א'
5. במגרשים הנכללים בגבול המגבלות של מערכת הולכת הגז הטבעי (סימון מסדרון תשתיות ת"ק), טרם הגשת היתר / בקשה לפטור מהיתר, יש לקבל אישור לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני הקרקע ותכנית הקרקע מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה
6. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה או המורשה מטעמו לנושאי איכות אוויר, רעש, שפכים וחומ"ס
7. תנאי להגשת בקשה לקבלת היתר בניה, הינו ביצוע הבדיקות הנדרשות עפ"י תקן 413 באזורים בהם קיים חשד להגברות שתית חריגות, לצורך קביעת סוג הקרקע באתר, תוך התייחסות לסוגי המבנים המתוכננים באזור
8. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם
9. תנאי למתן היתר בניה, הוא הצגת האמצעים למניעת זיהום מי תהום וחלחול מזהמים, בתיאום עם משרד החקלאות
10. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הדרכים מול נתיבי ישראל תוך התייחסות לשלבויות הפיתוח (בהתאמה לאמור בסעיף 6.16)
11. תנאי למתן היתר בניה לביצוע השלב הסופי של התכנית (הקמת המחלפון) יהיה תאום עם רכבת ישראל ונתיבי לחיבור אזור התעשייה עם המחלפון
12. תנאי למתן היתר בניה תהיה התייחסות מהנדס ביסוס להיבטים הססמיים, ע"פ המצויין בנספח הסייסמי לתכנית ובסעיף 6.13 להוראות התכנית (סקר סייסמי)
13. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 161,60,32,33,41-43,70 יהיה תיאום עם רכבת ישראל וחברת נתיבי ישראל לחיבור אזור התעשייה עם המחלפון לכביש 675
14. הבקשה להיתר בניה עבור תעשייה מזהמת תכלול מודלים לחישוב פיזור המזהמים ואמצעים

6.2

תנאים בהליך הרישוי

שינקטו לצמצום הפגיעות הצפויות, אישור המודל יהיה תנאי מקדמי לדיון בבקשה

15. תנאי להיתרי בניה ראשון בתכנית יהיה ביצוע תעלת הניקוז הצפונית והסדרת התעלה עד לחיבור עם מערכת הניקוז האזורית, למעט מגרשים הנמצאים בשלב 1, ראה סעיף 7.1.

16. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה פועל כחוק המסוגל לקלוט רת כל שפכי אזור התעשייה.

הוראה זו היא נגזרת של תמ"א 1 ולכן, לא ניתן יהיה לבטלה על פי סעיף 145(ג) למעט שלב אי

17. במידה ויידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים עם דרך 675 יהיה הבטחת פיתרון אקוסטי ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה

18. תנאים להכנת תכנית איחוד וחלוקה:

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועות בתכנית זו בטלים

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל יעוד אחיד ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בשרטוט

19. מומלץ לשקול שטחי חניה "ירוקים" או במצע טוף שיקטינו את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה. ואזורים ירוקים מונמכים והבוונת מרזבים של המבנים לשטחים ירוקים בהיקף המבנה.

6.3

תנאים בהליך הרישוי
סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק

20. על תאי השטח הנמצאים בתוך גבול מסדרון תשתיות ת"ק חלים הוראות מכח קרבתם לקו הגז.

תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם רשות הגז הטבעי ומעל רשיון ההולכה המבטיח כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.

6.4

תנאי להפעלה

תנאי למימוש התכנית תהיה הפעלת מנהלת לאזור התעשייה

(א) אזור התעסוקה יוקם ויפותח באמצעות המנהלת הקיימת לאזור תעשייה חבר, אשר תהיה אחראית לכל ההיבטים של הקמת האזור בשלמותו, תחזוקתו ותפעולו, כולל פיתוח תשתיות קליטת מפעלים, תמיכה ויעוץ למפעלים שנקלטו, תחזוקה, אכיפה ובקרה וכן תסייע השיווק ומיתוג אזור התעסוקה.

(ב) המנהלת תפעל לפי הסמכויות שיאצלו לה על ידי הרשויות הנוגעות הדבר ועל פי נהלים מתאימים שיגובשו בתקנון של אז"ת על בסיס עקרונות הנספח הסביבתי המצורף לתכנית.

(ג) התקנון יאושר ע"י מהנדס המועצה וישקף את אופן התנהלותה של המנהלת ואת אופן ניהול אזור התעסוקה. במסגרת התקנון יוגדרו, בין היתר, נהלים בנושאים סביבתיים בהתאם לתקנים ובהתחשבות בסמיכות לאזורי מגורים.

(ד) תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית במתחם אזור התעשייה באמצעות המנהלת בכל הקשור להיבטים סביבתיים, למערכות הדרכים, הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק הפסולת, משטחי חניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים וכדו'

(ה) בקשות להיתר בניה יועברו לאישור מקדמי של המנהלת לצורך בחינה של עמידה בדרישות תקנון המנהלת והוראות התכנית, כולל דרישות ארכיטקטוניות, סביבתיות וחזותיות, טרם הגשתן לוועדה המקומית.

(ו) במנהלת תופעל יחידה סביבתית. היחידה הסביבתית תפעל בכפוף ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה או המורשה מטעמו.

6.5

תשתיות

6.4.1. תשתיות : שפכים

1. תובטח קליטת השפכים (לתעשיות שאינן תעשיות רטובות) במערכת ביוב מרכזית המחוברת למתקן הטיפול האזורי.

2. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לאיכות המפורטת בחוק העזר ולדרישות משרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובמכון הטיהור ולפי החניות היחידה הסביבתית.

3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.

5. א. בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים סניטריים.

ב. בכל מגרש של מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם בשפכים.

ג. לא תינתן, תעודת גמר (טופס גמר עבודות בניה) ללא חיבור המפעל למכון טיהור השפכים.

6. לכל היתר בניה של תעשייה רטובה, תצורף תוכנית לטיפול סילוק שפכים שתאושר ע"י המנהלת והרשויות הנוגעות בדבר.

7. על מנת למנוע דליפה וזיהום תת הקרקע ממערכות הביוב ינקטו האמצעים הבאים:

א. קווי הביוב יונחו בהתאם לתכנית מפורטת באישור משרד הבריאות.

ב. הצינורות יהיו מחומר מונע חלחול דוגמאת PVC וכד'.

ג. שוחות בקרה מצוידות אמצעים למניעת דליפות.

8. קוטר הביוב הציבורי יהיה מתאים לתחזוקה ולמניעת סתימת קווים אפשרית.

9. מערכת השפכים תהיה סגורה ואטומה. השפכים יסולקו למערכת הביוב הקיימת לטיפול בשפכים

10. יותרנו שוחות ניטור במערכת הביוב של המפעל בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.

11. איכות השפכים המוזרמת אל מחוץ למגרש תעמוד בדרישות המט"ש והיחידה הסביבתית.

במידת הצורך ותקנו במגרשים מתקני קדם-טיפול מתאימים בדרישות אלו.

12. בתחום מגרש 63 תותר הנחה של קו ביוב מחוץ לגבולות הבניין ע"פ המסומן בנספח המים והביוב

6.4.2. לא ינתן תעודת גמר בשטח התוכנית כל עוד לא הושלם פתרון סילוק השפכים ולא חוברת מערכת הולכת השפכים מהמבנים למערכת הביוב המרכזית.

6.6

תשתיות

6.5.1. תשתיות : ניקוז

לכל היתר בניה של תעשייה רטובה תצורף תוכנית לטיפול במי נגר עילי, שתאושר ע"י הרשויות הנוגעות בדבר.

1. התנאים לתכנון וביצוע מערכת הניקוז, יבטיחו השתלבות הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת מניעת זיהום קרקע. תוכנית הניקוז תשולב עם תוכניות הפיתוח שיתוכננו ע"י אדריכל נוף.

2. יבוצע ניטור רציף של איכות מי הניקוז לפני הזרמתם כנגר עילי. הניטור יתייחס לרמת פרמטרים של חומציות, מוליכות, ריכוזים של דטרגנטים שמנים דלקים ממיסים אורגנים, חנקות, מתכות הפרמטרים הרלוונטים. האמצעים הטכניים לקיום מעקב ובקרה ייקבעו בהנחית

6.6

תשתיות

המשרד להגנת הסביבה ו/או נציבות המים ומשרד הבריאות.

3. כל מי ניקוז שלא יענו על הקריטריונים ינוקזו לבריכת חירום המתוכננת במסגרת מתקן הטיפול בשפכים, להפרדת מוצקים, דטרגנטים, ממיסים אורגניים, חומצות, שמנים וכו' קודם להזרמתם למערכת הניקוז הטבעית.

4. הקטנת כמויות מי נגר עילי על ידי ביצוע משטחי חניה מחומרי מבנה המגבירים ספיגת משקעים בקרקע.

5. למניעת זיהום מים ותת הקרקע ינקטו האמצעים הבאים:

א. בתחום המגרשים לא תבוצע אחסנת דלקים ושמנים פרט לאלו, אשר ישמשו את המפעלים באזור התעשייה. סעיף זה לא יכול על תחנות דלק ומתקני תדלוק בתחומי המגרשים

ב. מיכלי הדלק לשימוש המפעלים יישמרו במאצרות בנפח של לפחות 110% מנפח המיכל, על גבי רצפות אטומות, שימנעו פגיעה במי התהום במקרה של דליפה.

ג. באזורי תפעול וטיפול פתוחים ובמבני תעשייה בהם נערך שימוש בשמנים, דלקים וכימיקלים העשויים לגרום לזיהום תת הקרקע, יותקנו משטחי בטון אטימים (להלן משטחי תפעול) לחלחול מים ומזהמים.

ד. במשטחי התפעול בהם יש שימוש בדלקים, שמנים או חומרים מזהמים אחרים, יותקנו שוחות ניקוז. המשטחים יותקנו במפלסים מתאימים לניקוזם אל שוחות ניקוז.

ה. שוחות הניקוז ינקזו תשטיפים ויעבירו אותם אל מפריד שומנים ודלקים, טרם ההזרמה אל מערכת הניקוז של אזור התעשייה. המים המטוהרים במפריד השומנים יוזרמו למערכת הניקוז השמנים, והדלקים שיאספו במפריד השומנים יועברו למיחזור אצל קבלן מורשה לכך, או יסולקו לאתר מורשה לקליטת פסולת מסוכנת.

ו. ניקוז המגרשים יבטיח מניעת מים עומדים. במידת הצורך יבוצעו קולטנים המחוברים לצנרת מתאימה לניקוז מי נגר העומדים באיכות הנדרשת למערכת הניקוז של אזור התעשייה או למערכת האזורית.

ז. תשמר הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכת הביוב.

6.5.2. תשתיות: מים

הספקת המים לאזור התוכנית תהיה ישירות מחברת מקורות, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

6.5.3. מתקני תשתית

בנספח מיקום מתקני תשתית נקבע היעוד של כל תא שטח.

הועדה המקומית יכולה לאשר שינוי יעוד המתקן, לאחר שתקבל אישור מהרשות המתאימה (חח"י, הולכת גז, תאגיד המים והביוב) כי המגרש אינו נחוץ לה.

תא השטח ישמר עבור מתקן הנדסי אחר ו/או שצ"פ ו/או חניה.

6.7

תשתיות

6.6.1. מעבר תשתיות

א. כל תשתית מתוכננת שצפויה לחצות את דרך 675 חייבת להיות מתואמת מול חברת נתיבי ישראל הן בהתייחס למצב הנוכחי הקיים והן בהתייחס למצב העתידי של דרך 675 המורחבת.

ב. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש

ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט

6.7

תשתיות

מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.6.2. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.8

חשמל

תחנות טרנספורמציה

א. יבוצע תיאום עם חברת חשמל.

ב. במגרשים ששטחם מעל 5 דונם תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח המגרש בהספק ובתנאים שיקבעו ה"י חברת החשמל. תותר הקמת המבנה במרווחים צידיים.

ג. מגרשים בשטח קטן מ- 5 דונם יוזנו מחדרי שנאים שימוקמו בהתאם לפרישה המפורטת בתכנית למתקני תשתיות. במידה ותיווצר דרישה לחדרי טרנספורמציה נוספים, תותר הקמתם בשטחי השצ"פ באישור הועדה המקומית.

6.9

סביבה ונוף

1. מגבלות סביבתיות איסורים והתניות

השימושים המוגדרים כרצפטורים ציבוריים ע"פ ההגדרה במסמך "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" במהדורתו הארונה, יעמדו בדרישות המסמך הנ"ל ובמרחקי הפרדה הנדרשים.

2. רצועת חיץ צפונית - שטח פתוח לאורך הגבול הצפוני של המתחם. גובל בשטחים חקלאיים קיימים, השימושים שיותר בו הינם שבילי הליכה, דרכי תחזוקה וטיפול ונטיעת צמחיה נמוכה בדגש על עצים באופי חקלאי לפי הרשימה המומלצת. כל העצים יהיו בגודל 9 לפחות ויחוברו למערכת השקיה ממוחשבת, ינטעו בצפיפות של עץ לכל 6-8 מ' (כל כ-50 מ"ר).

פיתוח הרצועה יהיה בעומק ממוצע של 30 ס"מ לפחות מפני פיתוח המתחם, במילוי מודרג על מנת להוות אזור השהיה וניהול מי נגר. יותרו שימושים תומכים לרבות תעלות ואלמנטי השהיה ככל שידרשו.

6.9

סביבה ונוף

3. רצועת חיץ דרומית - שטח פתוח לאורך הגבול הדרומי של המתחם. גובל עם כביש 675, השימושים שיותר בו הינם דרכי ושבילי הליכה, תחזוקה ונטיעות של צמחיה נמוכה בדגש על עצים מרשימה מומלצת, בגודל 9 לפחות ויחוברו למערכת השקיה ממוחשבת. גבהי הרצועה יאפשרו השהיית מים בתחומה וזאת בעזרת שקעים מקומיים לאורכה ומילוי מודרג לרבות אלמנטי השהייה ככל שידרשו. בחירת הצמחיה לרצועה זו הינה מכוונת ובדגש על מיסוך והסתרה למשתמשי הכביש וינטעו בצפיפות של עץ לכל 6 מ' (כל כ-40מ"ר) וישלבו בעצי אקליפטוס לאיזכור השדרה הקיימת.

4. שצפ ראשי (230) יפותח כשצ"פ ראשי בכניסה למתחם. השימושים שיותר בו הינם שבילים, אזורי ישיבה וריהוט רחוב לרווחת המשתמשים המזדמנים ולעובדים במתחם. יותר דרכי תחזוקה וטיפול, מבנים זמניים וככל שיהיו חניות זמניות יבוצעו מחומרים מחלחלים ובתיאום מול רשות הניקוז. גבהי השצ"פ יאפשרו השהיית מים בתחומה וזאת בעזרת שקעים מקומיים ומילוי מודרג לרבות אלמנטי השהייה ככל שידרשו. יבוצעו נטיעות רבות לפי הרשימה המומלצת, העצים ישתלו בגודל 9 לפחות ויחוברו למערכת השקיה ממוחשבת.

5. פיתוח בתחום המגרשים בחזיתות המגרשים ינטעו עצים בתא גידול משמעותי ורציף, בעיקר בחזיתות הפונות למדרכות וכבישים, העצים יהיו בגודל 9 לפחות כל 8 מ' ויחוברו למערכת השקיה ממוחשבת.

6. פיתוח לאורך כבישים ומדרכות - בפיתוח המתחם ובכלל זה דרכים, שבילים ומדרכות ישתלו עצים בוגרים לאורך המדרכות גודל 9 לפחות כל 8 מ' בתאי גידול משמעותיים ויושקו במערכת השקיה מסודרת לרבות ראש השקיה ממוחשב.

7. שיקום נופי עם תום ההקמה יבוצעו עבודות גינון והשקיה, ינטעו צמחים נמוכים בגודל 4-6 ועצים באופי המתאים לסביבה החקלאית בכל גבולות המתחם בהם עצי מיסוך, עצי נוף חקלאי עצי שדרה וצל לפי רשימת עצים מומלצת לדרכים ולשטחי חיץ. העצים ינטעו בגודל 9 לפחות כל 8 מ'

6.10

איכות הסביבה

6.9.1 פסולת מוצקה

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים במקום שייקבע בהיתר הבנייה או במרכזי המחזור לפי המסומן בתכנית הבינוי המצורת לתכנית זו.

3. היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב.

4. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שיועד להצבת מכולות: -לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה) ולאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).

5. מערכת איסוף הפסולת בתחום המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של מנהלת האתר בהתאם להוראות הוועדה המקומית, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות

6.10

איכות הסביבה

6. מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת המיועדת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, ו/או לאתרי מיחזור פסולת.

7. מנהלת האתר תקים מרכזי מחזור לפסולת עבור מגרשים הקטנים מ 2,500 מ"ר, באתרים ביעוד מתקנים הנדסיים, שצ"פ או מבני ציבור בהתאם לסימון בנספח הבינוי. מיקום מיכלי הפסולת למחזור יהיו באתר מגודר עם פיתוח סביבתי.

8. הנחיות לתכנון מרכזי המחזור לפסולת יוגדרו בתוכנית בינוי לביצוע למתחמי התכנית, על פי הנחיות פרק פסולת של תמא/1.

9. בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים, למעט מרכזי המחזור היעודיים המוגדרים לעיל.

10. תיאסר כל השלכה של פסולת, מכל סוג שהוא שלא אל מיכלי האצירה היעודיים.

6.9.2 רעש

בכל מקרה, שההקמה או הפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהמותר באזור התעשייה או בישובים הסמוכים, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

6.9.3 איכות אויר

1. תעשיות בעלות פוטנציאל זיהום אויר יאושרו בתנאי שיגישו לרשויות ויאשרו תכניות מתקנים למניעת פליטות מזהמים.

2. עדיפות לשימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. יותר שימוש בפחם ובמזוט בתנאי של עמידה בתקני פליטה, בכל מקרה, תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים ריחות.

3. פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתקני ה-TALUT (1994) או עפ"י ה"אמנה" או כל תקן וחוק כפי שיהיה תקף.

4. אבק: במגרשים בהם צפוי אחסון חיצוני של חומרי גלם מוצרים או תהליכי ייצור פתוחים (בלתי מסוכנים), מנהלת האתר והרשות המוסמכת יתנו הנחיות מתאימות למניעת פזור אבק או פסולת ע"י כיסוי, הרטבה והפרדה של החומרים והתהליכים.

5. נייטור אויר- תוגש למשרד איכה"ס תוכנית נייטור איכות אויר בסביבה.

6. הניטור יעשה על פי התכנית המאושרת לעניין זה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

תכנית תכלול בין היתר:

א. קביעת הפרמטרים הנמדדים.

ב. מיקום תחנות הניטור.

7. מניעת מטרדי ריח: מקורות פולטי ריחות במפעלים כגון: מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרים, ממיסים אורגניים, פליטות מקווי יצור- יטופלו "נקודתית" ע"י מתקנים יעודים למניעת פליטות ריח.

8. עסקים אשר עלולים ליצור מפגעי ריח, ייבחנו על פי המסמך הסביבתי אותו יגישו עם כניסתם לאזור התעשייה ויחויבו באמצעים להקטנת מפגעי הריח כך שלא ייצרו מטרדים בסביבתם.

9. סך כל הפליטה מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכן מעת לעת.





איכות הסביבה	6.11
6.10.1 חומרים מסוכנים כל מפעל, המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993 יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, הגשת תכנית טיפול בחומ"ס בהתאם לסוגי וכמויות החומרים שיהיו בשימוש תוך פירוט תנאי אחסון, אופן השימוש בהם, האמצעים למניעת סיכונים לסביבה, נוהל חרום, נוהלי פינוי פסולת רעילה ובדיקת מגבלות מרחקי הפרדה ביחס לרצפטורים ציבוריים כנדרש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.. יינתנו הנחיות אחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן ייקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון של חומ"ס ורעילים. אישור כמויות לאחסון עפ"י סקרי סיכונים ותיקי מפעל שיוגשו ע"י המפעלים למשרד איכה"ס ופיקוד העורף. 6.10.2 קרינה הקמת מתקני שידור (אנטנות) בתחום אזור התעשייה תותנה בקבלת היתר הפעלה למוקד שידור מהיחידה הסביבתית המוסמכת. מבקש ההיתר יעמוד בתנאים הנדרשים בטופס 91 הבקשה ל"היתר הפעלה למקור קרינה מוקד שידור" של המשרד להג"ס בגרסתו העדכנית. 6.10.3 מערכת ניטור ובקרה 1. אחת לשנה תבצע מנהלת אזור התעשייה ניטור של פחמימנים, מתכות כבדות, ומזהמים אחרים עפ"י הצורך, בשוחות מערכת הניקוז שתתוקן באזור התעשייה. במידה וימדדו ריכוזים חריגים תדאג המנהלת לזיהוי מקור הזיהום ונקיטת כל האמצעים הנדרשים מול המפעלים שימצאו אחראיים לו להפסקת הזרמת הזיהום ושיקום הקרקע. 2. באם יידרש ע"י היחידה הסביבתית המוסמכת, יבוצעו מדידות רעש בשימושי קרקע רגישים בסביבת אזור התעשייה. המדידות יערכו על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, ויידרשו במידה ובאזור התעשייה ימוקמו מפעלים ופעילויות היוצרים רעש. 3. כל מפעל המייצר שפכים תעשייתיים ידאג לשוחות דגימת שפכים תעשייתיים בחיבור בין המפעל לבין מערכת הביוב. בנוסף, יותקנו על קווי הביוב המרכזים מספר שוחות דיגום כלליות, לבדיקת השפכים התעשייתיים.	
חומרי חפירה ומילוי	6.12
תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 1. עבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל הניתן 2. עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים עליהם תורה מנהלת האתר 3. בזמן בניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש 4. בזמן עבודות עפר ינתן פתרון חלופי לצגרת הניקוז שהוצאה ממקומה	
אזורים מיוחדים סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק	6.13
הנחיות מיוחדות היוצרות מגבלות בניה מכח תכניות גובלות. ע"פ תכנית קו הגז עפולה - ג'נין חלות מגבלות בניה על המגרשים הסמוכים לתוואי המתקנים הנ"ל תאי שטח : 204, 210, 212, 213, 201, 203, 350, 91, 90, 161 עדכון המגבלות בתכנית זו תהיה בסמכות הועדה המקומית. המגבלות החלות על התכנית המפורטת בסעיפים לעיל :	

6.13

אזורים מיוחדים

סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק

שימושים:

- א. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצורך הקמת ותפעול מערכת הובלת הגז הטבעי והדלק וקווי התשתיות לרבות עירום עפר, אחסנה זמנית, גידור ודרכי גישה.
- ב. יותרו שטחי התארגנות לתקופת ביצוע העבודות, במיקום המסומן בנספח דרכי הגישה - תאי שטח 56-59 - בשטח התארגנות יותרו שימושים זמניים, לרבות: משרדים, מחסנים, אחסון כלים, מכוניות וציוד, שטח תפעולי, חניות, מכולות, מיכלים, שירותים, עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים ותקשורת. שטחי ההתארגנות יפוגו בתום חמש שנים מיום תחילת העבודות.
- ג. יותרו כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות.

הוראות:

- א. הוגשה למוסד תכנון תכנית או בקשה להיתר בתחום מגבלות בנייה ופיתוח של קטע שאושרה לגביו תכנית או שניתן בו היתר או שהוקמה בו מערכת ההולכה, לא יאשר ולא ייתן מוסד תכנון את התכנית המבוקשת או ההיתר המבוקש אלא לאחר שהתבצע תיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל רישיון ההולכה המבטיח כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.
- ב. מצאה רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים, כאמור, אינם מאפשרים הקמת המבנה, תקבע תוך 60 יום, בהתייעצות עם בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.
- ג. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף הקודם, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבוננו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבנייה.
- ד. מוסד תכנון רשאי בהחלטה מנומקת, לאחר תיאום עם רשות הגז הטבעי ועם בעל הרישיון, להחליט על צמצום מגבלות בנייה ופיתוח כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון, בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה באותו קטע ותפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.
- ה. בשטח זה לא תותר כל פעולה אלא לאחר תיאום עם רשות הגז הטבעי לעניין ההתאמה לדרישות צו הבטיחות ועם בעל הרישיון.

6.14

סקר סייסמי

- ע"פ הסקר הסייסמי אין חצייה של העתק החשוד כפעיל, אולם בגלל קיום של סיכון של הגברות שתית חריגות יש לבצע בשלב התכנון המפורט של תשתיות קידוחים:
- א. קידוחים לקביעת סיווג הקרקע על פי תקן 413 בדיקת SPT ומהירויות סייסמיות.
- ב. קידוחים ובהם בדיקות מפלס המים וקביעת גבולות אטרברג בחרסיות.
- תנאי לקבלת היתר בניה ביצוע דו"ח קרקע.
- ג. "תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחדש להגברת שתית חריגה

6.15

שילוט וסימון

שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר:



מנהל תכנון ומס' 65



מנהל תכנון ומס' 65



מנהל תכנון ומס' 65

שילוט וסימון	6.15
א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב. ב. תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו כחלק מהכניסה למגרש אך ורק בסמוך לשער הכניסה למפעל. ג. יותר שילובים של מוצרי/מיתקני המפעל בכניסה למגרש (נוסף לאפשרויות א' ו- ב' הנ"ל) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל. ד. במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים. ה. לא יותר כל שילוט כולל שם עסק, סמל פירמה וכד' המופנה לדרך 675 למעט שילוט ההכוונה המרכזית בצומת הכניסה. ו. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובכפוף להוראות הנספח הנופי.	
חניה	6.16
החניה לרכב פרטי, לרכב תפעולי ולמשאיות, כולל אזור תמרון, פריקה וטעינה, יהיו בתחום המגרש. חניות לאורחים ינתנו לאורך הכבישים (חניות מקבילות). החניות התפעוליות לא ימוקמו בחזית צירי התנועה הראשיים, דרך מס' 5, 10.	
דרכים	6.17
1. החיבור לדרך 675 באמצעות מחלפון באחריות ובתכנון רשות תמרור רלוונטית. תחום השטח לביצוע המחלפון אינו כלול בתכנית זו. גלישה לתאי שטח 201 - 202 עבור הדרך לא יהווה שינוי לתכנית זו. 2. תנאי לפיתוח מתחם 1 ביצוע מערכת הדרכים בתחומן, חיבורו למערכת הדרכים הקיימת של אזור תעשייה חבר הקיים, בביצוע חיבור זמני לדרך 675 בתא שטח 106 וביצוע מערכת הניקוז למתחם. 3. תנאי לפיתוח מתחם 2 מותנה בביצוע המחלפון ע"י רשות תמרור רלוונטית. 4. דרך 5 מהווה את הציר הראשי של התכנית והיא נמצאת בהמשך לציר הראשי באזור תעשייה חבר הקיים. בתכנון לבינוי וביצוע שלב א' יקבעו הכניסות למגרשים כך שלא יפריעו לתנועה. ישתלו עצים בוגרים לאורך המדרכות גודל 9 לפחות כל 8 מ' בתאי גידול משמעותיים ויושקו במערכת השקיה מסודרת לרבות ראש השקיה ממוחשב. 5. במגרשים ששטחם מעל 10 דונם הנסמכים על כביש 5 או 10, תותר כניסה מכבישים משניים בלבד. במידה ומטעמי בטיחות ו/או פעילות המפעל נדרשים שני חיבורים למערכת הדרכים, החיבורים לכביש 5 או 10, יהיו בפניות ימניות בלבד, ללא הרחבת נתיבים.	
תוואי מסילה	6.18
בגבול המזרחי של התוכנית מתוכננת ע"י רכבת ישראל קו מסילה עפולה גנין. גבול התכנית מרוחק 100 מ' מציר המסילה	
ניהול מי נגר	6.19
1. בסיס הניקוז הוא נחל קישון המרוחק כ-1,450 מ' מתחום התכנית. 2. שטח תחום התכנית הוא מישורי ו/או בעל שיפוע מתון מאוד אשר קטן מ-0.3%. 3. תחומי ההתנקזות לתחום התכנית חולקו ל-2 אגנים עיקריים (A+B) ול-9 אגנים משניים עפ"י המצב המוצע.	

4. הנגר מתחום התכנית מנוקז למערכות ניקוז תת-קרקעיות מוצעות ושטחים ציבוריים פתוחים מוצעים בקצה הצפוני של תחום התכנית. עודף הנגר מתחום התכנית מנוקז בהמשך למוצא עיקרי אחד, לתעלה קיימת מצפון לאזור התעשייה הקיים ולנחל קישון בהמשך.

5. התכנית במצב הקיים שטחים מעובדים.

6. סה"כ נפח הנגר היממתי הצפוי כתוצאה מגשם שמשכו שעה ובהסתברות 2% (תקופת חזרה 1: 50 שנה) למוצאי הניקוז הקיימים / מוצעים כ- 53,500 מ"ק.

7. השטחים הציבוריים הפתוחים והתעלה המוצעת יקלטו, ינהלו ויווסתו כ- 40,000 מ"ק המהווים כ-75% מנפח הנגר היממתי החוזי בתקופת חזרה 1: 50 שנה (הסתברות 2%).

8. תחום התכנית מרוחק מנחלים משניים ו/או ראשיים. תחום התכנית על-פי תשריט התמ"א נמצא חלקית בתוך פשט ההצפה. פשט ההצפה הקיים בשל השקע הקיים בשטח תחום התכנית והניקוז הלקוי באזור בשל השיפועים המתונים או השקעים הקיימים בתחום התכנית ובסביבתה.

המפלסים המוצעים בשטח תחום התכנית מגינים על תחום התכנית מהצפות שמקורם מחוץ לשטח תחום התכנית. השטח המסומן בפשט ההצפה על-פי תשריט תמ"א 1 יוגבה מעל 2.0 מ ביחס למפלס ההצפה ומפלס הקרקע הקיימת.

התכנית מוגבהת ויוצרת שיפועים רצופים לכיוון מוצאי הניקוז, לפיכך, שטח תחום התכנית יהיה מוגן מפני הצפות הן משטח תחום התכנית והן משטחים גובלים ו/או נחלים סמוכים.

9. מפלס פיתוח מינימלי בשטח תחום התכנית פרט לתעלה הצפונית יהיה +63.20 מ מפני הים (בדרך המוצעת בקצה הצפון-מערבי של תחום התכנית). שטח תחום התכנית יהיה משופע לכיוון צפונה (לכיוון התעלה המוצעת הגובלת בשטח תחום התכנית מכיוון צפון). מוצא הנגר לתעלה הקיימת מנוקזת אל צינור מוצע קוטר 1.80 מ ובהמשך אל תעלה קיימת באזור התעשייה הקיים ועד נחל קישון. מפלסי הפיתוח המינימאליים בגבול הדרומי של שטח תחום התכנית יהיה גבוה ממפלס מסעת דרך 675 בכ-30 ס"מ לפחות.

10. תכנון מערכת הניקוז (מערכת ניקוז סגורה) כולל מיקום הקולטנים ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכן שנקבעו בנספח הניקוז.

11. הבינוי בהתאם לתכנית לא צפוי להשפיע על משטר הזרימה תעלות הקיימות בשל השחיית הנגר וויסותו בתחום בשטחים הציבוריים.

12. באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח תכנון הרחובות כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק למבנים ולתכולתם שבתחום התכנית, שיהיה גבוהים ממפלס הכביש. תכנון מפלסי המבנים יהיה עפ"י מפלסי מסעות הדרך בחתך מקביל בתוספת בלט של +0.5 מ.

13. התעלה המוצעת בקצה הצפוני של תחום התכנית בתחום שטח המיועד כשצ"פ מוסדרת לתקופת חזרה 1: 100 שנה. התעלה חתך טרפז: קרקעית ברוחב כ-2.0 מ ושיפועי דופן 1: 2.5.



6.19

ניהול מי נגר

רצועה מינימאלית לתעלה כ- 12 מ. שיפוע אורכי מינימאלי לתעלה כ-0.2% .
השצ"פ הצפוני ברוחב מינימאלי כ-20 מ.

14. חבורת הקרקע בתחום התכנית היא גרמוסול המאופיינת בחדירות נמוכה, לפיכך שינוי בייעודי הקרקע אינו צפוי לגרום לתוספת נגר משמעותית. קרקע מסוג זה לא מתאימה להחדרה ו/או להעשרת מי תהום, יש ליישם את ההנחיות של ויסות ושימור נגר בתחום השטחים הציבוריים כמפורט בחלקו בסעיפים שלעיל.

15. שימור נגר בתכנון המפורט, השטחים הפתוחים מיועדים לשמש כשטחי וויסות, שהיית נגר, ואיגום בלי לפגוע בתפקודם כשטחים ציבוריים פתוחים. השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, יבוצעו במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר.

6.20

שרותי כבאות

מפה מצבית שתוכנן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים במרחקים של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו ובהתאם לחוק.

6.21

הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יופקעו, ככל שאלו לא יוחכרו לרשות ע"י רמ"י. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) לא יופקעו על ידי הוועדה המקומית.

6.22

תנאי להקמה

תנאי ההקמה המצויינים בסעיף זה תקפים לכל מגרשי התכנית למעט המגרשים הנמצאים במתחם 1 (63-61, 300, 10, 260)

1. תנאי לביצוע התכנית, ביצוע מערכות תשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, הסדרת התעלה הצפונית לוויסות מי הנגר לרבות שטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי העניין.

2. תנאי לתחילת ביצוע התכנית (היתרי בניה) הוא קיומם של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפיתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.

3. כל היתר בניה בהרחבה יותר לאחר שמתקיימים התנאים הבאים:

א. הרחבת דרך 675 לדרך דו מסלולית דו נתיבית בין צומת הסרגל עד צומת יזרעאל. לא תתאפשר ביצוע התכנית כל עוד דרך 675 עם נתיב אחד לכל כיוון.

ב. צומת אזור התעשייה הקיים יהיה צומת מרומזר עם שני נתיבי פנייה שמאלה, או כל פתרון אחר, המבוסס על בדיקה תחבורתית, המוכיחה תפקוד תקין של הפיתרון המוצע, באישור משרד התחבורה, לפיו הפיתרון המוצע אינו נופל באיכותו מהפיתרון המוצע בתכנית ג. הוספת חיבור ימינה-ימינה באזור ההרחבה

4. התחמ"ש (תא שטח 90) יבוצע ע"י חברת חשמל ע"פ לוח הזמנים שיקבע על ידה. וללא קשר לשלבויות הביצוע.

6.22

תנאי להקמה

5. היתר בניה למגרשים 91,90,161 מותנה באישור רשות הגז.

6. פיתוח הדרכים המתחברות עם כביש 675 יבוצע בתיאום מול רכבת ישראל וחברת נתיבי ישראל.

7. בכל אחד משלבי המימוש תידרש עריכת טבלת מאזן חניה לכל תא שטח.

8. שלבי מימוש התכנית המוגדרים כמתחמים מפורטים בנספח מתחמי תכנון המהווה מסמך מחייב.

9. בכל אחד משלבי המימוש יבוצעו כל אחת מהתשתיות הנדרשות: פיתוח השטח, פתרונות הניקוז והסתרה נופית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 1	מסומן בתכנית כמתחם 1 ניתן לביצוע מידי עם אישור תכנית זו.
2	שלב 2	מסומן בתכנית כמתחם 2 ניתן לממש בסה"כ 335,000 מ"ר עיקרי באזור התעשייה הקיים + ההרחבה בהשלמת התנאים להקמה המפורטים בסעיף 6.24.3
3	שלב 3	מסומן בתכנית כמתחם 3 שלב זה מותנה בביצוע המחלפונים המחברים את אזור התעשייה עם כביש 675 ע"י נתיבי מימוש 73% מסך זכויות הבניה באזור התעשייה הקיים + ההרחבה, בביצוע פיצול תנועתי של 25% לתח"ץ.
4	השלמת ביצוע התכנית (שלב 4)	מסומן בתכנית כמתחם 4 מימוש 100% מסך זכויות הבניה הקיים וההרחבה מותנה בתנאים הבאים: א. עריכת ספירת תנועה עדכנית לאחר מימוש 73% מסך זכויות הבניה של תכנית ההרחבה ובחינה מחודשת לרמת שירות המחלפונים. ב. לתכנן סטטוטורית את מעגלי התנועה ורמפות הכניסה במחלפים כדו-נתיביים. ג. תנאי למתן היתר בנייה לביצוע השלב השלישי, יהיה תיאום עם רכבת ישראל ונתיבי לחיבור אזור התעשייה עם המחלפון.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תיחשב כאשר ימומשו 40% מסך זכויות הבניה בהרחבה.
15 שנה מתום הכנת תשתיות ופריצת דרכים.

