

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 217-0572784

אזור תעסוקה מרחבי : קריית שמונה - גליל עליון ג/23965



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון, קריית שמונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

אזור תעסוקה מרחבי קריית שמונה / גליל עליון - ממוקם בצמוד ומדרום לעיר קריית שמונה, בצמוד ובחיבור לדרך ראשית מס' 90.

כלל שטח אזור התעסוקה מתחלק בין 2 רשויות מקומיות : עיריית קריית שמונה ומוא"ז גליל עליון.

גודל שטח אזור התעסוקה בתחום המוניציפלי של קריית שמונה הנו בהיקף של כ- 270 דונם, ובתחום המוניציפלי של מוא"ז גליל עליון הנו בהיקף של כ- 680 דונם.

התוכנית המוצעת קובעת ומסדירה את השימושים שנקבעו במסגרת התכניות המקומיות המאושרות החלות על אזור זה לטובת פיתוח מוקד תעסוקה משולב, אשר ישמר בחלקו את גרעין השימושים המקורי, וביתרת השטח תכנון זמין מונה הדפסה 9 יותאם לפיתוח תאי שטח גדולים יחסית הכוללים ומשלבים ייעודי קרקע כגון : תעשייה, תעסוקה ומסחר, משרדים, אחסנה ולוגיסטיקה, תיירות ומסחר, מתקנים הנדסיים, דרכים וכו'.

התכנית מאפשרת המשך הפעלת המט"ש הקיים הנמצא בתחום התכנית, עד להעתקתו למיקום חלופי קבוע בהתאם להחלטות מוסדות התכנון והגורמים המוסמכים.

התכנית מאפשרת ומסדירה הקלה בקו הבנין המערבי של כביש 90, במטרה לאפשר מימוש מיטבי של זכויות הבניה במגרשים הסמוכים לכביש. ביטוי להקלה זו ניתן בתשריט התכנית, על ידי סימון כוכבית ברוזטה של הכביש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
אזור תעסוקה מרחבי : קריית שמונה - גליל עליון /ג/		
23965		

מספר התכנית	217-0572784
-------------	-------------

שטח התכנית	950.142 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל העליון, קריית שמונה

253600 קואורדינאטה X

788600 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אזור התעסוקה שמדרום לעיר קריית שמונה, בסמוך לדרך ארצית מס' 90 .**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות :

קריית שמונה - חלק מתחום הרשות :

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אזור תעסוקה קריית שמונה / גליל עליון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13141	מוסדר	חלק	34, 48-49, 81, 87	30, 45, 50-51, 54, 56, 59, 67, 79, 86
13142	מוסדר	חלק	33, 41	46
13147	מוסדר	חלק	77, 80-81, 83-84, 86, 90-100	10, 72, 75, 78, 88
13148	מוסדר	חלק	31-32, 35, 42, 49, 52, 55-85, 101, 103, 105, 107	2, 11, 25, 41, 50, 87, 89, 93, 95, 97, 99
13150	מוסדר	חלק	37	19, 21, 25, 27, 34
13151	מוסדר	חלק	5, 7-8, 15-16	6, 9, 30
13152	מוסדר	חלק		6, 9
13153	מוסדר	חלק	8	14
13165	מוסדר	חלק	2-22, 24-32	23
13168	מוסדר	חלק		60
13197	מוסדר	חלק		7
13488	מוסדר	חלק		4, 17

**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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2011	810	6324	אתר / תחנת מעבר מקומית לטיפול בפסולת	כפיפות	תמא/ 4 /16
29/08/2002	3892	5107	בהתאם להוראות ס' 8 לתמ"א, תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך 22.12.2015, בישיבת ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה : הקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 90 למתקן ההנדסי.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 /11 /ב
15/07/2003	3450	5206	מתקן טיפול שפכים מוצע	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	עורק ניקוז משנה.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	מיקום קוי מים ורצועה לתכנון קו מים	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
07/07/2016	8438	7299	מרקם שמור משולב	כפיפות	תמא/ 35 /1
30/07/2007	3711	5696	אזור תעסוקה מרחבי וישוב עירוני. שטח ללא מגבלות סביבתיות.	כפיפות	תממ/ 9 /2
30/10/1952		0	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 134, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 134
27/11/2007	753	5744	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14069, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14069
13/05/2007	2750	5663	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14252, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14252
12/11/2015	1129	7143	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14742, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14742

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 3651	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3651, בתחומה של תכנית זו.	3384	3351	28/09/1986
ג/ 4711	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4711, בתחומה של תכנית זו.	4079	1351	28/01/1993
ג/ 6898	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6898, בתחומה של תכנית זו.	4028	4113	30/07/1992
ג/ 8942	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/8942	7235	4657	29/03/2016
ג/ 14295	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14295, בתחומה של תכנית זו.	5790	2597	02/04/2008
ג/ 19690	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19690, בתחומה של תכנית זו.	6649	7741	22/08/2013

**הערה לטבלה:**

מספר תכנית מאושרת : 1/05/10 . אושרה : 1984 . תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/05/10, בתחומה של תכנית זו.  
 מספר תכנית מאושרת : 1/05/7 . אושרה : 1981 . תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/05/7, בתחומה של תכנית זו.  
 מספר תכנית מאושרת : 1/05/6 . אושרה : 1981 . תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/05/6, בתחומה של תכנית זו.  
 מספר תכנית מאושרת : 1/05/4 . אושרה : 1977 . תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/05/4, בתחומה של תכנית זו.  
 מספר תכנית מאושרת : 1/05/3 . אושרה : 1968 . תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/05/3, בתחומה של תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12/09/2018	ערן מבל	12/09/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תחבורה וכבישים - תשריט	26/02/2018	פטר ליבוביץ'	26/02/2018	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח איכות הסביבה - חוברת	28/02/2018	יוסי ובר	28/02/2018	28		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח הערכת סיכונים : הנחיות מרחקי הפרדה למתקני קירור באמוניה - חוברת	28/02/2018	יוסי ובר	28/02/2018	33		מחייב	איכות הסביבה
לא	נספח הערכת סיכונים חומרים מסוכנים (חומ"ס) - חוברת	28/02/2018	יוסי ובר	28/02/2018	13		מחייב	איכות הסביבה
לא	נספח תשתיות : מים ביוב וניקוז - חוברת פרשה טכנית	13/03/2018	ילון בלשה	13/03/2018	50		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט - נספח תשתיות הנדסיות : מים, ביוב וחשמל	13/03/2018	ילון בלשה	13/03/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט - נספח ניקוז	13/03/2018	ילון בלשה	13/03/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח פרוגרמה כלכלית - חוברת	26/02/2018	- צ'מנסקי / בן שחר	23/10/2011	2		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	נספח נופי - תשריט	07/05/2018	ערן מבל	07/05/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים - חוברת	26/02/2018	רותי ארני	26/02/2018	19		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גליון דרומי	26/02/2018	רותי ארני	26/02/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גליון צפוני	26/02/2018	רותי ארני	26/02/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים



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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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		מוא"ז גליל עליון	קרית שמונה	(1)		04-6816373	04-6816373	Mehandes @galil- elion.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירייה קריית שמונה	קרית שמונה	הרצל	37	04-6908454	04-6908404	kiryatshmo na1@gmail. com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 90000

ראש פינה 12100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, -		עיריית קריית שמונה	קרית שמונה	(1)	37	04-6908454	04-6908404	kiryatshmona1@gm ail.com
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז גליל עליון	קרית שמונה	(2)		04-6816373	04-6816695	Mehandes@galil- elion.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 1001

קריית שמונה 11019.

(2) כתובת: ת.ד. 90000

ראש פינה 12100.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
tzafontichnun@land.gov.il	04-6558266	04-6558273				רשות מקרקעי ישראל				בבעלות מדינה

(1) כתובת : מלון פלאזה

רח' כרמל. ת.ד. 580

נצרת עילית 17105.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

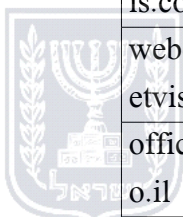
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eran@mebelarch.co.il	04-9833704	04-9835146	4	קרן קיימת	קרית טבעון	ערן מבל-אכיטקטורה ובנוי ערים		ערן מבל	עורך ראשי	אדריכל
r.aranyi@gmail.com	04-9991778	04-9991777			יובלים		82346	רותי ארני	סוקר עצים	
shaul-m@bj-is.com	04-8603601	04-8603608	31		חיפה		35935	ילון בלשה	יועץ תשתיות	מהנדס
weberyos@netvision.net.il		04-8265608	10	ולנברג ראול	חיפה			יוסי ובר	יועץ סביבתי	
office@ple.co.il	050-9969696	03-5624882	1	הרכב	תל אביב-יפו		18083	פטר ליבוביץ'	יועץ תחבורה	מהנדס
sabag@sabageng.co.il	052-3496266	04-6959844	93		קרית שמונה		1091	מועתז סבאג	מודד	מודד
tamir@czamanski.com	04-8551510	04-8551511	1		חיפה			- צ'מנסקי / בן שחר	יועץ כלכלי	

(1) כתובת : ד.נ. משגב 20142 - ת.ד. 307.

(2) כתובת : ת.ד. 33600.

(3) כתובת : ת.ד. 255 קריית שמונה 11033.

(4) כתובת : מגדלי מת"ם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**



מונח	הגדרת מונח
אזור תעסוקה מרחבי	בהתאם להוראות תמ"מ 2 / 9 (סעיף 4.4) : שטח המיועד להקמת מתקנים ומבנים לשימושים כגון : תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה ושירותים לוגיסטיים, משרדים, מסחר ושירותים נלווים, מתקני תשתית לרבות דרכים, תחנות תדלוק, מוסדות ציבור רווחה וספורט, שטחים פתוחים וכו' .

**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 תכנון והסדרת "איזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת שימושים ותכליות : לכלל ייעודי הקרקע בתחום התכנית.
2. קביעת הוראות בניה : גודל מגרש מינימלי, קווי בנין, גובה בניינים.
3. קביעת עקרונות והנחיות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.
4. קביעת פתרונות גישה וחניה, מרכז תחבורה ושצ"פים.
5. קביעת עקרונות והנחיות : למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
6. קביעת שלביות ביצוע.
7. קביעת הוראות מעבר לשטחים תפוסים ו/או בנויים, כל עוד השימוש בשטחים אלה מתקיים.
8. קביעת זכויות בניה ושימושים בשטחי אזור התעסוקה בתחום מוניציפלי קריית שמונה, במשולב ובהתאמה לזכויות הבניה בתחום מוניציפאלי מוא"ז גליל עליון, לפי פרוגרמה עדכנית משולבת אחת.
9. הסדרת נושאי איכות הסביבה.
10. הסדרת מערכת הכבישים בתחום אזור תעסוקה, וחיבורה למערכת הכבישים הקיימת.
11. תכנון והתאמת תשתיות הנדסיות : מים, ביוב, ניקוז לייעודי הקרקע החדשים.
12. מתן הקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 90 מ-100 מ' מצירה ל :
  - ל- 75 מ' : עבור ייעוד תעשייה ואחסנה (תאי שטח 580, 581, 582, 583).
  - ל- 65 מ' : עבור ייעוד מתקנים הנדסיים (תא שטח 751).
  - ל- 65 מ' : עבור ייעוד מסחר ותעסוקה (תא שטח 400).
  - ל- 80 מ' : עבור ייעוד תעשייה (תא שטח 504).

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	804 - 800
דרך מוצעת	915 - 900
מסחר ומשרדים	602
מסחר ותיירות	200
מסחר ותעסוקה	414 - 400
מרכז תחבורה	480
מתקנים הנדסיים	751
קרקע חקלאית	1000
שטח ציבורי פתוח	721 - 706 , 704 , 702 - 700
תעשיה	601 , 583 - 580 , 560 , 509 - 500
תעשיה עתירת ידע	545 - 540

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	תעשיה	601
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	804 , 803 , 801
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	602
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	413 - 404
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	721 , 713 , 712 , 706
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	503 , 501
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	804 , 802 - 800
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	909 , 900
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	403
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	751
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1000
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	709 - 707 , 704 , 702
הנחיות מיוחדות	תעשיה	583 , 582 , 580 , 509 , 500
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	602
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	411 - 408
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	710
חזית מסחרית	תעשיה	601 , 560 , 506
מגבלות אקוסטיות	דרך מאושרת	804 - 801
מגבלות אקוסטיות	דרך מוצעת	915 , 913 , 910 , 909 , 904 , 902 , 900
מגבלות אקוסטיות	מסחר ותעסוקה	414 , 413 , 408 - 400
מגבלות אקוסטיות	מתקנים הנדסיים	751
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	721 , 720 , 713 , 712 , 709 - 707 , 704
מגבלות אקוסטיות	תעשיה	509 , 507 , 504 , 502 - 500
ציר אופניים	דרך מאושרת	804
ציר אופניים	דרך מוצעת	900
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	718 , 716 , 715 , 704 , 702
ציר נחל	דרך מאושרת	804 , 801 , 800
ציר נחל	דרך מוצעת	912 , 908 , 907 , 902 , 900
ציר נחל	מסחר ותעסוקה	411 - 409
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	721 , 708 , 704 , 700
ציר נחל	תעשיה	581

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	804 ,801
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	905 ,902 ,900
קו מים 4" ומעלה	מסחר ומשרדים	602
קו מים 4" ומעלה	מסחר ותיירות	200
קו מים 4" ומעלה	מסחר ותעסוקה	411 ,404 ,403
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	713 ,710 ,709 ,706 ,704 ,702 ,700
קו מים 4" ומעלה	תעשייה	601 ,506
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך מאושרת	801 ,800
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך מוצעת	905 ,900
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מסחר ומשרדים	602
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מסחר ותיירות	200
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מסחר ותעסוקה	411
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	קרקע חקלאית	1000
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שטח ציבורי פתוח	710 ,706 ,702 ,700
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	תעשייה	601 ,506 ,505
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	תעשייה עתירת ידע	545 ,544
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	804 ,801 ,800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	911 ,904 ,902
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	405 - 403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	713 ,710 ,709
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	506
תחום השפעה	דרך מאושרת	804 ,803 ,801 ,800
תחום השפעה	דרך מוצעת	912 ,911 ,909 - 906 ,903 ,902 ,900
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	411 - 404 ,402 ,400
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	751
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	721 ,720 ,717 - 713 ,708 ,704 ,700
תחום השפעה	תעשייה	583 - 580 ,509 ,505 ,504 ,500
תחום השפעה	תעשייה עתירת ידע	544 ,542 ,541

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	6,490	0.68
אזור מסחרי	430	0.05
אזור תעשייה	563,280	59.29
אזור תעשייה מיוחד	61,890	6.51
אזור תעשייה לפי תרש"צ	103,960	10.94
דרך להולכי רגל	120	0.01
דרך קיימת / מאושרת	90,400	9.51
מסחר משולב במשרדים	13,750	1.45
מסחר משולב בתיירות	6,550	0.69
מעבר קוי חשמל	77,180	8.12

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.25	2,350	מתקנים הנדסיים
2.50	23,730	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>950,130</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.11	77,040.64	דרך מאושרת
8.71	82,776.14	דרך מוצעת
0.60	5,671.89	מסחר ומשרדים
0.69	6,537.33	מסחר ותיירות
16.83	159,879.12	מסחר ותעסוקה
0.26	2,495.1	מרכז תחבורה
1.54	14,676.5	מתקנים הנדסיים
0.82	7,755.35	קרקע חקלאית
14.41	136,956.01	שטח ציבורי פתוח
39.76	377,796.7	תעשיה
8.27	78,544.43	תעשיה עתירת ידע
<b>100</b>	<b>950,129.2</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. כל התכליות והשימושים המותרים בתכנית מפורטת מאושרת מס' ג/6898, כולל חנויות ומשרדים, מזנונים ובתי קפה, מקלטים.</p> <p>ב. מפעלי תעשיה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה ואספקת שירותים.</p> <p>ג. בתי קירור, מבנים ומתקנים לאחסנה ואריזה של חומרי גלם ו/או מוצרים לשיווק ומכירה.</p> <p>ד. משרדים ושירותים - הקשורים במישרין לתעשיה ולמפעלים שבמקום.</p> <p>ה. שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה, ומשטחים לאחסנה פתוחה.</p> <p>ז. מתקנים לאנרגיה מתחדשת ומערכות פוטו-וולטאיות על גגות בלבד : עפ"י הוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ח. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים.</p> <p>ט. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, תחנות שאיבה לביוב, ניקוז, טלפון, גז, אנרגיה ותקשורת.</p> <p>י. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון של כלי רכב לסוגיו.</p> <p>יא. ממ"ד, חניה, מחסן.</p> <p>יב. גינון, דרכי גישה וחנויות, שבילים, קירות וגדרות.</p> <p>יג. שירותי דרך ומוסכים.</p> <p>יד. במגרשים בהם ממוקמים מכון המחקר מיג"ל ומפעל התמציות ארומה (גוש 13615 - חלקות 22 ו- 24 בתאי שטח מס' 502 ו- 507) יתאפשרו השימושים : מסחר, מעבדות, מחקר ותעשייה עתירת ידע.</p> <p>טו. תא שטח מס' 508 - היתרי בניה בשטח זה יינתנו רק לאחר אישור משרד הבריאות בדבר קביעת מיקום המט"ש במקום חלופי. במידה ויוחלט על הקמת המט"ש בתא שטח זה, תוגש תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 34.</p> <p>טז. תא שטח מס' 509 - בשטח זה תותר הקמה ותפעול מתקנים ומבנים לצרכי אחסנה ולוגיסטיקה כגון : אחסון ציוד הנדסי ו/או לוגיסטי, אחסון ותחזוקת כלי רכב, חניון לילה לשהיית כלי רכב כבדים וכיו"ב .</p> <p>יז. תא שטח מס' 560 (מתחם ביג) - מגרש לתעשיה עם חזית מסחרית ושטח לחניה המשרתת מגרש זה : במבנים הקיימים במגרשים אלה תותר "חזית מסחרית" ושימושים הכוללים בין היתר מסחר קמעונאי לסוגיו, שטחי תצוגה, מסעדות, בתי קפה, שטחי אחסנה וכל השירותים הנלווים.</p> <p>יח. תחנת תדלוק (היתר מס' 2011481, מתאריך 2/12/2013) : תותר בשטח זה בתחום תא שטח מס' 601 בלבד, כאשר תנאי למתן היתר בניה ו/או לתוספת בניה בתחום תחנת התדלוק יהיה עמידה בהוראות תמ"א 4/18 .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b> הוראות מעבר :</p> <p>1. רצועת השצ"פ (תא שטח מס' 711) המפרידה בין תאי שטח מס' 504 ו- 506 לא תופקע והשביל הולכי רגל העובר בתחומה לא יבנה, כל עוד תאי שטח אלה מתפקדים ומשמשים כחטיבת קרקע אחת המשמשת לאחסון ושינוע מכולות וכלי תחבורה כבדים וכן, כל עוד לא תוכננה, אושרה ובוצעה דרך כניסה לתא שטח (מגרש) מס' 504 .</p> <p>2. תוואי דרך מס' 21 יהיה בכפוף לדרישות כל רשויות הבטיחות וההצלה בקשר עם מפעל גליל</p>



4.1	תעשיה
	<p>חברה לקרח וקירור לפעול במתכונת הנוכחית, לרבות שימוש בשטח התפעולי של המפעל והעברת שחורות.</p> <p>3. תאי שטח מס' 580 עד 583 : בשטחים אלה ניתן יהיה להמשיך להשתמש במט"ש הקיים, כל עוד לא קיימים מתקנים חלופיים למתקן זה. תנאי להמשך הפעלת המט"ש הוא מניעת כל מטרד סביבתי הנובע מהפעלתו, ועמידתו בתקנים ובהוראות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה.</p> <p>2. מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל חלקי המתחם, בהתאם לשלבי הבינוי והפיתוח בתחומו.</p> <p>3. שטחי חניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם בתחום המגרשים.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. על פי סעיף 6.3 להלן.</p> <p>2. על פי הוראות והנחיות הנספח הנופי - המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>3. בשורת המגרשים הממוקמים בדופן המזרחית של התכנית, בצמוד לשצ"פ הלינארי (תא שטח מס' 704) שלאורך ציר נחל עיון, יינתן דגש לפיתוח נופי וחזותי של כלל המבנים הפונים לכיוון השצ"פ והנחל.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חזית המבנים הפונים לכיוון כביש מס' 90 : בשטחי בניה חדשים, חזית המבנים (משרדים, מסחרי, אחר) הפונה לכיוון כביש 90 תתוכנן בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד, אשר תוצג לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. פיתוח השטח : יעשה עפ"י עקרונות תכנית הבינוי (ראו ס' 6.1.2 להלן), תוך הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית.</p> <p>3. עיצוב המבנים : יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>4. העמדת המבנים : תהיה תוך התייחסות למבנים קיימים ולסביבה. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאמה לתנאי האקלים באזור. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>5. חזיתות : חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים וקשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. בקירות ובכרכובים לא יורשה שימוש בטיח זרוק (שפריץ), פח גלי, אסבסט, לוחות ו/או יריעות פלסטיים וכו'.</p> <p>6. גגות : הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>7. שילוט : כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י</p>



4.1	תעשיה
	<p>מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>8. גינון : תוכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם.</p>
ה	<p><b>ניקוז</b></p> <p>כל פיתוח בתחום השפעת הנחל (כמסומן בתשריט) יתואם עם רשות הניקוז.</p>
4.2	תעשיה עתירת ידע
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמה והפעלת מבנים ל"תעשיה נקיה", מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות.</p> <p>ב. חנות מפעל.</p> <p>ג. שטחי תצוגה לירידים ותערוכות.</p> <p>ד. שטחי אחסנה ושירות.</p> <p>ה. בנייני משרדים ושירותים מסחריים ו/או טכניים הקשורים במישרין לתעשיה במקום.</p> <p>ו. מתקנים לאנרגיה מתחדשת ומערכות פוטו-וולטאיות על גגות בלבד, לפי הוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ז. גינון ונטיעות, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>ח. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.</p> <p>ט. ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>חניה</b></p> <p>חניון לרכב כבד :</p> <p>בתחום תא שטח מס' 540 (ככל הניתן בקירבה למרכז התחבורה) יתאפשר במידת הצורך שימוש עבור חניון לרכב כבד. מיקום החניון בשטח וגודלו הנדרש יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בשטח זה לא יותר פיתוח מרכז מסחרי גדול בשטחו.</p> <p>ב. הוראות מעבר :</p> <p>בשטח זה יתאפשר המשך הפעלה ושדרוג הבריכות הקיימות המטפלות בתמלחות ובמים מתוקים (בתאי שטח 540, 541, 544), כל עוד לא אושר פתרון חלופי מוסדר על ידי הרשויות המוסמכות לטיפול בתמלחות ובמים מתוקים באמצעות בריכות אידוי וחמצון בתחום התכנית, או בקרבת מקום ככל הניתן למיקום הבריכות הקיימות, וכל עוד לא ניתן היתר לבנייה לבריכות החלופיות ולא החל השימוש בהן בפועל.</p>
ג	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>על פי סעי' 4.1.2 ב' .</p>
ד	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>על פי סעי' 4.1.2 ג' .</p>



תעשיה עתירת ידע	4.2
<p>ה עיצוב אדריכלי על פי סעי' 4.1.2 ד' .</p>	
<p>ו ניקוז על פי סעי' 4.1.2 ה' .</p>	
מסחר ותיירות	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' ג/14069 : איזור מסחר משולב תיירות. ב. מבנים לאכסון מלונאי במלון נופש : בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים באותה עת. ג. בריכת שחיה ומתקנים נלווים נדרשים. ד. אולם כנסים ושמחות, חנויות מסחר ובילוי, שירותי הסעדה, מבני מנהלה ומשרדים. ה. סככות ומחסנים. ו. שטחי גינון, שבילים, ריהוט רחוב, קירות וגדרות. ז. חניונים לרכב פרטי. ח. מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות הנדסיות : מים, ביוב, חשמל ותקשורת. ט. מתקנים לאנרגיה מתחדשת ומערכות פוטו-וולטאיות על גגות בלבד : עפ"י הוראות תמ"א 10/ד/10. 10.</p>	
הוראות	4.3.2
מסחר ומשרדים	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. אזור למשרדים ועסקים הכוללים : משרדים, משרדים לבית משפט, מרפאות, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, אולמות תצוגה, סדנאות וגלריות. ב. חנויות ועסקים למכירה ושיווק ציוד משרדי, ציוד אלקטרוני, מוצרי הלבשה והנעלה, רהיטים, מוצרי מזון, ספרים, צעצועים ועוד. ג. שרותי מסחר קמעונאי וסיטונאי, שטחי תצוגה לירידים ותערוכות, שטחי אחסנה ושירות. ד. בנייני משרדים ושירותים מסחריים ו/או טכניים הקשורים במישרין לתעשיה במקום. ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים. ו. מתקנים לאנרגיה מתחדשת ומערכות פוטו-וולטאיות על גגות בלבד, לפי תמ"א 10/ד/10. ז. גינון ונטיעות, דרכי גישה וחנויות, קירות וגדרות. ח. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון. ט. ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p>	
הוראות	4.4.2
מסחר ותעסוקה	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. מבנים לפעילות עסקית כגון : תעשייה זעירה, מלאכה, מסחר, משרדים, מסעדות, מזנונים, שירותים מסחריים וציבוריים הקשורים במישרין לאזור התעשייה, כגון בנקים ומשרדי דואר, שירותים עסקיים ואישיים לרווחת המועסקים באיזור התעסוקה. ב. גני ארועים ו/או אולמות ארועים : בתנאי שתתאפשר חניה בתוך תחום המגרש, בהתאם לתקני</p>	

	<b>4.5</b>
<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p> <p>החניה הנדרשים.  ג. ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.  ד. מתקנים לאנרגיה מתחדשת ומערכות פוטו-וולטאיות על גגות בלבד, לפי הוראות תמ"א 10/ד/10.  ה. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p>	
	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>בשטח זה לא יורשו לפעול : תחנת כח (למעט תחנות המבוססות על אנרגיה סולארית), אנרגיה מתחדשת (ללא שריפה), תעשיות בטון לסוגיהן ותעשיות בסיסיות של בניה, תעשיות ו/או אחסנת דשנים, תעשיות ו/או אחסנת חומרי הדברה, בתי יציקה וציפוי מתכות, משחטות, מפעלי עיבוד בשר ודגים, מפעלי טיפול ו/או אחסנת פסולת, מתקן טיהור שפכים, תעשיית טכסטיל בסיסית, מצבעות טקסטיל ומפעלי אשפרת טקסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים דחוסים, תעשיות שימורים, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז ומפעלים בעלי פוטנציאל זיהום גבוה.</p>	א
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>מגרשים עם חזית מסחרית : בתאי שטח (מגרשים) מס' 409 עד 411 תותר חזית מסחרית, בתי קפה, חנויות ומסעדות לצרכי בילוי ופעילות פנאי של הציבור, בצידי המגרשים הפונים אל כיוון חורשת קק"ל קריית שמונה, ו/או בצדדים שלאורך צירי תנועה ראשיים.</p>	ב
<p><b>ניקוז</b></p> <p>כל פיתוח בתחום השפעת הנחל (כמסומן בתשריט), יתואם עם רשות הניקוז.</p>	ג
	<b>4.6</b>
	<b>4.6.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר קווי תשתית, מדרכות, גינון וחניה, תאורה.  ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, אמצעי הכוונה, מבנה ארעי, ריהוט הרחוב.</p>	
	<b>4.6.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית/מפקח התעבורה המחוזי.  ב. מתן דגש לנושאי ניקוז - בהתאם להנחיות נספח תנועה.  ג. כל פיתוח בתחום השפעת הנחל (כמסומן בתשריט), יתואם עם רשות הניקוז.</p>	א
	<b>4.7</b>
	<b>4.7.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר קווי תשתית, מדרכות, גינון וחניה, תאורה.  ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, אמצעי הכוונה, מבנה ארעי, ריהוט הרחוב.  ג. תחום דרך מוצעת הכולל סימון הנחיות מיוחדות בתשריט, מיועד עבור "פרוזדור מעבר קוי חשמל", בו חלות מגבלות בניה מתחת ובקרבת קו המתח העליון (ראו ס' 6.7 להלן).  ד. בהתאם לנספח התחבורה והכבישים המהווה חלק ממסמכי התכנית, לעת ביצוע חיבור עתידי של דרך מאושרת מס' 412 עם דרך מס' 90 (עוקף מזרחי קריית שמונה הנמצאת מחוץ לתחום התכנית), דרך מוצעת מס' 1 תופרד ותנותק (באמצעות הפרדה מפלסית) מחיבורה בצומת לדרך</p>	

<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	מס' 412, וניתוק זה לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית/מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מתן דגש לנושאי ניקוז - בהתאם להנחיות נספח תנועה.</p> <p>ג. קטעי דרכים מוצעות מס' 21, 22 ו-23 שבתוך תחום המט"ש הקיים לא ייסללו, כל עוד המט"ש ממשיך לשמש ולתפעל כבריכות לטיפול וטיהור מי שופכין.</p> <p>ד. דרכים מוצעות מס' 23 ו-24 שבתוך תחום הבריכות הקיימות לטיפול בתמלחות לא יסללו, כל עוד הבריכות ממשיכות לשמש בפועל כבריכות לטיפול בתמלחות ובמים מתוקים באמצעות אידוי, חמצון ו/או אגירה.</p> <p>ה. כל פיתוח בתחום השפעת הנחל (כמסומן בתשריט), יתואם עם רשות הניקוז.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תחום דרך הכולל סימון הנחיות מיוחדות בתשריט, מיועד עבור פרוזדור מעבר קווי חשמל מתח גבוה. כל בניה ו/או פיתוח בתחום זה יהיה בתיאום ואישור חח"י.</p>
<b>4.8</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. עיבוד חקלאי בלבד.</p> <p>ב. יותר כל בינוי בשטח לרבות סככות, חממות, מחסנים חקלאיים וכו'.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בשטח זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות יישארו כדרך חקלאית בלתי סלולה.</p> <p>ב. תחום קרקע חקלאית הכולל סימון הנחיות מיוחדות בתשריט, מיועד עבור פרוזדור מעבר קווי חשמל מתח גבוה. כל בניה ו/או פיתוח בתחום זה יהיה בתיאום ואישור חח"י.</p>
<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות, חורשות עצים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>ב. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול מי נגר.</p> <p>ג. מתקני משחק וספורט, מבני שירות, פינות ישיבה, סככות צל.</p> <p>ד. מבני טרנספורמציה, מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>תאי שטח מס' 709, 713 : שטחים המיועדים לאפשר העתקת קו המים הקיים לתחומם, בהתאם לסעיף 6.6 ב' להלן.</p>
<b>ב</b>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>כל פיתוח בתחום השפעת הנחל (כמסומן בתשריט) יתואם עם רשות הניקוז.</p>



4.9	שטח ציבורי פתוח
ג	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>תא שטח מס' 704 : שצ"פ לינארי הממוקם בצמוד ולאורך נחל עיון, בדופן המזרחית של התכנית המיועד לתפקד כ"פארק מרכזי" של אזור התעסוקה. לשטח הפארק תוכן תכנית בינוי ופיתוח נופי נפרדת באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בשצ"פ עם הנחיות מיוחדות בתשריט, מיועד עבור פרוזדור מעבר קווי חשמל מתח גבוה. בפרוזדור חלות מגבלות בניה מתחת ובקרבת קו המתח העליון. כל בניה ו/או פיתוח בתחום זה יהיה בתיאום ואישור חח"י.</p> <p>ב. פיתוח שטח השצ"פ (חלק מתא שטח 704) הנכלל בתחום שטח המט"ש הקיים, מותנה בהעתקת המט"ש למקום חלופי מוסכם ומאושר.</p>
4.10	מרכז תחבורה
4.10.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד להקמת תחנת הסעה לציבור, מגרשי חניה, מבני שירותים וכל השירותים הנלווים הנדרשים. בחלק משטח מרכז התחבורה יתאפשר חניון לכלי רכב כבדים - באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.10.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הכנת תכנית בינוי לכלל המתחם - שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה.</p>
4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תותר תחנת מעבר לפסולת : היתר בניה לתחנת המעבר יינתן מכוח תכנית זו, בכפוף להוראות תמ"א 16 / 4 (סילוק אשפה) על שינוייה, ככל שתחום ההשפעה לא יחרוג מתחום הקו הכחול של תכנית זו, לרבות הכנת מסמכים סביבתיים שהכנתם נדחתה לשלב היתר בניה.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים נוספים, לשימוש ולתפעול מוניציפלי בלבד.</p>
4.11.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>הוראות מעבר :</p> <p>1. שימושי הקרקע המותרים בשטח זה, יתאפשרו רק לאחר העתקת המט"ש הקיים שבתחום התכנית למקום חלופי מוסכם ומאושר.</p> <p>2. עד להקמת המתקן ההנדסי, יותרו שימושי אחסנה ולוגיסטיקה כגון : אחסון ציוד הנדסי ו/או לוגיסטי, אחסון ותחזוקת כלי רכב וכיו"ב.</p> <p>3. בשטח זה תתאפשר המשך הפעלת בריכות טיפול וטיהור מי שופכין הקיימות (מט"ש קיים) וכן בריכות לטיפול קדם לשפכי התעשייה הקיימת, כל עוד לא אושרו ותופעלו תחנת שאיבה ומתקנים מוצעים חלופיים לטיפול וטיהור מי שופכין בתחום התכנית, או בכל מקום חלופי אחר ו/או כל עוד לא הותקן ותופעל מתקן לטיפול קדם חלופי. כל זאת בתנאי שבריכות הטיפול וטיהור מי השופכין יטופלו ויתוחזקו באופן שלא יגרמו למטרדי ריח לסביבה, ויתאפשר הוצאת קולחים באיכות שהוגדרה למתקן הקיים.</p>

מתקנים הנדסיים	4.11
<p>ניקוז כל פיתוח בתחום השפעת הנחל (כמסומן בתשריט) יתואם עם רשות הניקוז.</p>	<p>ב</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
5	5	5	1	5	24	(3) 50	(2) 192	155%	(1) 100		5%	50%	1000		545 - 540	תעשייה	תעשייה עתירת ידע		
5	5	5	1	6	28	(6)	(5)	37%	(4)	2%	5%	30%	1000		545 - 540	משרדים	תעשייה עתירת ידע		
5	5	5	1	5	24	(6) 50	210	210%	(8) 100	5%	20%	85%	(7) 2500		500 - 601,509	תעשייה	תעשייה		
5	5	5	1	5	24	(6)	(9) 97	75%			10%	65%	500	מתחם ביג	560	תעשייה	תעשייה		
5	5	5	1	5	24	(6)	(10)	8550			400	8150	500	מתחם ביג	560	מסחר	תעשייה		
5	5	5	1	5	24	(6)	185	185%	(11) 100	5%	10%	70%	2500		583 - 580	תעשייה	תעשייה		
5	5	5		3	12	45	50	50%			5%	45%	250		480	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה		
4	4	4		1	5	7.5	7.5	7.5%			2.5%	5%	500		751	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
5	5	5	1	3	16	(6) 60	(13) 192	(12) 127	(11) 100	2%	5%	20%	500		414 - 400	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	1	3	16	(6)	(5)	65%	(4)		5%	60%	500		414 - 400	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	2	6	32	(6) 45	(15) 191	55%	(14) 100	5%	5%	45%	1000		602	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים		
5	5	5	2	6	32	(6)	(5)	36%	(4)		6%	30%	1000		602	משרדים	מסחר ומשרדים		
4	3	3		3	15	(18) 50	(6) 55	) 10330 (17)	(16) 3600			300	3000		200	תיירות	מסחר ותיירות		
4	3	3		3	15	(6)		(20)	(19)			300	3130		200	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות		
5	5	5		1	4		10	10%				(21) 10	100		- 700,704,702 721 - 706	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5		545 - 540	תעשייה	תעשייה עתירת ידע
5		545 - 540	משרדים	תעשייה עתירת ידע
5		601, 509 - 500	תעשייה	תעשייה
5	מתחם ביג	560	תעשייה	תעשייה
5	מתחם ביג	560	מסחר	תעשייה
5		583 - 580	תעשייה	תעשייה
5		480	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
4		751	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5		414 - 400	מסחר	מסחר ותעסוקה
5		414 - 400	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		602	מסחר	מסחר ומשרדים
5		602	משרדים	מסחר ומשרדים
5		200	תיירות	מסחר ותיירות
5		200	מסחר	מסחר ותיירות
5		721 - 706, 704, 702 - 700	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. קוי הבנין : יהיו כמפורט בטבלה שלעיל, למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו.
- ב. סמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ג. גובה המבנה : יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל- % מתא שטח עבור חניית רכב בייעוד זה.
- (2) הערך מתייחס לסה"כ אחוזי הבניה בייעוד זה. שירותי מסחר נלווה יותרו בהיקף של 5% לכל היותר מסך זכויות הבניה בייעוד זה. תותר הקמת חנות מפעל בשטח מירבי של 200 מ"ר למפעל יחיד, מתוך סה"כ זכויות הבניה לייעוד זה.
- (3) אחוזי התכסית מתייחסים לשני השימושים "תעשייה ומשרדים" ביחד.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל- % מתא שטח עבור חניית רכב בייעוד זה..
- (5) הערך מתייחס לסה"כ אחוזי הבניה בייעוד זה..

(6) הערך מתייחס לסה"כ אחוז התכסית בייעוד זה.

(7) בתא שטח מס' 507 : יתאפשר "גודל מגרש מזערי" של כ- 920 מ"ר.

(8) הערך מתייחס ל- % מתא השטח עבור חניית רכב.

(9) הערך מתייחס לסה"כ אחוזי הבניה המותרים במתחם ביג יחד.

בתא שטח מס' 560 : סך זכויות הבניה המירבי המותרות למסחר מתוך סה"כ הזכויות לייעוד תעשייה לא יעלה על 8,550 מ"ר, ולא ינתנו זכויות בניה נוספות עבור מסחר בייעוד זה.

(10) הערך מתייחס לסה"כ אחוזי הבניה המותרים במתחם ביג יחד.

(11) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : הערך מתייחס ל- % מתא השטח עבור חניית רכב.

(12) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : הערך מתייחס ל- % מתא השטח. על אף האמור בטבלת הזכויות, בתא שטח 403 סך כל השטחים המותרים בייעוד מסחר לא יפחתו מ : 8,452 מ"ר (+5%) שטח

עיקרי ו : 3,150 מ"ר לשטחי שירות (+5%).

(13) הערך מתייחס לסה"כ אחוזי הבניה בייעוד זה. שימושי מסחר, יותרו בקומות הקרקע בלבד..

(14) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : הערך מתייחס ל- % מתא שטח עבור חניית רכב.

(15) הערך מתייחס לסה"כ אחוזי הבניה בייעוד זה. שימושי מסחר, יותרו בקומות הקרקע בלבד.

(16) סה"כ שטחי שירות לחניית רכב.

(17) הערך מתייחס לכלל שטחי הבניה בייעוד זה.

(18) יח' אירוח.

(19) סה"כ שטחי שירות לחניית רכב בייעוד זה..

(20) הערך מתייחס לכלל שטחי הבניה בייעוד זה..

(21) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : הערך מתייחס ל- % מתא שטח. % שטחי הבניה המותרים המוצעים (שטח עיקרי) בתחום שטח זה, יתאפשרו רק בתאי שטח הספציפיים שהנם בגודל מינימלי של

1.0 דונם לפחות. תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה בלבד בכל תא שטח, בתיאום חברת חשמל ומהנדס הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

6.1.1 - הנחיות כלליות :

1 תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי ותכנית פיתוח (ראה סעי' 6.1.2 וסעי' 6.1.3 להלן) לכל תא שטח בנפרד (כולל אפשרות לצירוף של מספר תאי שטח סמוכים יחד), וביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות פיתוח דרכים ותשתיות, מגרשי החניה והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.

2 הכנת סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני וקבלת חוות דעת של גורם מקצועי, לעניין רמת סיכונים סיסמיים בכל תחום התכנית ככל שיהיו.

6.1.2 - הכנת תכנית בינוי :

1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם - בקני"מ 1:500 ותוגש לאישור הועדה המקומית.

2. תכנית הבינוי תכלול בין היתר תכנית גגות מלאה, המציגה את האפשרות להרכבת מתקנים הנדסיים ו/או מתקנים לייצור אנרגיה סולארית.

3. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

6.1.3 - הכנת תכנית פיתוח :

1. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250.

2. התכנית תקבע העמדת המבנים והמתקנים המותרים, עפ"י השימושים והתכליות.

3. התכנית תקבע מפלסים וניקוז מי גשם.

4. התכנית תראה חתכים אפייניים.

5. התכנית תקבע גידור וקירות בכל גבולות המגרש - בקני"מ 1:100 לפחות.

6. התכנית תקבע פרטי סוגי וגווי חומרי הגמר, לרבות שילוט הכניסה ותאורה.

7. התכנית תקבע שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים.

8. התכנית תכלול הנחיות לפיתוח הנוף ושטחים פתוחים, כולל שתילה, גינון, ונטיעות.

9. התכנית תפרט סימון מתקנים טכניים כגון אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וכו"ב.

10. התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.

11. התכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.

12. התכנית תיתן ביטוי לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד.

13. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול מי נגר עיליים.

**6.2****איכות הסביבה**

א. הנחיות לבינוי :

1. על פי הנחיות והוראות הנספח הסביבתי, המהווה חלק ממסמכי התכנית.

2. בקשה להיתר בניה (או אכלוס מחדש) למתקנים ו/או מבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר, תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם ע"י פעילות המתקן, כולל מפרט טכני למערכות למניעת הרעש, שיתייחס בין היתר למפלסי הרעש הקיימים והחזויים.

3. העמדת המבנים - תעשה בהתאם להנחיות הצללה וכיווני רוח (מיקרו-אקלים).

ב. איכות אוויר :

1. איכות האוויר בתחום התכנית - תעמוד בכל הדרישות והתקנים הקיימים, ועדכונם מעת לעת.
2. תקני פליטה - עפ"י חוק אוויר נקי, או כפי שייקבע ברשיונות העסק למפעלים.
3. מניעת מטרדי אבק - המפעלים ינקטו בכל האמצעים לצמצום חריגות מטרדי אבק וזיהום אויר בתחומי המגרש ובשטחים הגובלים.
4. מניעת מטרדי ריח - המפעלים ינקטו בכל האמצעים למניעת מטרדי ריח בתחום התוכנית וסביבתה, כתוצאה מפעילויות הקשורות בין היתר בתהליכי ייצור, אצירת פסולות, מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרי גלם, אחסון תוצרים וכדומה.
5. מניעת אבק \ זיהום אוויר - עקב עבודות פיתוח ועבודות עפר :
  - 5.1 בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.
  - 5.2 ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
  - 5.3 הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות או כיסויין.
  - 5.4 יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.
  - 5.5 יש להרטיב את דרכי העפר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.
  - 5.6 שעות העבודה ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש - 1992.
  - 5.7 כל ציוד הבניה יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מציוד בניה - 1979.

ג. מטרדי רעש :

ג.1 מניעת רעש בשלב ההקמה :

מפלסי הרעש ורעידות בשלבי התפעול השוטפים במפעלים ו/או לעת ההקמה והפיתוח יעמדו בכל הקריטריונים הבאים :

1. הקריטריונים למפלס הרעש המותר מכלים ומכונות לבניה, עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), 1979" - ייקבעו לפי "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990 .
  2. על כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), 1979", לעמוד בדרישות התקנות, במידה והם עלולים לגרום לרעש בקולטים רגישים בסביבה.
  3. עבודות הבניה יבוצעו רק בשעות, המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992".
- אם בסביבה אינם קיימים קולטי רעש, אשר עלולים להיחשף לרעש, לא יהיו כל הגבלות לשעות העבודה.

4. מפלסי הרעידות, אליהן ייחשפו שימושים רגישים לא יעלו על קריטריונים למפלס הרעידות המותר, המוגדרים בחלקם רלבנטיים של תקן גרמני DIN 4150 (השפעת רעידות על אדם ומבנה).

ג.2 מניעת רעש לאחר מימוש התכנית :

1. מפלסי הרעש בתחום התכנית לא יחרוג מן התקנים הרלוונטיים ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים (רעש) - התש"ן 1992 .
2. פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ? מחוייבים בכל מקרה של רעש בלתי סביר.
- ד. מערכות ניטור :
1. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י הרשות המקומית (כולל אכיפה ובקרה במפעלים).

איכות הסביבה	6.2
<p>2. ניטור איכות אוויר : בחינת סקרי פליטות במפעלים. בדיקות בארובות ומנדפי פליטה.</p> <p>3. ניטור רעש : בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים.</p> <p>4. המפעלים יודיעו לרשויות על כל שינוי בתהליכי הייצור ו/או חומרי הגלם - שיש בהם השלכות סביבתיות.</p> <p>5. הרשות המקומית תפעיל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).</p> <p>6. יותקנו אמצעי ניטור ובקרה לנוכחות מזהמים רבות דלקים במוצא מערכות הניקוז.</p> <p>7. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו לרשויות כגון המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש וכיו"ב לפי נוהלי הדיווח שבתיק המפעל (באם קיים).</p> <p>8. ניטור אבק - ביצוע מדידות ריכוזי אבק מרחף ושוקע. השוואת הריכוזים לתקן הנדרש.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.3
<p>א. איסוף אשפה ופסולת ופינויה :</p> <p>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>2. יקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה. הפסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות מהנדס/ת הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. במבנים מסחריים, במבני משרדים, במבנים רב תכליתיים ומפעלים יוקמו חדרי אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת - עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים.</p> <p>4. על כל מפעל או עסק בתחום התכנית יחול חוק המיחזור - בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת הניתנת למיחזור.</p> <p>5. בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.</p> <p>6. פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפונו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה - לאתרים מוסדרים מאושרים.</p> <p>7. פסולת מסוכנת : תופרד מפסולת רגילה. בכל מבנה ו/או קומה יישמר ויסומן מיקום מתאים לאחסון פסולת מסוכנת ו/או פסולת מעבדות.</p> <p>8. חצר שירות - לאיסוף וטיפול באשפה :</p> <p>8.1 השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה.</p> <p>8.2 חצר האשפה תהיה תחומה בקירות בגובה 1.80 מ' מ-3 צדדים. החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ. המתקן יכלול נקודת מים לשטיפה, נקודת חשמל לחיבור דחסנית. כל המשטח יחובר למערכת הביוב ומוצא יותקן מפריד שמן אורגני.</p> <p>8.3 יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת נייר, פסולת תעשייתית, קרטון, ניילון ואשפה ביתית, תוך מחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.</p> <p>8.4 יש לצרף מסמך מהיזם - המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י העסק/המפעל.</p> <p>8.5 תכנית חצר האשפה - תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מניעת זיהום קרקעות ומי תהום :</p> <p>1. מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה. מתחייב הגנת המאצרה מפני ארועי גשם ושיטפונות.</p> <p>2. המתדלקים יצוידו באמצעי ספיגה וניקוי של שלוליות ו/או ריכוזי דלק ושמן שניגרו ונשפכו על</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.3**

פני השטח.

3. מיכלים לסולר ו/או דלקים אחרים אשר יוטמנו באדמה כמיכלים תת קרקעיים יתוחזקו ויופעלו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) התשנ"ז, 1997 ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. חומרים מסוכנים :

1. אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המקומית. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חירום כתנאי לתעודת גמר.  
2. עסק חדש במתחם המחזיק חומ"ס יציג סקר סיכונים לאישור הרשות הסביבתית הממונה - טרם אישור פעולתו. כמו כן, עסק חדש המבקש להתמקם בסמיכות למפעל המחזיק חומ"ס ידרש לפעול על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות נייחים של המשרד להגנת הסביבה, התקפה לאותה עת.

3. יבוצע פינוי פסולת דלקים, תשטיפים ופסולת חומ"ס וינוהל הרישום של הכמויות, יעדי הפינוי ושמירת קבלות ותעודות המשלוח על פי החוק.

4. מרחקי הפרדה :

4.1 בהליכי תכנון ובשינוי משמעותי הנוגעים ליצירת קרבה מסוכנת בין מקורות סיכון המכילים חומרים מסוכנים לבין רצפטורים ציבוריים, יש לשמור על מרחקי הפרדה וזאת לצורך הגנה על הסביבה ועל בריאות הציבור מתוצאות אירועי חומרים מסוכנים, תוך התחשבות בצורכי הפיתוח וניסיון למזער את המגבלות על שימושי קרקע בהינתן משאבי קרקע מוגבלים.

4.2 מרחקי הפרדה - יקבעו מגבלות אפשריות ממפעלים מחזיקי חומרים מסוכנים לבין שימושים רגישים כגון מסחר ומשרדים באזור התעסוקה.

4.3 פירוט אופן קביעת מרחקי הפרדה הראויים בהליכי תכנון - יקבעו על פי הנחיות חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה : "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" (

12/06/2011), או המסמך העדכני לאותה עת, כולל אישור המשרד להגנת הסביבה.

5. תנאי להיתר בניה, יהיה עמידה בסקר סיכונים העדכני לאותה עת, ובאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

ד. אנטנות וקרינה :

1. בהתאם להנחיות והוראות תמ"א 36.

2. אתר שידור זעיר של תשתית הרשת הסלולארית בתוך המבנה - ימוקם במרחק מינימאלי כמוגדר בתקנים ו/או בחוק ממקומות בהם שוהים בני אדם.

3. רמות החשיפה המרביות המותרות לקרינה במבנה ומחוצה לו, לא יעברו את המותר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (בהסתמך על המלצות הועדה להגנה מפני קרינה בלתי מייננת (ICNIRD - 1998).

4. על מגיש היתר בניה לקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה - טרם פריסת תחנות השידור הזעירות בתוך המבנה ואחרות מחוצה לו.

**סביבה ונוף**

**6.4**

א. גינון :

1. למגרשים בהם ניתנים היתרי בניה חדשים, שטחי הגינון יהיו לפחות 20% משטח המגרש.

2. מגרשי החניה - החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת ככל הניתן מהכבישים ע"י שטחי גינון.

סביבה ונוף	6.4
<p>3. בכל רצועות הגינון - יינטעו שיחים ועצים. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה.</p> <p>ב. שלביות בביצוע הטיפול הנופי :</p> <p>1. הטיפול הנופי לאורך הכבישים יבוצע במקביל לביצוע הבינוי במגרשים שלאורכם, כך שעם השלמת רצף של שלושה מגרשים סמוכים, יבוצע הגינון מולם באופן מלא.</p> <p>2. שצ"פ ופסי ירק יבוצעו במקביל לבניה ואכלוס מבני שלם, כך שעם ביצוע בניה בצמוד להם, יבוצע הגינון בשצ"פ.</p> <p>ג. חומרי גמר של פני השטח :</p> <p>1. משטחי אספלט - יותרו בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. שבילים להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. יתרת השטח תגונן עפ"י התכנית המאושרת.</p> <p>2. כל החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים יטופלו באבן משתלבת, יתרת השטח תצופה באספלט.</p> <p>ד. שמירת הזיקה בין הבינוי המוצע לבין עורקי הניקוז :</p> <p>1. לאורך עורקי הניקוז יבוצעו פעולות טיפול נופי הכוללות גינון ונטיעות, במטרה ליצור רצועת חייץ נופית והגנה סביבתית בין הבינוי לבין עורקי הניקוז, בתיאום רשות הניקוז.</p> <p>2. הבינוי ישתלב ככל הניתן בציר עורקי הניקוז שבתחום התכנית, בהתאם להנחיות הנספח הנופי, המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.5
<p>א. מינהלת אזור התעסוקה :</p> <p>תנאי למימוש תכנית זו, יהיה הקמת מנהלת לאזור התעסוקה.</p> <p>1. בין חברי המנהלת יהיו : נציגי הרשויות השותפות באזור התעסוקה, יועץ סביבתי, נציג התמ"ס, נציג המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, נציג המפעלים, נציגי ציבור (תושבים וגופים ירוקים).</p> <p>2. המנהלת תהיה אחראית לכל ההיבטים של הקמת ותפעול אזור התעסוקה בשלמותו, כולל היבטי פיתוח ואדריכלות, מיון וקליטת תעשיות ומפעלים, תמיכה וייעוץ למפעלים שנקלטו. אחריות לתחזוקה, אכיפה ובקרה.</p> <p>3. מנהלת האתר תגבש מסמך הנחיות שיפרט את אופן התנהלותה ואת אופן ניהול אזור התעסוקה. במסגרת ההנחיות יוגדרו נהלים ותקנות לבניה ירוקה, כולל שמירה על היבטי קרינה/רעש/זיהום בהתאם לתקנים ובהתחשב בסמיכות לאזורי מגורים, הגנה מפני מטרדים בעת תהליך הבניה וכד'. כמו כן, יקבעו הנחיות שיגדירו את אופי הבינוי, חזות המבנים כולל חזיתות, חומרי בניה מותרים לשימוש, שילוט אחיד, תאורה, גינון ונקיון וכל עניין הקשור במראה הכללי של האזור.</p> <p>4. בקשות להיתר בניה יועברו לאישור המנהלת לעמידה בדרישות תקנון המנהלת, כולל דרישות ארכיטקטוניות וחזותיות, בטרם הגשתן לוועדה המקומית.</p> <p>5. כתנאי להיתר בנייה, המפעל יגיש "סקר סביבתי" למינהלת ולמשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק. הסקר יוכן בהתאם להנחיות והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו ויכלול בין היתר התייחסות למיקום מתקנים שונים, להשפעות הסביבתיות שלהם, ולאמצעים שינקטו למזעורן. בכלל זה, יש להתייחס לנושאים הבאים : תכנון חצר השירות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאיוורור חניונים תת קרקעיים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטריות, הטיפול בפסולת, האמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות, וכן קביעת דרכי</p>	



הנחיות מיוחדות	6.5
<p>הגישה לאתר בעת הבניה, כולל הנחיות למניעת מטרדים.</p> <p>6. המלצות הסקר, מסקנות ודרישות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, יעוגנו בתנאים להיתר בנייה של המפעל.</p> <p>ב. מיון מפעלים :</p> <p>1. מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש למנהלת, בין השאר, שאלון "השלכות סביבתיות" שיכלול לפחות:</p> <p>1.1 תיאור ראשוני של המפעל ותוצריו.</p> <p>1.2 כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, ואופן הטיפול בהם.</p> <p>1.3 כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים, ואופן פינוייה.</p> <p>1.4 סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל, והאמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהן.</p> <p>1.5 כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות התכנית.</p> <p>1.6 אופי הבינוי ופיתוח השטח, לרבות מתקנים הנדסיים נדרשים.</p> <p>2. אל תחום התכנית יוכלו להיכנס מפעלים על-פי המגבלות להלן :</p> <p>2.1 מפעל העומד בתקן T.A. LUFT העדכני ביותר ו/או בחוק אויר נקי. לא תותרנה פעילויות שוטפות עתירות אבק כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'.</p> <p>2.2 מפעל העומד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב כדוגמת חוק עזר לביוב התקף, או כל חוק אחר שיאומץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק. לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים לגביהם קיים חשש להוצרות שפכים המכילים חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיות ניטרול מוכחות וזמינות.</p> <p>2.3 לא יכנס מפעל העושה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>3. מנהלת האתר, המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק רשאים לדרוש, על סמך ממצאי שאלון "השלכות סביבתיות", ובמידה וקיימות השלכות ניכרות דו"ח השפעה סביבתית. מסקנות הדו"ח יוטמעו בתנאים להיתר בניה.</p> <p>4. לועדה המקומית, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו. זאת במידה ואינם עומדים בדרישות איכות הסביבה הנדרשות, או שהצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, יחרגו מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.</p> <p>5. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של : המבנים, הגינות, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה והסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם.</p>	
תשתיות	6.6
<p>א. כללי :</p> <p>1. תנאי להיתר בניה : הצגת תוכנית פיתוח ותשתית לכל מגרש, ובכלל זה תוכניות מאושרות ע"י מהנדס הועדה המקומית לחיבור למערכות ניקוז, ביוב, אספקת מים וכיבוי אש. התכנון חייב להתאים להוראות, לתקנים ולהנחיות משרדי הממשלה הנוגעים בדבר ולהוראות הרשות המקומית.</p>	



6.6	תשתיות
	<p>2. כל בעל מגרש - חייב לתת זכות מעבר לקוי התשתית המשרתים מגרש אחר כמפורט להלן:</p> <p>2.1 קווי ביוב ציבוריים ושוחות בקרה.</p> <p>2.2 קווים ציבוריים לניקוז מי גשם, לרבות שוחות בקרה.</p> <p>2.3 קווים ציבוריים לאספקת מים ומתקניהם.</p> <p>2.4 קווי תשתית אלה יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרש.</p> <p>2.5 יש להבטיח אפשרות גישה לקווים אלה לצרכי תחזוקה.</p> <p>ב. מים :</p> <p>1. אספקת המים - תהיה מרשתות המים המקומיות.</p> <p>2. החיבור לרשת וקוטרי צנרת - יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תוכנית אספקת המים לכיבוי אש - טעונה אישור מכבי האש.</p> <p>4. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>5. יש לקבל אישור מקורות לסלילת כבישים ו/או פיתוח שטח מעל תוואי קו מים קיים או מתוכנן, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה : העתקת קו המים ע"ח היזם משטח בייעוד "מסחר ותעסוקה" (תאי שטח מס' 403, 404) אל שטח בייעוד שצ"פ (תאי שטח 709, 713).</p> <p>ג. ניקוז ונגר עילי :</p> <p>1. ינקטו כל הפעולות הדרושות למתן פתרון הולם לניקוז טבעי של השטחים שבתחום התכנית, בהתאם להנחיות נספח הניקוז. אין לאפשר ו/או לאשר פעולות פיתוח בשטחים מבוזים, הגורמות לחסימה ו/או הגבלה של דרכי זרימת המים, או ליצירת שקעים מקומיים סגורים.</p> <p>2. מערכת הניקוז העתידית, תחובר אל מערכת הניקוז הראשית הקיימת.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום השפעת עורקי הניקוז בתחום התכנית - הבטחת ניקוז ותיעול כל השטחים, יותנה בקבלת חוות דעת מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. כל תעלות הניקוז בתחום התכנית יכללו תחום פתוח ברוחב 5.0 מ' מכל צד, לצרכי תחזוקה.</p> <p>5. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, כולל נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>6. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>7. אין לנקז את מי הגשמים מהמגרשים על פני מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה ו/או לקולטן מערכת התיעול, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>8. יבוצעו מתקני ריסון מקומיים להקטנת מהירות הזרימה של הנגר היוצא במוצאי מערכת הניקוז, למניעת חתירה אל מערכת הניקוז הטבעית.</p>



6.7	תשתיות
	<p>ד. ביוב ושפכים</p> <p>1.ד ביוב</p> <p>1. תנאי למתן היתר - פתרון לטיפול בשפכים במתקן שאושר על פי חוק ונקבע יעד לסילוק הקולחים, לפי איכותם.</p> <p>2. לא ינתן היתר אכלוס ללא פתרון מאושר, זמין וקיים לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים.</p>

6.7

## תשתיות

3. הוראת מעבר : יתאפשר המשך שימוש ותפעול המט"ש הקיים, כל עוד לא יופעל מתקן חלופי, העומד בכל הדרישות ובתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות.
4. תנאי להוצאת היתר - אישור אגף התשתיות של הרשות כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
5. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז של הרשות שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
6. על מתקני טיפול בשפכים - יחולו הוראות תמ"א 34.
7. תחנות שאיבה ומתקנים שונים להולכה ולטיפול בביוב - יתוכננו עם אמצעים טכנולוגיים והנדסיים לצמצום ולמניעת מטרדי רעש וריח.
8. מערכת הביוב המתוכננת - תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז שנועדה לאיסוף והולכת מי נגר עילי.
9. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה המיטבית למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורי הלחמה וכו'). במקרים קשים בלבד ובאישור מנהל אגף הביוב של הרשות, תורשה הנחת צנרת מפלדה עטופה ומוגנת.
10. שפכים מחדרי אוכל ומטבחים ו/או מחדרי אשפה - ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים, לפני הזרמתם לביוב האזורי.
11. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים - לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.
12. תמלחות - יפונו לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ד.2 טיפול בשפכי תעשייה :
1. הטיפול יתבצע בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב-1981, או לתקנות אחרות מחמירות יותר ובכפוף לחוקים ותקנות נוספים הנוגעים למים ולשפכים.
2. שפכים תעשייתיים, יופרדו משפכים סניטריים.
3. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי - תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י חוקי העזר של הרשויות המוסמכות.
4. קדם טיפול של שפכים תעשייתיים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת עד להבאתם לאיכות הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית.
- ד.3 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 שידרש ע"י מהנדסי הרשויות.
4. תשטיפים ממשטחי תפעול - ינוקזו למערכת הביוב (ולא למערכת הניקוז האזורית) ולמתקני קדם טיפול במידה וקיים חשש לזיהום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

6.8

## דרכים וחניות

א. דרכים :

## 6.8

## דרכים וחניות

1. בהתאם להמלצות בדיקת התכנות תחבורתית (בה"ת) שהוכנה עבור תכנית זו, התכנית תבוצע בשלבויות, בהתאם להנחיות שלהלן:
- שלב 1: באחריות מהנדס הועדה המקומית להתיר ולאפשר מימוש של עד 70% מזכויות הבניה על פי תכנית זו, תוך שמירה על רמת שירות בצמתים שאינה פחותה מרמת שירות D (זרימת תנועה יציבה עם עיכובים קלים) בתיאום עם משרד התחבורה.
- שלב 2: מימוש מעבר ל- 70% מזכויות הבניה על פי תכנית זו, מותנה בפתיחת כביש 90 עוקף מזרחי של תכנית ג/6898.
2. הפיתוח המוצע במסגרת תכנית זו, יתאפשר על בסיס מערכת הדרכים הקיימת.
3. לא ינתנו היתרי בניה למפעלים / מבנים חדשים בתחום התכנית, ללא ביצוע רמזורים אלו:
- 3.1 רימזור צומת הכניסה לצוק מנרה, ביחד עם הוספת נתיב פניה שמאלה.
- 3.2 רימזור צומת הכניסה לביג, ביחד עם הוספת נתיב פניה שמאלה.
4. כתנאי למימוש פיתוח החלק הדרומי של אזור התעסוקה המרחבי, באחריות מהנדס הועדה המקומית בתיאום משרד התחבורה לקדם הוספת צומת מרומזר דרומית חדשה (3 זרועות) על דרך מס' 90 הקיימת, במטרה לאפשר כניסה דרומית לתחום אזור התעסוקה ע"י דרך מס' 1.
- ב. חניה:
1. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
2. החניה תהיה בגבולות מגרשי הבניה, בהתאם לעקרונות והנחיות נספח התנועה בכל הנוגע לדרכי הגישה ומגרשי החניה.
3. במגרשים מבונים קיימים, בהם לא מתאפשר מתן פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש, תתאפשר חניה במקומות ו/או מגרשים חלופיים סמוכים.

## 6.9

## חשמל

1. אספקת חשמל: קוי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים, זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו, התיאום משותף בין חברת חשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
- קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכת חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח, 1998.
2. איסור בניה מתחת ובקרבה לקוי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.
- 2.1 קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף - 3 מ'
- 2.2 קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד - 2 מ'
- 2.3 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
- 2.4 קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20 מ'
- 2.5 קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35 מ'
- 2.6 מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת - 1 מ'
- 2.7 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מ'
3. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.9	חשמל
	<p>5. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה לכביש מתחת ובקרבה לקו המתח העליון הקיים, יהיה תיאום ואישור חברת החשמל לישראל.</p> <p>7. תחנות טרנספורמציה :</p> <p>7.1 תותר הקמתן בחדרים המיועדים לכך.</p> <p>7.2 תותר הקמתן בתחום הייעוד "שטח ציבורי פתוח".</p> <p>7.3 במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס המועצה המקומית לאשר מתקני טרנספורמציה על עמודים.</p> <p>7.4 בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל, וגישה חופשית לרכב חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה.</p> <p>8. פרוזדור מעבר קוי חשמל מתח עליון (סימון הנחיות מיוחדות בתשריט התכנית) : שמירת מרחק אנכי ואופקי בין עמודי חשמל ותילי חשמל לבין כבישים :</p> <p>8.1 היתרי בניה בתאי שטח עם סימון "הנחיות מיוחדות", יינתן בכפוף לתיאום ואישור חברת חשמל.</p> <p>8.2 ברצועת החשמל הנמצאת בחלק המזרחי של התכנית (צמודה לתעלה המערבית : מפעל החולה) יותרו פעולות גינון ונטיעות, בתנאי קבלת אישור חברת חשמל.</p> <p>8.3 יש לשמור על מרחקים אנכיים בין תילי המתח העליון במתלה מירבי לבין פני הכביש, בתיאום ואישור חברת חשמל.</p> <p>8.4 יש לשמור על מרחק של לפחות 5.0 מ' בין בסיס עמוד המתח העליון לשולי האספלט. יש למגן את בסיסי העמודים, במקרים בהם יש סכנה לפגיעתם על ידי כלי רכב.</p> <p>8.5 במצב מקבילות בין כביש לבין קו מתח עליון, אין להעביר תילי חשמל מעל לכביש.</p> <p>8.6 במידה וכתוצאה מביצוע דרכים יידרש ביצוע העתקות קוי מתח עליון הנמצאים בתוך תחום "פרוזדור מעבר קוי חשמל" (על פי תכנית מאושרת ג/6898), ביצוע ההעתקה בתוך תחום "פרוזדור מעבר קוי חשמל" לא יחייב שינוי לתכנית מאושרת.</p>
6.10	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד, בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.11	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>בקשה להיתר בניה למבנה חדש יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם לאנשים עם מוגבלויות. קבלת היתר בניה תתאפשר לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבנה לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית, ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>
6.12	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.13	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 6.14

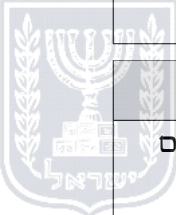


## עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):
  - 16130/0 "מוסך גליל עליון" י"פ : 4539 עמ' 4118 מיום : 03/07/1997 .
  - 4296/0 "קריית שמונה, גבעת שחומית (דרום)" י"פ : 4071 עמ' 899 מיום 31/12/1992 .
  - 32460/0 "קרית שמונה (דרום) (מזרח)" י"פ : 5204 עמ' 3282 מיום 09/07/2003 .
  - 32459/0 "קריית שמונה (דרום) (מערב)" י"פ : 5624 עמ' 1436 מיום : 06/02/2007 .
  - 14938/0 "יעין פז (דרום מזרח)" י"פ 4318 עמ' 3872 מיום 13/07/1995 .
  - 32461/0 "קריית שמונה (דרום) (דרום)" י"פ : 5204 עמ' 3282 מיום : 09/07/2003 .
  - 3785/0 "קריית שמונה (דרום) (דרום)" י"פ : 5204 עמ' 3282 מיום : 09/07/2003 .
  - 32461/0 "קריית שמונה (דרום)" י"פ : 3845 עמ' 1283 מיום : 14/02/1991 .
- הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 .
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכניתחדשה ובלד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות, שמשמעותן פגיעה בקרקע.

## 6.15

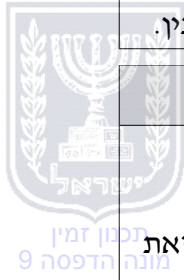
## מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק שנבנו בהיתר, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים - רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה התואמת לזכויות הבניה המותרות מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
  2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה - יוגדרו כמעמד של "מבנים חורגים", בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
  3. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים :
    - א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
    - ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
    - ג. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
  - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
  - ד. במבנים שנבנו כחוק, שהשימוש בהם אינו תואם את השימוש הקבוע בתוכנית זו, יותר

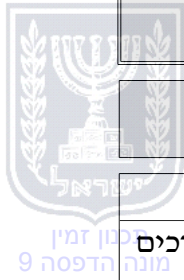
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.15 מבנים קיימים</b></p> <p>השימוש בהם לתקופה שלא תעלה על 5 שנים מיום אישור תוכנית זו ולאחר מכן, יהיה על בעל הקרקע לפעול לקבלת היתר בניה לשימוש התואם את תוכנית זו או לפעול לקבלת היתר לשימוש חורג לפי פרק ה' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.15</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.16 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>ב. "נספח עצים בוגרים" - מהווה חלק ממסמכי התכנית והינו נספח מנחה.</p> <p>ג. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור - ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ה. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>ו. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ז. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ח. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט, על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ט. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>י. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>יא. השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים - באחריות ועל חשבון מבקש ההיתר.</p>	<p><b>6.16</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.17 הריסות ופינויים</b></p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p><b>6.17</b></p>

<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>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 ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.  2. חציבה ומילוי : א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון : יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר ו/או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p align="center"><b>6.21</b></p>
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר, לאתר מוסדר ומאושר בלבד. ב. תנאי למתן תעודת גמר, יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית</p>	<p align="center"><b>6.22</b></p>





<b>פסולת בניין</b>	<b>6.22</b>
<p>לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.23</b>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
פיתוח כ- 75% לפחות מהיקף תשתיות הדרכים הפנימיות והתשתיות ההנדסיות הנדרשות, במקביל ובמשולב עם פיתוח המגרשים.	פיתוח מגרשים בשטחים הנמצאים בחלק הדרומי של אזור התעסוקה (תאי השטח שמדרום לכביש מס' 20).	1
שמירה על תנועת כלי רכב ברמת שרות טובה יחסית, שאינה פחותה מרמת שירות D (זרימת תנועה יציבה עם עיכובים קלים) - בצמתים ובדרכים הפנימיות שבתחום התכנית.	מימוש עד לכ- 70% מסך זכויות הבניה המוצעות בתכנית.	2
רק לאחר השלמת סלילת ופתיחת דרך מס' 90 (עוקף מזרחי) לתנועת כלי רכב.	מימוש מעבר לכ- 70% מסך זכויות הבניה המוצעות בתכנית.	3



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו, 20 שנה מיום אישורה.