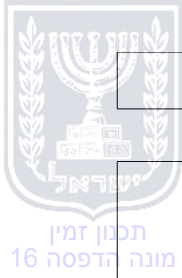


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0698738

מילואות / כפר מסריק : אזור תעסוקה מרחבי



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/08/2018

להפקיד את התכנית

23/07/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 מילואות / כפר מסריק ממוקם בסמוך ומצפון למטרופולין חיפה, בצמוד לצירי התנועה היבשתיים והמסילתיים המרכזיים בצפון הארץ : כביש חוצה ישראל. כביש מס' 4. מסילת רכבת חיפה עכו - נהריה.

לאזור התעסוקה מילואות / כפר מסריק זיקה גבוהה לנמלי חיפה והקישון, ערי הקריות והעיר עכו.

נמצא על פי תמ"א 1/35 בתחום "מרקם עירוני עכו". מיועד בתכנית המתאר המחוזית למחוז צפון (תמ"מ 2 שינוי מס' 9) כ"אתר תעסוקה מקומי / אזורי".

במתחם המערבי של מילואות - התוכנית המוצעת מסדירה ומסבה להלן :

1. השימושים שנקבעו בתכנית מאושרת ג/422 כ"אזור תעשייה חקלאית", הוסבו ל"מוקד תעסוקה משולב" אשר ישמר בחלקו את גרעין השימושים המקורי, וביתרת השטח, יותאם לפיתוח תעשייה, מלאכה, אחסנה, לוגיסטיקה ושימושים נלווים נדרשים לצרכים אלה כגון משרדים, מחסנים, מסעדות וכיו"ב.

2. השימושים הקיימים בפועל באזור הצפוני של תכנית זו במתחמי "רמי קרמיקה" ו"נעמן", בין השאר מכ תכנית מנדטורית, ומכח תכנית מופקדת נוספת מס' 1146, הוסבו לצרכי "תעשייה ואחסנה".

צויין כי תכנית 1146 מייעדת את השטחים בתחומה ליעוד קרקע של "אזור תעשייה". תכנית 1146 אושרה להפקדה בועדה המחוזית לתכנון ולבניה, אולם לא הגיעה בפועל לאישור סטטוטורי סופי. מאידך, בפועל ניתנו מכוחה היתרים לשימושים תעשייתיים (במפעלי אסקר, נעמן ורמי קרמיקה).

במתחם המזרחי של מילואות התוכנית המוצעת מסדירה ומסבה להלן :

השימושים שנקבעו בתכנית מאושרת ג/1356 ו- ג/בת/183 כ"אזור תעשייה חקלאית" ו"אזור תעשייה", הוסבו ל"מוקד תעסוקה משולב" - כולל בתחומו תעשייה, מלאכה, אחסנה ולוגיסטיקה ושימושים נלווים נדרשים לצרכים אלה כגון משרדים, מחסנים, מסעדות וכיו"ב.

במתחם המתייחס לשטחי אזור תעשייה דרומי כפר מסריק התוכנית המוצעת מסדירה ומסבה להלן :

השימושים שנקבעו בתכנית מאושרת ג/9736 כ"אזור תעשייה" (צד מערבי) ואזור ל"מבני משק" (צד מזרחי) הוסבו ל"מוקד תעסוקה משולב" - כולל בתחומו תעסוקה, משרדים, שרותים עסקיים, מסחר, תעשייה עתירת ידע, מתקנים הנדסיים, אחסנה, לוגיסטיקה וכיו"ב.



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|----------------------------|--|---|
| 1.1 שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מילואות / כפר מסריק : אזור תעסוקה מרחבי |
| | מספר התכנית | 201-0698738 |
| 1.2 שטח התכנית | | 570.800 דונם |
| 1.4 סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | לי"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 | חבל אשר |
| | קואורדינאטה X | 209500 |
| | קואורדינאטה Y | 754000 |

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לעיר עכו ולאזור תעשייה / תעסוקה דרומי עכו, בסמוך ומדרום לקיבוץ כפר מסריק. בצמוד לדרך ארצית מס' 4 וכבישי השירות הנלווים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: כפר מסריק

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|-----------|
| | | | כפר מסריק |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---------------------|---------------|---------|----------|
| 12, 16, 19 | 8, 10-11 | חלק | מוסדר | 10413 |
| 2, 7 | | חלק | מוסדר | 10416 |
| 4 | | חלק | מוסדר | 10439 |
| 5, 7, 10-11 | 8-9 | חלק | מוסדר | 18097 |
| 6, 16, 30, 32 | 8-9, 14-15, 18 | חלק | מוסדר | 18756 |
| 10 | 15 | חלק | מוסדר | 19886 |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|----------------|-------------------|
| 07/07/2016 | 8438 | 7299 | התכנית תואמת תמ"א 1/35 | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 1 / 35 |
| 29/08/2002 | 3892 | 5107 | הקלה מתוכנית | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 11 / 3 ב |
| 24/12/2001 | 800 | 5041 | הקלה מתכנית : קו בנין | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 15 / 23 |
| 30/07/2007 | 3711 | 5696 | התכנית תואמת תמ"מ 9/2 | אישור ע"פ תמ"מ | תממ/ 9 / 2 |
| 27/01/2005 | 1199 | 5361 | תכנית זו משנה את תכנית ג/9736 . | שינוי | ג/ 9736 |
| 07/07/2005 | 3361 | 5414 | תכנית זו משנה את תכנית ג/8287 . | שינוי | ג/ 8287 |
| 20/01/1994 | 1864 | 4185 | תכנית זו משנה את תכנית ג/183 . | שינוי | ג/ בת/ 183 |
| 12/07/1973 | 2035 | 933 | תכנית זו משנה את תכנית ג/1356 . | שינוי | ג/ 1356 |
| 03/02/1972 | 1052 | 1802 | תכנית זו משנה את תכנית ג/1163 - צפון . | שינוי | ג/ 1163 - צפון |
| 18/06/1970 | 2284 | 1636 | תכנית זו משנה את תכנית ג/422 . | שינוי | ג/ 422 |

הערה לטבלה:

ג/12042 (קו מסילה עכו חיפה) - כפיפות. התכנית אינה פוגעת או משנה את תכנית ג/12042 . י.פ. 5585 . תאריך אישור : 28.09.2006

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 | | | | ערן מבל | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | | | ערן מבל | | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | לא |
| תשריט התכנית | רקע | 1: 1250 | 1 | 19/03/2019 | ערן מבל | 16: 39 20/03/2019 | תשריט מצב מאושר | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 1250 | 1 | 17/06/2019 | ערן מבל | 18: 10 18/06/2019 | נספח בינוי - תשריט | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 20/03/2019 | רות בן זינו | 16: 33 20/03/2019 | נספח תחבורה וכבישים - תשריט | לא |
| ניקוז | מנחה | | 23 | 18/03/2019 | אריה פולינסקי | 13: 55 18/03/2019 | נספח ניקוז - חוברת פרשה טכנית | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1250 | 1 | 03/04/2019 | אריה פולינסקי | 12: 29 07/04/2019 | נספח ניקוז - תשריט | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1250 | 1 | 03/04/2019 | אריה פולינסקי | 12: 30 07/04/2019 | נספח ניקוז - תשריט מצב קיים אגני ניקוז | לא |
| ביוב | מנחה | | 12 | 03/01/2019 | אריה פולינסקי | 14: 02 18/03/2019 | נספח מים וביוב - חוברת פרשה טכנית | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 5000 | 1 | 20/03/2019 | אריה פולינסקי | 16: 41 20/03/2019 | נספח ביוב - תשריט אזורי | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 1250 | 1 | 03/04/2019 | אריה פולינסקי | 13: 46 03/04/2019 | נספח מים וביוב - תשריט | לא |
| איכות הסביבה | מנחה | | 61 | 06/01/2019 | אלדד שרוני | 13: 47 10/01/2019 | נספח סביבתי - חוברת | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | 8 | 12/11/2014 | דוד אלחנתי | 16: 15 10/01/2019 | נספח עצים בוגרים - חוברת | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 1250 | 1 | 07/04/2019 | דוד אלחנתי | 12: 45 07/04/2019 | נספח עצים בוגרים - תשריט | 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

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 |
|----------------|------|--------------------------------|---------------|--|-----------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| | פרטי | מילואות : חברה לפיתוח משקי מפר | | מילואות : חברה לפיתוח משקי מפרץ חיפה בע"מ. | | (1) | | 04-9835105 | 04-9917569 | milouot@milout.co.il |
| | פרטי | מילואות : אגודה שיתופית חקלאית | | מילואות : אגודה שיתופית חקלאית בע"מ | | (2) | | 04-9853105 | 04-9917569 | milouot@milout.co.il |
| | פרטי | תעשיות כפר מסריק 2014 (אגש"ח) | | תעשיות כפר מסריק 2014 (אגש"ח) | כפר מסריק | (3) | | 04-9885458 | | giora@mgyc.co.il |

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מפעלי מילואות ד.ג. אשרת.
 (2) כתובת: מפעלי מילואות ד.ג. אשרת.
 (3) כתובת: קיבוץ כפר מסריק, ד.ג. אשרת.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה אזורית מטה אשר | רגבה | (1) | | 04-9879608 | | liorl@matteasher.org.il |

- (1) כתובת: מוא"ז מטה אשר ד.ג. אשרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|--------------------------|------------|-----------|-----|-------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) | נצרת עילית | חרמון (1) | 2 | 073-2548273 | | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

(1) כתובת: חרמון 2 - נצרת עילית (מלון פלזה).

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------------|-------------|----------------|------------|---------------------------------|------------|---------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | ערן מבל | | ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים | קרית טבעון | קרן קיימת (1) | 4 | 04-9835146 | | eran@mebelarch.co.il |
| יועצת תנועה | יועץ תחבורה | רות בן זינו | 515360 | אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ | חיפה | (2) | 3 | 04-8681111 | 04-8681111 | ha-office@amy-metom.co.il |
| מהנדס תשתיות מים, ביוב וניקוז | יועץ תשתיות | אריה פולינסקי | 00081398 | פלגי מים בע"מ | רמת השופט | (3) | | 04-9893502 | 04-9893502 | arie@p-ma.co.il |
| יועץ סביבתי | יועץ סביבתי | אלדד שרוני | | אלדד שרוני : הנדסה סביבתית בע"מ | נתניה | (4) | | 09-8854291 | 09-8854576 | esharony@esharony.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | יובל סטרולוביץ | 1037 | סטרולוביץ מודדים מוסמכים בע"מ | צפת | (5) | | 04-6820154 | 04-6924915 | Yst.survey@gmail.com |
| אדריכל נוף | יועץ נוף | דוד אלחנתי | 515119055 | אלחנתי דוד אדריכלות נוף בע"מ | רמות מנשה | (6) | | 04-9895705 | | office@lanof.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

- (1) כתובת : רח' קק"ל 4.
- (2) כתובת : יבנה 3, חיפה.
- (3) כתובת : מתחם מוא"ז מגידו.
- (4) כתובת : א.ת. נתניה דרום - ת.ד. 8776.
- (5) כתובת : רח' ברקת 30.
- (6) כתובת : קיבוץ רמות מנשה ד.נ.מגידו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון ושדרוג שימושי תעשייה קיימים, ביחד עם הוספת שימושי תעסוקה, אחסנה, משרדים ומסחר - בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים ותכליות במגרשי התעסוקה הקיימים - עבור מפעלי מילואות, כפר מסריק ואחרים.
2. תכנון והסדרת הצמתים והחיבורים אל כבישי השירות : מזרחי ומערבי בצמוד ולאורך כביש מס' 4 .
3. תכנון והתאמת תשתיות הנדסיות ודרכים, לפריסת ייעודי הקרקע החדשים.
4. קביעת פתרונות גישה וחניה.
5. קביעת עקרונות לבניוי ועיצוב ארכיטקטוני.
6. קביעת עקרונות והנחיות - להבטחת מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, בחלק מתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|----------------------|
| תעשייה | 100 - 105, 300, 980 |
| מתקנים הנדסיים | 650 - 652 |
| קרקע חקלאית | 690 |
| שטח ציבורי פתוח | 750 - 755 |
| שטח פרטי פתוח | 700 - 702, 757 |
| נחל/ תעלה/מאגר מים | 950 - 954 |
| דרך מאושרת | 800 - 804 |
| דרך מוצעת | 600 - 620 |
| דרך משולבת | 930, 931 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1000, 1001 |
| מסחר ומשרדים | 450 |
| מסחר ותעשייה עתירת ידע | 301 |
| תעשייה ואחסנה | 200 - 206, 209 - 212 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------|--------------------|---------------------|
| גשר/מעבר עילי | דרך מאושרת | 801, 802 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מוצעת | 604 |
| גשר/מעבר עילי | שטח ציבורי פתוח | 755 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 801, 803, 804 |
| דרך /מסילה לביטול | נחל/ תעלה/מאגר מים | 952 - 954 |
| דרך /מסילה לביטול | קרקע חקלאית | 690 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח פרטי פתוח | 701, 702 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 754 |
| דרך /מסילה לביטול | תעשייה | 101 - 104, 300, 980 |
| דרך /מסילה לביטול | תעשייה ואחסנה | 203 - 206, 210, 211 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 804 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 605, 606 |
| הנחיות מיוחדות | מתקנים הנדסיים | 652 |
| הנחיות מיוחדות | תעשייה | 300 |
| הנחיות מיוחדות | תעשייה ואחסנה | 200, 203, 205 |
| להריסה | דרך מוצעת | 605, 608, 615 |
| להריסה | תעשייה | 100, 300 |
| להריסה | תעשייה ואחסנה | 200 - 202, 210 |
| ציר | דרך מאושרת | 801 |

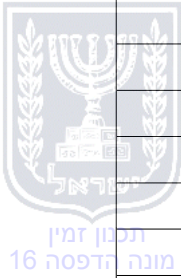
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|----------------|--------------------|
| 0.61 | 3,490 | אזור חקלאי |
| 31.14 | 178,360 | אזור תעשיה |
| 20.37 | 116,680 | אזור תעשיה חקלאית |
| 11.92 | 68,260 | דרך קיימת / מאושרת |
| 0.07 | 370 | דרך שירות |
| 2.36 | 13,520 | ערוץ נחל |
| 16.31 | 93,410 | שטח לבניני משק |
| 11.39 | 65,240 | שטח ללא יעוד |
| 0.82 | 4,720 | שטח פרטי פתוח |
| 4.08 | 23,350 | שטח ציבורי פתוח |
| 0.94 | 5,400 | תחנת דלק |
| 100 | 572,800 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 7.31 | 41,877.56 | דרך מאושרת |
| 7.22 | 41,389.16 | דרך מוצעת |
| 0.08 | 432.71 | דרך משולבת |
| 2.39 | 13,696.11 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.12 | 23,579.95 | מסחר ומשרדים |
| 8.93 | 51,171.96 | מסחר ותעשיה עתירת ידע |
| 0.11 | 617.22 | מתקנים הנדסיים |
| 1.98 | 11,350.5 | נחל/ תעלה/מאגר מים |
| 0.05 | 293.24 | קרקע חקלאית |
| 0.57 | 3,244.92 | שטח פרטי פתוח |
| 1.74 | 9,946.24 | שטח ציבורי פתוח |
| 24.40 | 139,837.21 | תעשיה |
| 41.11 | 235,557.53 | תעשיה ואחסנה |
| 100 | 572,994.32 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מסחר ותעשייה עתירת ידע |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מיועד להקמת והפעלת מבנים לתעשייה, תעשייה עתירת ידע ו/או תעשייה נקיה, מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכוניס ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות וגלריות. מזנונים והסעדה.</p> <p>ב. חנויות ועסקים מסחריים.</p> <p>ג. שרותי מסחר כולל שטחי תצוגה לירידים ותערוכות.</p> <p>ד. שטחי אחסנה ושירות.</p> <p>ה. בנייני משרדים ושירותים מסחריים ו/או טכניים הקשורים במישרין לתעשייה במקום.</p> <p>ו. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות - בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ז. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ח. מתקן להתפלת מים.</p> <p>ט. גינון ונטיעות, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>י. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.</p> <p>יא. שטחי שרות : ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות מעבר :</p> <p>1. שימוש הקיים ערב אישור התכנית ייחשב כשימוש מותר, עד לשלב הוצאת "היתר בניה" חדש מכח תכנית זו.</p> <p>2. בנינים שהיו קיימים טרם אישורה של תכנית זו לא ייחשבו "חורגים", גם אם אינם בנויים על פי מגבלות הבניה בתכנית זו.</p> |
| ב | <p>דרכים וחניות</p> <p>1. פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה.</p> <p>2. מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה לכל חלקי המתחם והמגרשים, בהתאם לשלבי הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. הדרכים הפנימיות אינן מיועדות להפקעה.</p> <p>4. שטחי החניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.</p> <p>5. ניתן לנייד חניות בין מגרשים שכנים.</p> <p>6. החניה תהיה בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>7. החניה תהיה בתחומי המגרשים.</p> <p>8. לא תותר חניה לאורך הדרכים - אלא במפרכי חניה המיועדים לכך.</p> |
| ג | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. על פי ס' 6.1 להלן.</p> <p>2. הגשת תכנית בינוי למגרש ו/או לתת מגרש בשלמותו - תכנית הבינוי תוגש בקנה מידה 1: 500 ותכלול 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, ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>3. אישור תכניות פיתוח למגרש ו/או תת מגרש בשלמותו - דרכים ותשתיות, שטחי הציבור</p> |

| 4.1 | מסחר ותעשייה עתירת ידע |
|-----|---|
| | ומגרשי החניה. |
| ד | <p>איכות הסביבה</p> <p>1. עפ"י סעיף 6.2 - להלן. 2. עפ"י הנחיות נספח איכות הסביבה - המהווה חלק ממסמכי התכנית. 3. בשטח זה לא יותר אחסון חומרים מסוכנים, מעבר לכמות הנדרשת לדיווח עפ"י חוק חומ"ס, בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה כפי שמוגדרת בנספח איכות הסביבה (סעיף 4.2).</p> |
| ה | <p>סביבה ונוף</p> <p>על פי סעיף 6.4 - להלן.</p> |
| ו | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חזית לכיוון כביש 4 : חזית המבנים (משרדים. מסחרי. אחר) הפונה לכיוון כביש 4 תתוכנן בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד על בסיס תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם, אשר תוצג לאישור הועדה המקומית. 2. פיתוח השטח : יעשה עפ"י עקרונות תכנית הבינוי, תוך הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית. 3. עיצוב המבנים : יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 4. העמדת המבנים : תהייה תוך התייחסות למבנים קיימים ולסביבה. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאמה לתנאי האקלים באזור. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. 5. חזיתות : חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים. 6. חומרי גמר חזיתות : גימור החזיתות כולן מסביב המבנים יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. גימור החזיתות יהיה מחומרים עמידים. יאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ), קירות אסבסט, לוחות פלסטיים ו/או יריעות. 7. גגות : הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס/ת הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות. 8. גדרות : על גבול המגרש הפונה לכביש מס' 4 וכביש השירות המערבי תחול חובת בניית גדר (גדר פרופילים או גדר רשת) משולבת בצמחייה מטפסת. גובה הגדר לא יעלה על 1.80. תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר כורכרית, או אבן סיליקט מבוקעת ו/או דומה. 9. שילוט כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י מהנדס/ת הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ו/או לשילוט כללי באזור. 10. גינון : תוכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם.</p> |
| ז | <p>ניהול מי נגר</p> <p>תנאים לאישור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום (עפ"י תמ"א 34 ב"4) :</p> <p>1. הוגש למוסד תכנון נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשת בתכנית על מי</p> |



| | |
|--|---------------------|
| <p>4.1 מסחר ותעשייה עתירת ידע</p> <p>התהום, והוכח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו פתרון ומענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום.</p> <p>2. את הנספח יש להגיש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולמנהל רשות המים.</p> <p>3. לא ניתנה תשובה במועד סביר היינו בתוך 30 יום, יראה זאת מוסד התכנון כחוות דעת "ללא הערות".</p> | <p>4.1</p> |
| <p>4.2 תעשייה</p> | <p>4.2</p> |
| <p>4.2.1 שימושים</p> <p>א. מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה.</p> <p>ב. מפעלים לייצור מוצרי מזון וחומרי גלם למוצרי מזון.</p> <p>ג. מבנים לבתי מלאכה, אספקת שירותים, בתי קירור.</p> <p>ד. אולמות תצוגה וחנויות מפעל.</p> <p>ה. מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס.</p> <p>ו. משרדים הקשורים במישרין לתעשייה ולמפעלים שבמקום.</p> <p>ז. מבני שירותים - הקשורים במישרין לתעשייה ולמפעלים שבמקום.</p> <p>ח. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות - בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ט. מבנים ומתקנים לאריזה ואחסנה סגורה, ומשטחים לאחסנה פתוחה.</p> <p>י. מסעדות ומזנונים - בתחומי המפעלים.</p> <p>יא. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת.</p> <p>יב. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון של כלי רכב לסוגיו.</p> <p>יג. שטחים ומתקנים לאחסון חמרי גלם, ו/או מוצרים לשיווק ומכירה.</p> <p>יד. שטחי שרות ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p> <p>טו. גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>טז. שירותי דרך ומוסכים.</p> <p>טח. בתאי שטח מס' 300 ו- 980 : יתאפשרו (בנוסף לנ"ל) שימושי תעסוקה ומסחר לאורך כביש 4 הכוללים : תעשייה עתירת ידע, בניני משרדים, מחסני מכר, חנויות ועסקים מסחריים, אולמות ו/או שטחי תצוגה לירידים ותערוכות. מימוש הדרגתי של שימושים אלה יתאפשר רק לאחר התפתחות מערכת התחבורה האזורית ויותנה בבדיקה תחבורתית כמפורט בסעיף 7.1 להלן.</p> | <p>4.2.1</p> |
| <p>4.2.2 הוראות</p> | <p>4.2.2</p> |
| <p>א תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. על פי ס' 6.1 - להלן.</p> <p>2. על פי ס' 4.1.2 ד' .</p> | <p>א</p> |
| <p>ב הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות מעבר :</p> <p>1. שימוש הקיים ערב אישור התכנית ייחשב כשימוש מותר, עד לשלב הוצאת "היתר בניה" חדש מכח תכנית זו.</p> <p>2. בנינים שהיו קיימים טרם אישורה של תכנית זו לא ייחשבו "חורגים", גם אם אינם בנויים על פי מגבלות הבניה בתכנית זו.</p> | <p>ב</p> |
| <p>ג עיצוב אדריכלי</p> | <p>ג</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| 4.2 | תעשיה |
|-------|--|
| | על פי ס' 4.1.2 |
| ד | <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. תותר תת-חלוקה של המבנים למשתמשים שונים, אך לא חלוקה של גג הבניין. 2. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.</p> |
| ה | <p>איכות הסביבה</p> <p>1. על פי ס' 6.2 - להלן. 2. על פי הנחיות והוראות הנספח הסביבתי - המהווה חלק ממסמכי התכנית. 3. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורים ולמבנים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.</p> |
| ו | <p>דרכים וחניות</p> <p>על פי ס' 4.1.2 ב'</p> |
| ז | <p>ניהול מי נגר</p> <p>תנאים לאישור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום (עפ"י תמ"א 34 ב'4): על פי ס' 4.1.2 ז' .</p> |
| ח | <p>סביבה ונוף</p> <p>על פי סעיף 6.4 להלן.</p> |
| 4.3 | תעשיה ואחסנה |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. מבנים לתעשיה, בתי מלאכה, מעבדות, אספקת שירותים. ב. בתי קרור. מבנים לאחסנה ואריזה. ג. משרדים ושירותים - הקשורים במישרין לתעשיה ולמפעלים שבמקום. ד. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות - בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 . ה. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה. ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת. ז. תעסוקה חקלאית כולל גידול בעלי חיים תתאפשר בתחום תא שטח מס' 206 בלבד. ח. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון של כלי רכב לסוגיו. ט. שטחים ומתקנים לאחסון חמרי גלם ו/או מוצרים לשיווק ומכירה. י. שטחי שרות ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים. יא. גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות. יב. שירותי דרך ומוסכים.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. על פי סעיף 4.2.2 בשלמותו (סעיף קטן א' - ח'). 2. בתחום תא שטח מס' 206 - תתאפשר הקמת אולם וגן אירועים בשטח כולל שאינו עולה על 1,000 מ"ר (עיקרי + שירות), תוך עמידה בכל ההוראות וההנחיות התברואתיות והסביבתיות המחייבות הנדרשות. 3. במסגרת התכנון המפורטת וקביעת מיקום המגרש עבור אולם וגן האירועים - יש לסמן חיץ של 100 מ' מגבול המגרש : תחום הרחקה בו לא יותר אחסון חומרים מסוכנים.</p> |



| | |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">תעשיה ואחסנה</p> | <p style="text-align: center;">4.3</p> |
| <p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p> | <p style="text-align: center;">4.4</p> |
| <p style="text-align: center;">שימושים</p> | <p style="text-align: center;">4.4.1</p> <p>1. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. 2. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב. 3. רוחב הדרך וקווי הבנין - יהיו כמסומן בתשריט.</p> |
| <p style="text-align: center;">הוראות</p> | <p style="text-align: center;">4.4.2</p> |
| <p style="text-align: center;">תנועה</p> <p>תוואי דרכים פנימיות :</p> <p>1. דרך פנימית המופיעה בנספח התנועה - תשמש כדרך גישה לתתי המתחמים ולמגרשים. 2. דרכים פנימיות אינן מיועדות להפקעה. 3. ניתן לשנות תוואי הדרכים הפנימיות המופיעות בנספח בינוי ובנספח תנועה.</p> | <p style="text-align: center;">א</p> |
| <p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>דרכים המסומנות בתשריט התכנית בסימון "הנחיות מיוחדות" הן דרכים שאינן מיועדות למעבר ציבורי חופשי, אלא לצרכי המפעלים בלבד.</p> | <p style="text-align: center;">ב</p> |
| <p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p> | <p style="text-align: center;">4.5</p> |
| <p style="text-align: center;">שימושים</p> | <p style="text-align: center;">4.5.1</p> <p>1. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. 2. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב. 3. רוחב הדרך וקווי הבנין - יהיו כמסומן בתשריט.</p> |
| <p style="text-align: center;">הוראות</p> | <p style="text-align: center;">4.5.2</p> |
| <p style="text-align: center;">תנועה</p> <p>א. תוואי דרכים פנימיות :</p> <p>1. דרך פנימית המופיעה בנספח התנועה - תשמש כדרך גישה למגרשים ו/או לתתי המגרשים. 2. דרכים פנימיות - אינן מיועדות להפקעה. 3. ניתן לשנות תוואי הדרכים הפנימיות המופיעות בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>ב. גשר (מוצע) מעל דרך ראשית מס' 2/4 :</p> <p>התכנון המפורט והפיתוח של הגשר, יתואם עם נציג משרד הביטחון.</p> | <p style="text-align: center;">א</p> |
| <p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>דרכים המסומנות בתשריט התכנית בסימון "הנחיות מיוחדות" הן דרכים שאינן מיועדות למעבר ציבורי חופשי, אלא לצרכי המפעלים בלבד.</p> | <p style="text-align: center;">ב</p> |
| <p style="text-align: center;">דרך משולבת</p> | <p style="text-align: center;">4.6</p> |
| <p style="text-align: center;">שימושים</p> | <p style="text-align: center;">4.6.1</p> <p>1. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. 2. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב. 3. רוחב הדרך וקווי הבנין - יהיו כמסומן בתשריט.</p> |
| <p style="text-align: center;">הוראות</p> | <p style="text-align: center;">4.6.2</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



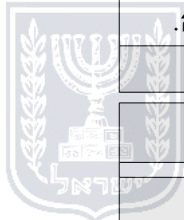
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| | |
|---------------|---|
| 4.7 | שטח פרטי פתוח |
| 4.7.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות. שבילים. 2. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר. 3. מתקנים הנדסיים. 4. תשתיות תת קרקעיות - באישור מהנדס הועדה המקומית. |
| 4.7.2 | הוראות |
| 4.8 | מסחר ומשרדים |
| 4.8.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. תעשייה ו/או תעשייה נקייה ו/או תעשייה עתירת ידע. 2. משרדים ועסקים הכוללים : משרדים, מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, חנויות, אולמות תצוגה, סדנאות וגלריות. 3. שרותי מסחר קמעונאי וסיטונאי, שטחי תצוגה לירידים ותערוכות. שטחי אחסנה ושירות. 4. מסעדות, בתי קפה ומזנונים. 5. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות - בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. 6. גינון ונטיעות, דרכי גישה וחנויות, קירות וגדרות. 7. שטחים ומתקנים לחניית כלי רכב - פריקה טעינה ותמרון. 8. שטחי שרות ממ"ד, חניה, מחסנים. 9. מתקנים הנדסיים. |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | הנחיות מיוחדות |
| | על פי סעיף 4.2.2 בשלמותו (סעיף קטן א' - ח'). |
| 4.9 | נחל/ תעלה/מאגר מים |
| 4.9.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר פיתוח דרכי תחזוקה בשתי גדות התעלה. 2. תותר נטיעות עצים ושיחים - ככל הניתן תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח. 3. תותר חציית גשרים, ו/או תשתיות הנדסיות קוויות כגון : קווי מים, קווי ביוב וכד'. |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | ניקוז |
| | אין לעשות כל פעולה בשטח זה אלא לאחר תיאום מוקדם עם "רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי". |
| 4.10 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.10.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות. חורשות עצים. שבילים להולכי רגל. 2. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר. 3. מתקנים הנדסיים ו/או מבני שירות. 4. מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות - באישור מהנדס הועדה המקומית. |
| 4.10.2 | הוראות |
| 4.11 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.11.1 | שימושים |

| | |
|---------------|---|
| 4.11 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| | 1. השימושים, ההוראות וזכויות הבניה בייעוד זה, יהיו עפ"י תכניות סטטוטוריות מאושרות החלות בייעוד זה. 2. תכנית זו אינה משנה את היעודים ואינה קובעת הוראות חדשות, לשטחים בתחום ייעוד זה. |
| 4.11.2 | הוראות |
| 4.12 | מתקנים הנדסיים |
| 4.12.1 | שימושים |
| | 1. מיועד להקמת מתקנים הנדסיים - מתקני מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקני חשמל וכדומה. 2. תתאפשר הקמת גידור ו/או קיר בנוי סביב לתחנה, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה. |
| 4.12.2 | הוראות |
| א | תנאים למתן היתרי בניה הסדרת הנגישות ואפשרות לתפעול ותחזוקת המתקן ההנדסי. |
| ב | הנחיות מיוחדות הוראת מעבר : תתאפשר המשך הפעלת תחנת שאיבה קיימת לביוב בשטח התכנית, כל עוד לא נמצא פתרון חלופי להפעלתה ולא ניתן היתר בניה לשימוש החלופי המוצע במקומה. |
| ג | תשתיות מתקני מים - יעמדו בדרישות תמ"א 5/ב/34 ושינוייה העתידיים. |
| 4.13 | קרקע חקלאית |
| 4.13.1 | שימושים |
| 4.13.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מזערי | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | 7 | 21 | 60 (3) | 120 | 61405 | 5 (2) | 10% | 15% | 90 (1) | 2000 | 301 | מסחר ותעשייה עתירת ידע | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 1 | 7 (5) | 21 (4) | 60 | 65 | 153112 | 5 (2) | 5% | 10% | 45% | 1000 | 200 - 206, 209 - 212 | תעשייה ואחסנה | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 1 | 4 | 15 (6) | 60 | 95 | 95836 | 5 (2) | 5% | 20% | 65% | 2000 | 100 - 105 | תעשייה | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 1 | 4 | 15 (7) | 60 | 120 | 46740 | 5 (2) | 10% | 15% | 90% | 2000 | 300, 980 | תעשייה | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | 8 | 50 | 50 | | % | % | 5% | 45% | 200 | 650 - 652 | מתקנים הנדסיים | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | 7 | 21 | | | | % | 2% | 3% | 27% | 1000 | 450 | מסחר ומשרדים | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 1 | 4 | 21 | | | | % | 2% | 6% | 50% | 1000 | 450 | מסחר ומשרדים | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | 7 | 21 | | | | % | 1% | 1% | 3% | 1000 | 450 | משרדים | | |
| | | | | | | | 50 | 195 | 45980 | 100 (2) | 5% | 10% | 80% | 450 | | מסחר ומשרדים | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | | 1 | 4 | 2.5 | 2.5 | 255 | % | % | % | 2.5% | 100 | 750 - 755 | 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:

- חישוב שטחי שירות : שטחי חניות תת קרקעיות / מקורות - יכללו במניין שטחי שירות.
- אחוזי בניה כוללים : ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך, ו/או לנייד שטחי שירות לשטח עיקרי וההיפך ובלבד שסך אחוזי הבנייה הכוללים יישמר. ניווד כאמור לא ייחשב הקלה.
- מגבלת שטח תכסית : תוותר תכסית פנויה מכל בינוי עילי ותת קרקעי - בהיקף שטח של 15% לפחות.
- גובה מבנים :

- המבנים ממערב לכביש 4 בכל ייעודי הקרקע : יהיו בגובה מירבי של עד 15 מ' (ק+4). מעבר לגובה זה ניתן לבנות מבנים ומגדלים לתפעול שאינם מאוכלסים.
- המבנים ממזרח לכביש 4 בכל ייעודי הקרקע : יהיו בגובה מירבי של עד 21 מ' (ק+6). מעבר לגובה זה ניתן לבנות מבנים ומגדלים לתפעול שאינם מאוכלסים.

- ד.3. גובה המבנים המצוין בסעיפים ד.1, ד.2 כני"ל הנו מחייב, וכל סטייה מהגובה המותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית ותחייב תיאום עם נציג משרד הביטחון.
ה. קווי בנין : יתאפשר קו בנין 0, בין שני תאי שטח סמוכים באותו הייעוד.
ו. קו בנין קדמי : יתאפשר קו בנין קדמי על פי הקיים בשטח בפועל, גם אם אינו תואם למצוין בטבלת הזכויות.
ז. ייעוד למסחר ומשרדים : מוגדר כשטח למסחר, תעשייה ומשרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שימושים למסחר יותרו בקומות הקרקע. זכויות הבניה העיקריות למסחר יהיו בהיקף של עד 15% מזכויות הבניה העיקריות במגרש, מעל הכניסה הקובעת.
(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: חניית רכב.
(3) לא כולל משטחי מעבר, רציפים להולכי רגל, גשרים ורחבות המקרות אזורי / משטחי חניה.
(4) בתחום תאי שטח מס' 200 - 205 (כמסומן בתשריט התכנית) : גובה מבנה לא יעלה על 15 מטר.
(5) בתחום תאי שטח מס' 200 - 205 (כמסומן בתשריט התכנית) : מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות.
(6) גובה המבנה המותר הינו עד לתקרה המאוכלסת העליונה. תותר הקמת חדר טכני, ממגורות ומתקנים (שאינם מאוכלסים) מעל מפלס התקרה העליונה.
(7) גובה המבנה המותר הינו עד לתקרה המאוכלסת העליונה. תותר הקמת חדר טכני, ממגורות ומתקנים (שאינם מאוכלסים) מעל מפלס התקרה העליונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. כללי :

1. הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח למגרש בשלמותו או לחלק ממנו במסגרת בקשה להיתר בניה למבנה חדש בתחום התכנית, כולל ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות, לרבות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.
 2. תיאום וקבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו למבנים חדשים בלבד, ובלבד שההתייחסות תהיה לבקשה להיתר עצמה.
- ב. הכנת תכנית בינוי :
1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם - בקני"מ 1: 500. תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.
 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'.

ג. 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 תראה שתילה, גינון, ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקייה).
9. התכנית תפרט סימון מתקנים טכניים כגון אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וכיו"ב.
10. התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.
11. התכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.
12. התכנית תכלול הנחיות לפיתוח הנוף ושטחים פתוחים, לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לגינון ושתילה.
13. התכנית תיתן ביטוי לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד.
14. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול מי נגר עיליים.

6.2

איכות הסביבה

א. הנחיות לבינוי :

1. בכל המבנים החדשים - תתוכננה מערכות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר על פי הצורך.
 2. בשלב היתר הבנייה - יוצג מפרט טכני למערכות אלו, שיתייחס לאיכויות האוויר ומפלסי הרעש הקיימים.
- ב. איכות אוויר :
1. איכות האוויר בתחום התכנית - תעמוד בכל הדרישות והתקנים הקיימים, ועדכונם מעת לעת.

| 6.2 | איכות הסביבה |
|-----|---|
| | <p>2. תקני פליטה עפ"י חוק אוויר נקי, או כפי שייקבע ברשיונות העסק למפעלים.</p> <p>3. מניעת מטרדי אבק - המפעלים יעמדו בכל התקנים והדרישות כפי שנדרש ברישיון העסק ו/או עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. המפעלים ינקטו בכל האמצעים לשמירת איכות האויר בתחום שימושי הקרקע המתוכננים ומחוץ לתחום התכנית, ובהם :</p> <p>- איסוף אבק ע"י מערכות יניקה בנקודות ההיווצרות (למשל : אזורי קבלה ואתרי מילוי, מתקני שינוע).</p> <p>- אחסון ועיבוד (טחינה, סינון, ניפוי, ערבוב) במיכלים וסילוסים סגורים במידת האפשר, כולל ביצוע בדיקות אטימות תקופתיות.</p> <p>- כיסוי של ערימות הנמצאות באחסון פתוח.</p> <p>- התקנת שערים או וילונות רצועתיים - בכניסות וביציאות.</p> <p>- שינוע חומרים בעלי פוטנציאל יצירת אבק - יתבצע בכלי רכב סגורים.</p> <p>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.</p> <p>5. מניעת אבק \ זיהום אוויר - עקב עבודות פיתוח ועבודות עפר :</p> <p>- בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.</p> <p>- 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.</p> <p>- הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות או כיסוי.</p> <p>- יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות. תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>- יש להרטיב את דרכי העפר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.</p> <p>ג. מערכת איסוף לטיפול בשפכים :</p> <p>- קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה המיטבית למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורי הלחמה וכו').</p> <p>- שפכים תעשייתיים יופרדו משפכים סניטריים.</p> <p>- שפכים מחדרי אוכל ומטבחים ו/או מחדרי אשפה - ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים, לפני הזרמתם לביוב האזורי.</p> <p>- אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים - לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.</p> <p>- השפכים התעשייתיים יטופלו במתקני קדם טיפול - טרם הזרמתם למערכת הביוב האזורית.</p> <p>- איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של איזור התעסוקה - תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ועל פי המתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> |

| 6.3 | איכות הסביבה |
|-----|---|
| | <p>ד. איסוף ופינוי אשפה ופסולת :</p> <p>- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>- יקבעו נהלים מסודרים ע"י מינהלת מילואות וכפר מסריק לאצירת הפסולת המוצקה.</p> <p>הפסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות המועצה האזורית ורשויות איכות הסביבה.</p> <p>- במבנים מסחריים, במבני משרדים, במבנים רב תכליתיים ומפעלים יוקמו מתקני אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת האורגנית - עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים.</p> <p>- על כל מפעל או עסק בתחום התכנית יחול חוק המיחזור - בסמוך למכולות לאצירת פסולת</p> |

| איכות הסביבה | 6.3 |
|---|-----|
| <p>מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור.</p> <p>- בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.</p> <p>- פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפוננו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה - לאתרים מוסדרים מאושרים.</p> <p>- פסולת מסוכנת תופרד מפסולת רגילה. בכל מבנה ו/או קומה יישמר ויסומן מיקום מתאים לאחסון פסולת מסוכנת ו/או פסולת מעבדות.</p> <p>- חצר שירות - לאיסוף וטיפול באשפה :</p> <p>o השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה.</p> <p>o 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 יכול נקודת מים לשטיפה, נקודת חשמל לחיבור דחסנית. כל המשטח יחובר למערכת הביוב ובמוצא יותקן מפריד שמן אורגני.</p> <p>o 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>o תכנית חצר האשפה - תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית. ה. נגר עלי וניקוז :</p> <p>- ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו ונקיטת האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>- 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>- מערכת הניקוז העתידית - תחובר אל מערכת הניקוז הראשית בתיאום ואישור רשות הניקוז.</p> <p>- אין לנקז את מי הגשמים מן המגרשים על פני מדרכות המשמשות להולכי רגל, אלא אל הדרך הקרובה ו/או לקולטן מערכת התיעול.</p> <p>- יש להבטיח תיעול והפניית זרימות מי הנגר העילי בצורה סדירה למערכות הניקוז, בכל שטח התכנית.</p> <p>- השטחים המיועדים לפיתוח לא יכללו שטחים חדירי מים בתחום התכנית (פטור מדרישות סעיף 23.3 לתמ"א 4/ב/34).</p> <p>ו. מניעת זיהום קרקעות ומי תהום :</p> <p>- תשטיפים ממשטחי תפעול - ינוקזו למערכת הביוב (ולא למערכת הניקוז האזורית) ולמתקני קדם טיפול במידה וקיים חשש לזיהום.</p> <p>- 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>- המתדלקים יצוידו באמצעי ספיגה וניקוי של שלוליות ו/או ריכוזי דלק ושמן שניגרו ונשפכו על פני השטח.</p> <p>- 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.</p> | |
| איכות הסביבה | 6.4 |
| <p>ז. מטרדי רעש :</p> <p>1. מניעת רעש בשלב ההקמה :</p> | |



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

- הקריטריונים למפלס הרעש המותר מכלים ומכונות לבניה, עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979" - ייקבעו לפי "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990 .

- על כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979", לעמוד בדרישות התקנות, במידה והם עלולים לגרום לרעש בקולטים רגישים בסביבה.

- 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.

- 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 ועל מבנה).

2. מניעת רעש לאחר מימוש התכנית : מפלסי הרעש בתחום התכנית לא יחרוג מן התקנים הרלוונטיים ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים (רעש) - התש"ן 1992 .

ח. מערכות ניטור :

- מערך ניטור שפכים, איכות אויר ומפלסי רעש יוקם ויונהל ע"י הנהלת מילואות וכפר מסריק (כולל אכיפה ובקרה במפעלים).

- המפעלים יודיעו להנהלת מילואות על כל שינוי בתהליכי ייצור ו/או חומרי הגלם שיש בהם השלכות סביבתיות.

- הנהלת מילואות תפעיל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).

- אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו להנהלת מילואות ולרשויות כגון המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, משטרה וכיו"ב לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל (באם קיים).

- כל מפעל בתחום התכנית יעמוד בתקן פליטה וסביבה וינקוט בכל האמצעים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, למניעת השפעה על סביבתו.

ט. חומרים מסוכנים (חומ"ס) :

- יש לשמור על מרחקי הפרדה הנדרשים מחומ"ס כנדרש בחוק, בהתאם להנחיות ולהגדרות נספח איכות הסביבה, המהווה חלק ממסמכי התכנית.

- אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות משרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים : יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום.

- עסק חדש במתחם המחזיק חומ"ס יציג סקר סיכונים לאישור משרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו - טרם אישור פעולתו.

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


- אחסון חומרים מסוכנים בהתאם להנחיות כנ"ל, ללא הטלת מגבלות מחוץ לגבולות התכנית.


י. אנטנות וקרינה :

- אתר שידור זעיר של תשתית הרשת הסלולארית בתוך המבנה - ימוקם במרחק מינימאלי של 50 סנטימטר ממקומות בהם שוהים בני אדם.


- רמות החשיפה המירביות המותרות לקרינה במבנה ומחוצה לו, לא יעברו את המותר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (בהסתמך על המלצות הועדה להגנה מפני קרינה בלתי מיננת)



| 6.4 | איכות הסביבה |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> | <p>1998 - ICNIRD). על הקבלן לקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה טרם פריסת תחנות השידור הזעירות בתוך המבנה ואחרות מחוצה לו.</p> <p>- לא יוצבו אנטנות מכל סוג שהוא במרחק של עד 50 מ' מגבול המתקן הבטחוני הסמוך (ממערב).</p> <p>יא. בדיקות זיהום קרקע : תנאי להיתר בניה בתחום התכנית בדיקת הקרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישור מטעמו כי הקרקע נקייה ואפשרית לפיתוח.</p> <p>יב. תנאים לשימוש ו/או השכרה של מבנים ו/או מחסנים (מבנה רב תכליתי) : בהתאם להנחיות ולתנאים המופיעים בנספח איכות הסביבה, המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> |

| 6.5 | הנחיות מיוחדות |
|---|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> | <p>הוראות מעבר :</p> <p>1. כל השימושים והתכליות שהותרו בשטח התכנית במבנים קיימים לפי תכנית תקפה או היתר יוכלו להמשיך לפעול בהתאם להיתר שניתן, כל עוד לא תאושר תכנית אחרת או אושרה בקשה להיתר לשימוש חליפי.</p> <p>2. הריסת מבנה/ים המסומן/נים להריסה בתחום דרך, תבוצע עם ביצוע הדרך בפועל, או עם השלמת הפקעת השטח.</p> |

| 6.6 | סביבה ונוף |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> | <p>א. גינון :</p> <p>1. שטחי הגינון - יהיו לפחות 10% משטח המגרש.</p> <p>2. מגרשי החניה - החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת ככל הניתן מהכבישים ע"י שטחי גינון.</p> <p>3. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה.</p> <p>4. ברצועות גינון קדמית ובחניות - יינטעו עצים בוגרים גדולים, בכמות של לפחות עץ אחד לכל 6.0 מ' לאורך גבול המגרש, ועץ אחד על כל 4 עד 5 חניות לכל היותר.</p> <p>ב. שלביות בביצוע הטיפול הנופי :</p> <p>1. טיפול נופי בשפ"פ שלאורך כביש השירות המערבי הצמוד לכביש מס' 4, יבוצע במקביל לביצוע הבינוי במגרשים שלארכו, כך שעם סיום הבינוי יושלם ביצוע השפ"פ בפועל.</p> <p>2. 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>3. שצ"פ ופסי ירק יבוצעו במקביל לבניה ואכלוס מבנן 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 וחניית רכב בלבד.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ושטחי הגינון, יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס הועדה.</p> |

| 6.7 | תשתיות |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> | <p>א. מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת חברת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה : הבטחת ניקוז שטח המגרש וסביבתו הקרובה, באישור מהנדס הועדה המקומית בתיאום רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.</p> <p>2. תשמר הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים.</p> <p>3. ינקטו כל הפעולות הנדרשות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> |

| תשתיות | 6.7 |
|--|-----|
| <p>4. ביצוע חציות מעל תעלת מילואות תהיה במעבר עילי, המאפשר זרימת נגר בהסתברות של 10% במעלה ובמורד המעבירים - דופן התעלה תדופן בדיפון קשיח.</p> <p>5. ביצוע המעבירים העיליים ייעשה בתיאום מראש ובפיקוח רשות ניקוז ונחלים גליל מערבלי.</p> <p>ג. ביוב :</p> <p>1. כל המבנים בתחום התכנית - יחוברו למערכת הביוב המרכזית לאזור.</p> <p>2. תנאי לאישור טופס איכלוס : חיבור למערכת הביוב האיזורית.</p> <p>3. תתאפשר תפעול ותחזוקה שוטפת של קוי הביוב, העוברים במגרשים שבתחום התכנית.</p> <p>4. יש להבטיח כי איכות השפכים שיוזרמו למט"ש האיזורי לא תפגע בפעילותו התקינה, בהתאם לסעיף 6.2 ג' בהוראות תכנית זו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר למבנה חדש השלמת תכנית ביוב מפורטת בתיאום ואישור משרד הבריאות.</p> <p>6. לא ינתן היתר בניה למבנה חדש על פי תכנית זו, אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע תכנית זו, באופן שמערכת הביוב (ומתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו ויופעלו המבנים.</p> | |



| חניה | 6.8 |
|---|-----|
| <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף - בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. החניה תהיה בתחומי המגרשים - בהתאם להנחיות נספח התנועה לגבי דרכי הגישה ומגרשי החניה.</p> <p>3. ניתן להוסיף חניות מעבר לנדרש בתקן החניה.</p> <p>4. שטחי החניה המקורים - יחושבו כשטחי בניה על פי התקנות.</p> | |



| חשמל | 6.9 |
|--|-----|
| <p>א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים :</p> <p>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.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3.00 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד : 2.00 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה - עד 33 ק"ו : 5 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון - עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) : 20.00 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על - עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) : 35.00 מ'</p> <p>6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת : 1.00 מ'</p> <p>7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד : 3.00 מ'</p> <p>- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ב. תחנת טרנספורמציה :</p> <p>- על מגישי בקשת בניה לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.</p> | |



| | |
|---|--------------------|
| <p>6.9 חשמל</p> <p>- בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה.</p> | <p>6.9</p> |
| <p>6.10 מקלטים</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התכנית - אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>1. בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש - עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות. 2. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | <p>6.11</p> |
| <p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. בבקשה להיתר בניה למבנה חדש יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם לאנשים עם מוגבלויות. 2. קבלת היתר בניה תתאפשר לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבנה לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית, ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p> | <p>6.12</p> |
| <p>6.13 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | <p>6.13</p> |
| <p>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית - עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. 2. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה - יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p> | <p>6.14</p> |
| <p>6.15 מבנים קיימים</p> <p>1. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. 2. מעמדם של מבנים קיימים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר 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 בקוי בניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק, על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. 5. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p> | <p>6.15</p> |
| <p>6.16 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו, טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p> | <p>6.16</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.17

שמירה על עצים בוגרים

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

ג. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור: ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ד. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.

ה. 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.

ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (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.

ז. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"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. לעצי חורש מועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. לעצי נוי יש לספק מערכת השקיה קבועה. עצי חורש שיעודם העתקה יועתקו בין החודשים דצמבר - פברואר ועצים אחרים בין חודשי פברואר - אפריל.

ח. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה 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. יוזם התכנית יחויב בנטיעת עץ חלופי במקום העצים המיועדים לכריתה. ביצוע עבודות כריתה / העתקה של עצים, יתאפשר לאחר קבלת רשיונות כריתה כדין.



6.18

גמישות לתכנית

גמישות בניוד זכויות ושימושים:

א. תשריט חלוקה:

- תשריט חלוקה בתחום התכנית יחול על כל תא שטח בשלמותו, כאשר חישוב זכויות הבניה ייעשה לכל תא שטח שלם בכללותו.
- ניתן במסגרת תשריט חלוקה לחלק תא שטח אחד או יותר בשלמותם ולנייד זכויות ושימושים בין המגרשים באותו תא שטח או מתחם חלוקה (במקרה שתשריט התכנית כולל יותר מתא שטח אחד), תוך שמירה על התמהיל הכללי של זכויות ושימושים בכל תא שטח או מתחם חלוקה.
- לא תותר העברת שימושים וזכויות בין ייעודי קרקע שונים.

ב. במסגרת תשריטי חלוקה: יש לוודא נגישות תקינה לכל מגרש והקצאת מקומות חניה בהתאם לתקן הרלבנטי העדכני לשימוש והיקף השימוש.

ג. בכפוף לאמור בסעיף ב' כנ"ל, תותר העברת מקומות חניה בין המגרשים בכל מתחם חלוקה בהתאם לשימושים, כולל שינוי מס' מקומות החניה בתחום מגרש או מגרשים, ללא הקטנת סך מקומות החניה הכולל במתחם. יתאפשר ניוד זכויות חניה בין מגרשים שונים בתחום התכנית.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בבינוי, בתנאי שלא יסתרו את הוראות התכנית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 1 | תאי שטח 300 ו-980 : בתאי שטח אלו יתאפשר להוסיף פיתוח שימושי תעסוקה ומסחר לאורך תוואי כביש מס' 4 הכוללים תעשייה עתירת ידע, בניני משרדים, מחסני מכר, חנויות ועסקים מסחריים, אולמות ו/או שטחי תצוגה לירידים ותערוכות. | מימוש השימושים הנוספים לתעסוקה ומסחר יתאפשר לאחר ביצוע בדיקה תחבורתית, ככל שתפתח המערכת התחבורתית באזור. |

7.2 מימוש התכנית

השלמת היקף הבינוי במתחם לכ- 100,000 מ"ר (כולל בינוי קיים) עד שנת 2030 - ייחשב כמימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16