

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0586263

מתחם תעסוקה 2 - ריינה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/11/2019

להפקיד את התכנית

13/08/2020

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

מטרת תכנית זו חלוקת מתחם מסי' 02 שנקבע בתכנית ג/20449 המאושרת ופיתוח המתחם ע"י הכנת נספחים שונים לרבות נספח בינוי, תנועה, טבלאות הקצאה ואיזון, נספח חלוקה. החלוקה המוצעת בתכנית זו היא חלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם תעסוקה 2-ריינה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

257-0586263

מספר התכנית

33.196 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

227000 קואורדינאטה X

737150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד המערבי של ריינה- צפונית לדרך 79.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17507	מוסדר	חלק		7, 48
17534	מוסדר	חלק		21, 35-41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 20449	907,708 - 707,705,221,215 - 214

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נצרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2016	10208	7349	תכנית זו מפרטת את הוראותיה של תכנית ג/20449, לרבות חלוקת ופירוט מתחם 02.	פירוט	ג/20449



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דראושה מוראד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דראושה מוראד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב חלקית בנושאי :- מפלסים, פיתוח, כניסת ויציאת רכבים.	10: 44 08/05/2020	אנדראס נמט	08/05/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח חניה	12: 54 27/02/2020	אוסאמה ח'טיב	27/02/2020		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח חלוקה	15: 39 15/06/2020	פאדי נאסר	15/06/2020		1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	15: 44 15/06/2020	פתחי חוגיראת	02/06/2020	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות הקצאה	15: 41 15/06/2020	פתחי חוגיראת	02/06/2020	5	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 12 02/04/2019	דראושה מוראד	01/04/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מגדלי בעלי חיים לבשר בע"מ	נצרת	(1)			04-6080446	
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ק.ש.מ.ב. חברה לנכסים והשקעות בע"מ	נצרת	(2)			04-6080446	mndarawshi@walla.com
	פרטי	מוסטפא עראבייה			נצרת	(3)		052-4265800		mndarawshi@walla.com
	פרטי	מוחמד זערורה			ריינה	(4)		052-4081560		mndarawshi@walla.com
	פרטי	נסים עואד			נצרת	(5)		052-4081560	04-8738830	mndarawshi@walla.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : נצרת.
- (2) כתובת : נצרת שכונה מזרחית.
- (3) כתובת : שכונת אלכרום.
- (4) כתובת : כפר ריינה.
- (5) כתובת : נצרת מיקוד 160000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מגדלי בעלי חיים לבשר בע"מ	נצרת	(1)			04-6080446	

(1) כתובת : נצרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מגדלי בעלי חיים לבשר בע"מ ואחרים	נצרת	(1)			04-6080446	

(1) כתובת : נצרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

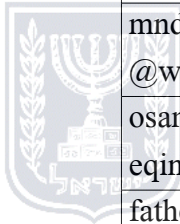
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דראושה מוראד		דראושה מוראד	נצרת	נצרת		04-8738830		mndarawshi@walla.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אוסאמה ח'טיב	107140		יפיע	(1)		04-6470483	04-5470107	osama4@bezeqint.net
	שמאי	פתחי חוגיראת	1648		כפר מנדא	(2)		04-9863467	04-9863467	fathe5@walla.com
	מודד	פאדי נאסר	1002		נצרת	(3)				powersrv@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	אנדראס נמט	84299		נוף הגליל	(4)	7		04-8738830	nemetandreas68@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 667.

(2) כתובת : ת.ד. 905.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

(1) כתובת : ת.ד. 667.

(3) כתובת : שכונת ראם 128/25 נצרת.

(4) כתובת : תירוש 21/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

חלוקה ללא הסכמת בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה ללא הסכמה.

הקטנת גודל מגרש מינימאלי.

שינוי קו בנין לחניה תת קרקעית.

קביעת הוראות בדבר בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשיה	104 - 101
שטח ציבורי פתוח	708 ,707 ,705
דרך מאושרת	907
תעשיה ומשרדים	203 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	708
גבול מרחב תכנון	תעשיה ומשרדים	201
גבול מתחם	דרך מאושרת	907
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	708 ,707 ,705
גבול מתחם	תעשיה	104 - 101
גבול מתחם	תעשיה ומשרדים	203 - 201
להריסה	דרך מאושרת	907
להריסה	שטח ציבורי פתוח	707 ,705
להריסה	תעשיה	104 ,103
להריסה	תעשיה ומשרדים	203 ,202
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשיה	104 - 101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשיה ומשרדים	203 - 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת ו/או קיימת	4,077	12.28
שצ"פ	2,055	6.19
תעשייה	16,308	49.13
תעשייה ומשרדים	10,756	32.40
סה"כ	33,196	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,076.2	12.28
שטח ציבורי פתוח	2,056	6.19
תעשיה	16,294.91	49.09
תעשיה ומשרדים	10,769.43	32.44
סה"כ	33,196.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. אזור תעסוקה המיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעשיה נקיה", מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות וגלריות. מזנונים והסעדה.</p> <p>ב. חנויות ועסקים למכירה ושיווק של ציוד משרדי, ציוד אלקטרוני, מוצרי הלבשה והנעלה, רהיטים, מוצרי מזון, ספרים, צעצועים ועוד.</p> <p>ג. שרותי מסחר כולל שטחי תצוגה לירידים ותערוכות. שטחי אחסנה ושירות.</p> <p>ד. בנייני משרדים ושירותים מסחריים ו/או טכניים הקשורים במישרין לתעשיה במקום.</p> <p>ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ו. גינון ונטיעות, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>ז. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.</p> <p>ח. שטחי שרות, ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה, בדגש על הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית.</p> <p>מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל המגרשים, בהתאם לשלבויות הבינוי והפיתוח.</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>שטחי החניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.</p> <p>לא תותר חניה לאורך הדרכים - אלא במפרצי חניה המיועדים לכך.</p> <p>לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של דרך 79.</p> <p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. על פי סעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. אישור תכניות פיתוח- דרכים ותשתיות, שטחי הציבור ומגרשי החניה.</p> <p>ג</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>עפ"י סעי' 6.5+6.4+6.3 להלן</p> <p>ד</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית לכיוון כביש 79 : חזית המבנים (משרדים. מסחרי. אחר) הפונה לכיוון כביש 79 תתוכנן בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד על בסיס תכנית עיצוב</p>



4.1	תעשיה ומשרדים
	<p>אדריכלי לכל המתחם, אשר תוצג לאישור הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב המבנים : יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>העמדת המבנים : תהייה תוך התייחסות לסביבה. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאמה לתנאי האקלים באזור.</p> <p>דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. כל המבנים הסמוכים ופונים לכיוון כביש 79 - ימוגנו אקוסטית לצמצום הפרעות רעש.</p> <p>חזיתות : חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.</p> <p>בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. אחסנות חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך שלא ייראו לעיני אדם העומד על הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>גדרות : על גבול המגרשים הפונים לכביש מס' 79 תחול חובת בניית גדר משולבת בצמחייה מטפסת, גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת ו/או דומה.</p> <p>שילוט : כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס/ת הועדה</p> <p>. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור .</p> <p>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 אסטבסט, לוחות פלסטיים ו/או יריעות.</p> <p>גינון : תוכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם.</p>
ה	<p>סביבה ונוף עפ"י סעי' 6.6 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



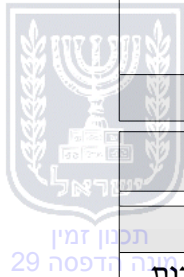
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.1	תעשיה ומשרדים
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	<p>א. אזור תעסוקה המיועד להקמת מפעלי תעשייה לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.</p> <p>ב. קליטת תעסוקות ומלאכות היוצאות מהתחום העירוני הבנוי : מוסכים ושירותי דרך, נגרות, מסגרות וכו'.</p> <p>ג. בתי קרור. מבנים לאחסנה ואריזה.</p> <p>ד. שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל.</p> <p>ה. משרדים ושירותים - הקשורים במישרין לתעשיה ולמפעלים שבמקום.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה.</p> <p>ז. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים - לשירות עובדיהם.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, מערכות אנרגיה ותקשורת.</p> <p>ט. מפעל לטיפול ופינוי פסולת.</p> <p>י. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון של כלי רכב לסוגיו.</p> <p>יא. שטחים ומתקנים לאחסון חמרי גלם ו/או מוצרים לשיווק ומכירה.</p> <p>יב. שטחי שרות : ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p> <p>יג. גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>יד. גן אירועים, (מיקום גן האירועים, ככל שידרש, ייבחן בשים לב להשפעת ההדדיות של גן האירועים על שימושים אחרים המותרים, ושל אלה המותרים על גן האירועים)</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. על פי סעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. אישור תכניות פיתוח- דרכים ותשתיות, שטחי הציבור ומגרשי החניה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית לכיוון כביש 79 : חזית המבנים (משרדים. מסחרי. אחר) הפונה לכיוון כביש 79 תתוכנן בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד על בסיס תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם, אשר תוצג לאישור הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב המבנים : יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>העמדת המבנים : תהייה תוך התייחסות לסביבה. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאמה לתנאי האקלים באזור.</p> <p>דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. כל המבנים הסמוכים ופונים לכיוון כביש 79 - ימוגנו אקוסטית לצמצום הפרעות רעש.</p> <p>חזיתות : חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.</p>





4.2	תעשייה
	<p>בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. אחסנות חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך שלא ייראו לעיין אדם העומד על הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>גדרות : על גבול המגרשים הפונים לכביש מס' 79 תחול חובת בניית גדר משולבת בצמחייה מטפסת, גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת ו/או דומה.</p> <p>שילוט : כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס/ת הועדה</p> <p>. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור .</p> <p>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 אסטבסט, לוחות פלסטיים ו/או יריעות.</p> <p>גינון : תוכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר תת-חלוקה של המבנים למשתמשים שונים רך לא חלוקה של גג הבניין. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>עפ"י סעי' 6.3+6.4+6.5 להלן</p>
ה	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה, בדגש על הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית.</p> <p>מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל המגרשים, בהתאם לשלבויות הבינוי והפיתוח.</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה.</p>



4.2	תעשיה
	<p>שטחי החניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.</p> <p>לא תותר חניה לאורך הדרכים - אלא במפרצי חניה המיועדים לכך.</p> <p>לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של דרך 79.</p>
ו	סביבה ונוף
	<p>עפ"י סעי' 6.6 להלן.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה, למעט מבני שירות ותחזורה, שבילים ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש.</p> <p>ג. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.</p> <p>ד. שבילים ומתקנים הנדסיים. תשתיות תת קרקעיות-באישור הועדה המקומית.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מעבר תשתיות מים, מדרכות, גינון וחניה, תאורה.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך והעברת תשתיות.</p> <p>ג. רוחב הדרך וקווי הבנין-יהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.4.2	הוראות
א	תנועה
	<p>א. לא תותר נגישות מדרך מס' 79- לתאי השטח הגובלים בה, לרבות השצ"פים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לפיתוח וסלילת דרך מס' 5- תיאום ואישור רשות הניקוז.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5	5	1	4	(3) 16	(2) 50	(1) 90	10	15	115	2000	104 - 101	תעשייה	תעשייה
5	5	5	5	5	(4) 1	4	(3) 16	(2) 50			10	35	2500	203 - 201	משרדים	תעשייה ומשרדים
5	5	5	5	5	(4) 1	4	(3) 16	(2) 50	(1) 90	10	10	55	2500	203 - 201	תעשייה	תעשייה ומשרדים

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

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

הערה ברמת הטבלה:

-שטחי חניות תת קרקעיות/מקורות: - יכללו במניין שטחי שירות.

-תעשייה ומשרדים: - שימושי מסחר יותרו מתחת למפלס הכניסה ו/או בקומת הקרקע, בהיקף מירבי של 15% מזכויות הבניה (שטח עיקרי) במגרש, ויכללו במסגרת סך שטחי המסחר המותרים בתכנית זו

-תותר בניית חניה תת קרקעית בקו בנין 2 מ' מהגבול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות לצרכי חניה בלבד.

(2) תכסית: יש להשאיר תכסית פנויה מכל בינוי עילי ותת קרקעי: בהיקף של 30% לפחות משטח המגרש.

(3) גובה מבנה (מטר): גובה מירבי ייקבע לפי גג רעפים, ו/או מעקה גג. לא כולל ארובות, פירי מעליות וכו'.

(4) עבור תא שטח מס' 203 תותר 2 קומות חניה תת קרקעיות.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

6.1.1

- א. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בשצ"פ, הצגת גדר אבן בגבול במגרש עם השצ"פ.
- ב. תנאי למתן תעודת גמר-הקמת הגדר בהתאם להיתר הבניה.
- ג. התכנית תהיה כפופה לכל הנספחים של תכנית ג/20449 שלא נכללו במסמכי תכנית זו.



6.1.2

- א. ביצוע בפועל של מערכת הדרכים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- ב. ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים ליפ העניין, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק.
- ג. דבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו לתכנית מים, ביוב וניקוז מפורטות עבור כלל שטחי המגורים, המפעלים והעסקים בתחום התכנית
- ד. תיאום וקבלת אישור "רשות העתיקות"-בשטחים הנמצאים בתחום ו/או בסמוך לאתרים הארכיאולוגיים במסומנים בתשריט תכנית זו.
- ה. תיאום וקבלת אישור "רשות ניקוז ונחלים קישון".
- ו. קבלת חו"ד של גורם מקצועי-לעניין רמת סיכונים סיסמיים.
- ז. ביצוע ההריסה בפועל-של המבנים המסומנים להריסה.



6.1.3 הכנת תכנית בינוי :

1. תכנית הבינוי :- תראה העמדה של המבנים ומפלסיהם-בקני"מ 500:1.
2. תכנית גגות מלאה- המציגה אפשרות להרכבת מתקנים ליצור אנרגיה סולארית.
3. תכנית הבינוי תכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, שטחי גינון, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט מרכיבי שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים וכו'.

6.1.4 הכנת תכנית פיתוח :

1. תכנית הפיתוח- תהיה בקני"מ 250:1.
2. העמדת המבנים והמתקנים המותרים- עפ"י השימושים והתכליות.
3. תכנית מפלסים וניקוז מי גשם, שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים.
4. חתכים אופייניים.
5. גידור ופריסת קירות בכל גבולות המגרש- בקני"מ 100:1 לפחות.
6. פרטי סוגי וגווני חומרי הגמר, לרבות שילוט כניסה ותאורה.
7. תכנית שתילה, גינון, ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקייה).
8. סימון מתקנים טכניים מיוחדים- כגון :- אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וכיו"ב.





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>9. תכנית הפיתוח - תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.</p> <p>10. תכנית הפיתוח- תקבע את שלבי הפיתוח, לרבות פיתוח תשתיות.</p> <p>11. תכנית הפיתוח- תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עיקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד.</p> <p>12. תכנית הפיתוח - תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.2
<p>מנהלת אזור התעשייה</p> <p>א' תנאי להיתר לבניה ופיתוח האתר- הקמת מנהלת לאזור התעסוקה.</p> <p>- בין חברי המנהלת יהיו: נציגי הרשויות השותפות באזור התעסוקה, יועץ אקולוגי, אדריכל המנהלת, נציג התמ"ס, נציג המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, נציג המפעלים, נציגי המפעלים, נציגי ציבור (תושבים וגופים ירוקים).</p> <p>- המנהלת תהיה אחראית לכל ההיבטים של הקמת ותפעול האזור בשלמותו, כולל פיתוח ואריכלות, קליטת מפעלים, תמיכה וייעוץ למפעלים שנקלטו, תחזוקה, אחיפה, ובקרה. מנהל האתר תגבש תקנון שיפרט את אופן התנהלותה ואת אופן ניהול אזור התעסוקה.</p> <p>במסגרת התקנון יוגדרו נהלים ותקנון לבניה ירוקה, כולל שמירה על 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, וכל עניין הקשור במראה הכללי של האזור.</p> <p>- בקשות להיתר בניה יועברו לאישור המנהלת לעמידה בדרישות תקנון המנהלת, כולל דרישות ארכיטקטוניות וחזותיות, בטרם הגשתן לוועדה המקומית.</p> <p>- כתנאי להיתר בניה, המפעל יגיש "סקר סביבתי" למנהלת והמשרד 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:-</p> <p>תכנון חצר השירות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול המתקנים אלטקרומגנטיים, 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 הגישה לאתר בעת הבניה, כולל הנחיות למניעת מטרדים.</p> <p>- המלצות הסקר, מסקנות ודרישות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, יעוגנו בתנאים להיתר בניה 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>- תאור ראשוני של המפעל ותוצריו.</p>	

6.2	הנחיות מיוחדות
	<p>כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, ואופן הטיפול בהם. כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה והצפויה מתהליכי הייצור והשירותים, ואופן פינוייה. סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל, והאמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהן. כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות התכנית. - אופי הבינוי ופיתוח השטח, לרבות מתקנים הנדסיים נדרשים.</p> <p>2. אל תחום התכנית יוכלו להיכנס מפעלים על-פי המגבלות להלן :- מפעל העומד בתקן T.A. Luft העדכני ביותר ו/או בחוק אוויר נקי. לא תותרנה פעילויות שוטפות עתירות אבק כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'. - 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. -לא יכנס מפעל העושה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח ע"פ 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. מנהל 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. מנהלת האתר, המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק יקבעו את תמהיל המפעלים הרצוי לאזור התעסוקה, תוך שאיפה ליצירת יחסי גומלין ושיתוף פעולה ביניהם (שימוש במוצרי לוואי, אנרגיה, מים, הסעות וכד'). תמהיל המפעלים עשוי להשתנות מעת לעת בעקבות שינויים טכנולוגיים ואחרים.</p> <p>5. לוועדות המקומיות, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאשור 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>
6.3	איכות הסביבה
	<p>א.: הוראות כלליות :-</p> <p>1. יש למלא את כל ההוראות וההנחיות המופיעות בנספח אמצעי מדיניות סביבתית אשר צורף לתכנית ג/20449 הסוקר את הנושאים הסביבתיים הרלבנטיים לאזורי תעסוקה ובניה ירוקה.</p> <p>2. לוועדה המקומית, בהמלצת המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, 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</p>



6.3

איכות הסביבה

כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, תחרוג מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.

3. מניעת מפגעים סביבתיים - כללי :

כל מפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת B.A.C.T (Best Available Control Technology), למניעת מפגעים סביבתיים.

כל מפעל יחויב להודיע למנהלת על כל שינוי בתהליכי ייצור, כולל התייחסות להשפעות סביבתיות אפשריות בעקבות השינוי.

ב. הנחיות בינוי :-

1. יאומצו ככל הניתן עקרונות והנחיות לבניה ירוקה. בכל המבנים שתוכננה מערכות למניעת מטרדי רעש ושמירת איכות אוויר כגון : חלונות בעלי זיגוג כפול, מערכות שאיבת והכנסת הנחיות לבינוי אוויר צח, סינון ומיזוג אוויר.

2. בשלב היתר הבניה - יש להגיש למשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק חו"ד סביבתית, שתתייחס

למיקום מתקנים שונים, להשפעות הסביבתיות שלהם ולאמצעים שינקטו למזעורן. בכלל זה, חוה"ד תתייחס לנושאים הבאים :

תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאוורור

חניונים תת קרקעיים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטריות, הטיפול

בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות

מסקנות ודרישות שהמשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק. יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

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

ג. איכות האוויר :

1 איכות האוויר בתחום התכנית תעמוד בכל הדרישות והתקנים הקיימים. תקני פליטה- עפ"י TA-LUFT 2002, או כפי שייקבע ברשויות העסק למפעלים.

2. לא יותר שימוש בזמוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה. היתר לפעילויות הדורשות שימוש בארובה לצורך פינוי מזהמי אוויר, יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, תוך עמידה בכל התקנות שנקבעו לנושא זה.

3. מניעת אבק/ זיהום אוויר-עקב עבודות פיתוח ועבודות עפר :

- בעת ביצוע העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.

-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.

-הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות או כסויין.

יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.



6.3	איכות הסביבה
<p>יש להרטיב את דרכי העפר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה. -שעות העבודה ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש. 1992 - -כל ציוד הבניה יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מציוד בניה -1979. 4. בקשה להיתר בניה-תכלול האמצעים למניעת ריח, פיזור אבק ופליטת מזהמים. ד. מערכת איסוף לטיפול בשפכים : -בכל מפעל ו/או בחצרות מפעלים - יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה. -תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. -קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה המיטבית למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורי הלחמה וכו'). -שפכים תעשייתיים יופרדו משפכים סניטריים. -שפכים מחדרי אוכל ומטבחים ו/או מחדרי אשפה - ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים, לפני הזרמתם לביוב האזורי. -אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים-לא תהייה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז. -השפכים התעשייתיים יטופלו במתקני קדם טיפול- טרם הזרמתם למערכת הביוב האזורית. -איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור המאסף המרכזי-תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י חוק העזר העירוני והרשויות המוסמכות.</p>	<p>איכות הסביבה-המשך ה. פסולת מוצקה : -יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. -ייקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה. הפסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות העיריה ורשויות איכות הסביבה. -במבנים מסחריים, במבני משרדים, במבנים רב תכליתיים ומפעלים יוקמו חדרי אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת- עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים. -על כל מפעל או עסק בתחום התכנית יחול חוק המחזור- בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור. -בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. -פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפונו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה - -פסולת מסוכנת - תופרד מפסולת רגילה. בכל מבנה ו/או קומה יישמר ויסומן מיקום מתאים לאתרים מוסדרים מאושרים. -לאחסון פסולת מסוכנת ו/או פסולת מעבדות. -חצר שירות - לאיסוף וטיפול באשפה : -השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה.</p>
6.4	איכות הסביבה
<p>איכות הסביבה-המשך ה. פסולת מוצקה : -יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. -ייקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה. הפסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות העיריה ורשויות איכות הסביבה. -במבנים מסחריים, במבני משרדים, במבנים רב תכליתיים ומפעלים יוקמו חדרי אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת- עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים. -על כל מפעל או עסק בתחום התכנית יחול חוק המחזור- בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור. -בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. -פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפונו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה - -פסולת מסוכנת - תופרד מפסולת רגילה. בכל מבנה ו/או קומה יישמר ויסומן מיקום מתאים לאתרים מוסדרים מאושרים. -לאחסון פסולת מסוכנת ו/או פסולת מעבדות. -חצר שירות - לאיסוף וטיפול באשפה : -השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה.</p>	<p>איכות הסביבה-המשך ה. פסולת מוצקה : -יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. -ייקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה. הפסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות העיריה ורשויות איכות הסביבה. -במבנים מסחריים, במבני משרדים, במבנים רב תכליתיים ומפעלים יוקמו חדרי אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת- עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים. -על כל מפעל או עסק בתחום התכנית יחול חוק המחזור- בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור. -בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. -פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפונו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה - -פסולת מסוכנת - תופרד מפסולת רגילה. בכל מבנה ו/או קומה יישמר ויסומן מיקום מתאים לאתרים מוסדרים מאושרים. -לאחסון פסולת מסוכנת ו/או פסולת מעבדות. -חצר שירות - לאיסוף וטיפול באשפה : -השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה.</p>



איכות הסביבה	6.4
<p>חצר האשפה תהיה תחומה בקירות בגובה 1.80 מ' מ-3 צדדים. החזית הפתוחה של חצר לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ.</p> <p>המתקן יכלול נקודת מים לשטיפה, נק' חשמל לחיבור דחסינית וכל המשטח יחובר למערכת הביוב ובמוצא תותקן בריכה לקליטת מוצקים. קירות החצר יהיו עם ציפוי פנימי מאריחי קרמיקה.</p> <p>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>יש לצרף מסמך מהיזם- המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י העסק/המפעל.</p> <p>תכנית חצר האשפה-תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. נגר עילי וניקוז</p> <p>ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים 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 או מי המורשה מטעמו. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם את מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>מערכת הניקוז העתידית תחובר אל מערכת הניקוז הראשית הקיימת.</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור על מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>יישמרו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>5%-30% משטח המגרש- יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>בשטחים המיועדים לתעשייה ותעסוקה, לא יבוצעו פעולות לשימור נגר עילי.</p> <p>בחלק הנמוך של אזור התעשייה היורד לכיוון ציר הנחל, יש להקים משני עברי הנחל מערכת לניטור נגר עילי המסולק לסביבה, לפי הנחיות רשות המים, כתנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>ז. 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 המיכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה. מתחייב הגנת המאצרה מפני אירועי גשם ושטפונות.</p> <p>אין אישור להמתנת מיכלי סולר או דלקים אחרים, בטרם קבלת אישור והנחיות מהמשרד להגנת הסביבה.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>איכות הסביבה המשך</p> <p>ח. מטרדי רעש:</p> <p>1. מניעת רעש בשלב ההקמה:</p>	



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

-הקריטריונים למפלס הרעש המותר למכלים 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 DIN4150, (השפעת רעידות על אדם ומבנה). 2. מניעת רעש לאחר מימוש התכנית:

-מפלסי הרעש בתחום התכנית לא יחרוג מן התקנים הרלבנטיים ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים (רעש)- התש"ן 1992.

3. בבקשה להיתר בניה:

-יש להציג פתרונות לבידוד אקוסטי של מבנים, בהם תהליכי ייצור הגורמים לרעש.

ט. חומרים מסוכנים:

-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 חרום כתנאי לקבלת טופס 4. -עסק חדש במתחם המחזיק חומ"ס יציג סקר סיכונים לאישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק-טרם אישור פעולתו. -יבוצע פינוי פסולת דלקים, תשטיפים ופסולת חומ"ס וינוהל הרישום של הכמויות, יעדי הפינוי ושמירת קבלות ותעודות המשלוח על פי החוק.

י. אנטנות וקרינה

-אתר שידור זעיר של תשתית הרשת הסלולארית בתוך המבנה-ימוקם במרחק של 50 ס"מ לפחות 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 מייננת) (ICNIRD-1998).

-על הקבלן לקבל אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, טרם פריסת תחנות השידור הזעירות בתוך המבנה ואחרות מחוצה לו.

יא. מסילת רכבת אקוסטיקה, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית:

כל מיגון שידרש מפני רעש מדרכים ומסילות ברזל, ו/או מיגון אלקטרומגנטי ו/או מיגון בפני רעידות השטחים שנכללים בתכנית זו, יבוצעו על חשבון יזם התכנית.

יב. זיהום אור

-תאורת הלילה תהיה חסכונית וממוקדת, גופי התאורה שיבחרו יהיו חסכוניים ויכוונו את האור לכיוון בו הוא נצרך.

איכות הסביבה	6.5
<p>-תאורת הלילה תתוכנן בהתאם לצרכים נדרשים בלבד. לא תותר הארת מבנים שלא לצורך. -לא יותר שימוש בזרקורים. -שטחי ריצוף חיצוניים- יתוכננו מחומרים שלא יגרמו לסינוור.</p> <p>יג. אשפה -סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. -לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית- אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. -לא יינתן היתר בניה- אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



סביבה ונוף	6.6
<p>פיתוח נופי</p> <p>א.גינון :</p> <p>1.שטחי הגינון- יהיו לפחות 15% משטח המגרש. 2.מגרשי החניה- החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת ככל הניתן מהכבישים ע"י שטחי גינון. 3.בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקייה. 4.נטיעות העצים יהיו כמפורט להלן :</p> <p>ברצועת גינון קדמית ובחניות- יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע "2 ובגובה של 2.5 מ' , עד לפיצול הענפים, בכמות של לפחות עץ אחד לכל 6.0 מ' לאורך גבול המגרש, ועץ אחד עד כל 4 חניות לכל היותר.</p> <p>ב.שלביות בביצוע הטיפול והשיקום הנופי :</p> <p>1.טיפול נופי בשצ"פ שלאורך כביש מס' 79 יבוצע במקביל לביצוע הבינוי במגרשים שלארכו, כך שעם סיום הבינוי יושלם ביצוע השצ"פ בפועל. 2.הטיפול הנופי לאורך הכבישים יבוצע במקביל לביצוע הבינוי במגרשים שלאורכם, כך שעם השלמת רצף של שלושה מגרשים סמוכים, יבוצע הגינון מולם באופן מלא. 3.שצ"פ ופסי ירק יבוצעו במקביל לבניה ואכלוס מבני שלם, כך שעם ביצוע בניה בצמוד להם, יבוצע הגינון בשצ"פ. 4.יש לבצע ולהשלים פעולות לשיקום ולפיתוח נופי בין כביש מס' 2 לבין מתחמי תעשייה ומשרדים מוצעים משני צידיו, במקביל לפיתוח ולסלילת הכביש.</p> <p>ג.חומרי גמר :</p> <p>1.משטחי אספלט- יותרו בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. 2.שבילים להולכי רגל- יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור הועדה. יתרת השטח תגוון עפ"י התכנית המאושרת. 3.החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים- יטופלו באבן משתלבת. יתרת השטח תצופה באספלט. ד.קירות תומכים :</p> <p>1.קירות תומכים בגבול בין כביש למגרשים שמעל הכביש-יתוכננו בגובה שלא יעלה על 2.0 מ'.</p>	



סביבה ונוף	6.6
<p>במידת וקיים צורך בתמיכה גבוהה יותר- יש לפצלה למספר תמיכות שהמרחק ביניהם יהיה 1.5 מ' לפחות. ערוגות בין תמיכות יגוננו.</p> <p>2. קירות תומכים בגבול בין כביש למגרשים שמתחת לכביש ובין מגרשים- יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3 מ'. במידה וקיים צורך בתמיכה גבוהה יותר- יש לפצלה למספר תמיכות שהמרחק ביניהם יהיה 1.5 מ' לפחות. ערוגות בין תמיכות יגוננו.</p> <p>3. קירות תומכים בין המגרשים או בדירוג בתוך המגרשים- יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3 מ'.</p> <p>4. בין מגרשים לבין פארק הנחל- יותר הפרש גובה של 2 מ' מקסימום. טיפול בהפרש הגובה יהיה ע"י מדרון מילוי בשיפוע 3:1 מקסי', או קירות טרסה נמוכים בגובה 1 מ'. במדרון / טרסות יינטעו עצי זית ועצים מתאימים לממשק בין הבנוי לשצי"פ.</p> <p>5. חזית קירות תומכים- תהיה בגמר אבן טבעית.</p>	

סקר סייסמי	6.7
<p>בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח המתייחס לבדיקה גיאולוגית של השטח לבניה, הכולל הנחיות ביסוס מפורטות בהתאם לסוג המבנה והמיקום הספציפי.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>תשתיות א. כללי :-</p> <p>1. כל קווי התשתיות באזור התעסוקה יהיו תת קרקעיים-ככל הניתן, יאוחדו קווי התשתיות השונים, ויתוכננו מתחת לרצועת הדרך, תוך יצירת אפשרות לטיפול ללא פתיחת הקרקע. במידה ולא ניתן יהיה לבצע את האמור לעיל, יתוכננו מערכות התשתית בתחום רצועת הגינון שתוגדר הצמוד לדרך בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>2. ניתן לרכז מתקני תשתית.</p> <p>3. ניתן להשתמש בגגות המבנים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות. בנוסף, ניתן לקרות חלק משטחי החניה באמצעות פנלים סולאריים, בהתאם לקבוע בתמ"א 10/ד/10.</p> <p>ב. מים :-</p> <p>1. אספקת המים תהיה מרשת חברת מקורות.</p> <p>2. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. בשטח התכנית עובר קו 32" של חברת מקורות, המחבר בין תחנת שימשית לבריכת ידעיה : יש לשמור רצועה של 15 מ' לאורך קו המים.</p> <p>-אסורה בניה קשיחה ו/או לבצע חפירות-מעל קו המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של 3.0 מ' לפחות מדופן קו המים.</p> <p>-יש לקבל אישור חברת מקורות לבקשה להיתר בניה ו/או העתקת קו 32" על חשבון היזם ובתיאום עם חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>-יש לקבל אישור חברת מקורות לפיתוח וסלילת דרכים, לתכנון עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי המים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס/ת הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תשמר הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת</p>	

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>השפכים. ינקטו כל הפעולות הנדרשות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ד.ביוב :-</p> <p>תנאי לקבלת היתרי בניה בכל שטח התכנית :-</p> <p>-חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס "תאגיד הרי נצרת מפעלי מים וביוב בע"מ", בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>-מימוש פתרון ביוב על כל מרכיביו-בד בבד עם ביצוע תכנית הבניה.</p> <p>-השלמת שדרוג מט"ש הסוללים.</p>



6.9	חניה
	<p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>

6.10	חשמל																								
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									



6.10	חשמל
	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.11	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.12	שרותי כבאות
	<p>בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש - עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.13	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>בבקשה להיתר בניה יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השירותים במתחם לאנשים עם מוגבלויות. קבלת היתר בניה תתאפשר לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבנה לשביעות רצון מהנדס/ת הוועדה המקומית, ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>
6.14	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>
6.15	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו של שם הרשות המקומית-עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.16	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978.</p>

עתיקות	6.16
<p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, יחתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוססות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה, בשטח שהינו אתר עתיקות.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.17
<p>1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. החלוקה החדשה, מוצעת בהתאם להוראות סעיפים 121 ו 122 לחוק התו"ב.</p> <p>2) לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח- 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.</p> <p>3) גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.</p> <p>4) המגרשים המוצעים יירשמו ע"ש בעלי החלקות הרשומים בהתאם לטבלת האיזון.</p>	



גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.18
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח אזורי תעשייה ומשרדים בחלקה הדרומי והמזרחי של התכנית	פיתוח וסלילת כבישים מס' 6,5 ו-8.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.