

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0893610

פיצול מתחם תעסוקה 1-ריינה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נצרת, מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/07/2021

להפקיד את התכנית

28/02/2022

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

תכנית זו הינה חלק מתכנית מאושרת מס' ג/20449, אשר הגדירה וקבעה 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. גבול מתחם מס' 1 נופל בשני תחומי שיפוט (נצרת+ריינה), דבר המקשה את חלוקת מתחם זה למגרשים הן מבחינת

בעלויות והן מבחינת טיפול בוועדה.

מטרת תכנית זו היא פיצול מתחם-1 לשני מתחמים כאשר מתחם אחד יהיה בתחום שיפוט נצרת והשני בתחום שיפוט של ריינה.

ולמטרה זו יש צורך בהטיית תוואי דרך מס' 8 כך שתעבור על הגבול בין שני המתחמים החדשים. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו, תכנית זו קובעת מתחמי איחוד וחלוקה עתידיים שיטופלו במסגרת תכנית מפורטת עתידית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח :- 902,909,911,912 ותא שטח 6015 להקמת חניון ו/או דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מתחם תעסוקה-1-ריינה

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0893610

1.2 שטח התכנית 401.365 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 נצרת, מבוא העמקים

226500 קואורדינאטה X

737300 קואורדינאטה Y

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

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל - נצרת

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	4, 9, 11, 18	1-3, 5-8, 10, 12-17, 20-23, 30, 48
17606	מוסדר	חלק		11, 13

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

מבוא העמקים, נצרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/201 8		9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 56
21/09/201 6		10208	7349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ויתר הוראותיה של תכנית ג/ 20449 ממשיכות לחול.	שינוי	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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת סקר עצים	13: 29 03/01/2022	רוני שייר	16/11/2021	18	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	13: 29 20/12/2021	דראושה מוראד	20/12/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 56 26/11/2021	אוסאמה ח'טיב	10/11/2021	1	1: 500	מחייב	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 53 07/02/2022	דראושה מוראד	07/02/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ריינה	ריינה	(1)		04-6563036	04-6555610	reineh@reineh.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ. ריינה ואחרים	ריינה	(1)		04-6563036	04-6555610	

(1) כתובת: ריינה.

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	56	04-8738830		mndarawsha@gmail.com
מתכנת ערים	מתכנן	נג'וד דראושה			נצרת	(1)	56	04-8738830	04-8738830	mndarawsha@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אוסאמה ח'טיב	107140		יפיע	(2)		04-6470483		osama4@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ויסאם ח'טיב	1060		נצרת	(3)				powersrv@ne tvision.il
אגרונום	סוקר עצים	רוני שייר			קרית טבעון	(4)		050-6241441		ronish44@gm ail.com

(1) כתובת : ת.ד. 5336.

(2) כתובת : ת.ד. 667.

(3) כתובת : רח אכסאל 1.

(4) כתובת : הבונים 47.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

פיצול מתחם-1 לשני מתחמים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מתחם-1 לשני מתחמים

הטיית תוואי דרך מס' 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
מסחר	300
תעשייה	232 - 230, 213 - 211
מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח ציבורי פתוח	717 - 715, 706, 704 - 701
שטח פרטי פתוח	740
נחל/תעלת נחל	750
דרך מאושרת	8039, 910 - 908, 902, 901
דרך מוצעת	913 - 911
חניון	6015
מסחר ותיירות	210, 202 - 200
תעשייה ומשרדים	222, 220

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	חניון	6015
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	909, 908, 902, 901
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	912, 911
גבול מרחב תכנון	מסחר	300
גבול מרחב תכנון	מסחר ותיירות	210
גבול מרחב תכנון	נחל/תעלת נחל	750
גבול מרחב תכנון	שטח פרטי פתוח	740
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	716, 704, 703, 701
גבול מרחב תכנון	תעשייה	231, 213, 212
גבול מתחם	דרך מאושרת	8039, 910 - 908, 902, 901
גבול מתחם	דרך מוצעת	913 - 911
גבול מתחם	חניון	6015
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	500
גבול מתחם	מגורים א'	100
גבול מתחם	מסחר	300
גבול מתחם	מסחר ותיירות	210, 202 - 200
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	750
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	740
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	717 - 715, 706, 704 - 701
גבול מתחם	תעשייה	232 - 230, 213 - 211
גבול מתחם	תעשייה ומשרדים	222, 220
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	909, 908, 902, 901
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	912, 911
גבול שטח שיפוט	מסחר	300
גבול שטח שיפוט	מסחר ותיירות	210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	נחל/תעלת נחל	750
גבול שטח שיפוט	שטח פרטי פתוח	740
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	716, 704, 703, 701
גבול שטח שיפוט	תעשייה	231, 213, 212
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	910, 909, 901
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	912, 911
דרך / מסילה לביטול	חניון	6015
דרך / מסילה לביטול	תעשייה ומשרדים	222, 220
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	8039, 908, 902, 901
הנחיות מיוחדות	חניון	6015
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות	מסחר	300
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	717, 715, 706, 704
הנחיות מיוחדות	תעשייה	232 - 230
הנחיות מיוחדות	תעשייה ומשרדים	222, 220
להריסה	דרך מאושרת	910, 909, 902, 901
להריסה	דרך מוצעת	912, 911
להריסה	חניון	6015
להריסה	מגורים א'	100
להריסה	מסחר	300
להריסה	מסחר ותיירות	210
להריסה	שטח ציבורי פתוח	717, 716, 703, 702
להריסה	תעשייה	232 - 230, 213, 212
להריסה	תעשייה ומשרדים	222, 220
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	8039, 910 - 908, 902, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	913 - 911
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	6015
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	210, 202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	750
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	740
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	717 - 715, 706, 704 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	232 - 230, 213 - 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה ומשרדים	222, 220
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	8039, 902, 901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	912
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	6015
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותיירות	210
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	750
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	740

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	717 - 715 ,704 ,702 ,701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	232 - 230 ,212 ,211
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה ומשרדים	222

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

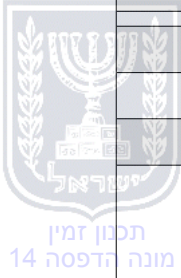
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	37,990	9.47
דרך מוצעת	62,030	15.46
חניון	5,970	1.49
מבנים ומוסדות ציבור	18,820	4.69
מסחר	6,280	1.57
מסחר ותיירות	49,670	12.38
נחל	17,910	4.46
שפ"פ	23,670	5.90
שצ"פ	58,680	14.62
תעשיה	71,330	17.77
תעשיה ומשרדים	49,010	12.21
סה"כ	401,360	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54,962.91	13.69
דרך מוצעת	7,030.22	1.75
חניון	5,989.23	1.49
מבנים ומוסדות ציבור	18,821.35	4.69
מגורים א'	37,991.52	9.47
מסחר	7,326.37	1.83
מסחר ותיירות	52,009.17	12.96
נחל/תעלת נחל	17,870.46	4.45
שטח פרטי פתוח	23,671	5.90
שטח ציבורי פתוח	55,375.23	13.80
תעשיה	63,957.1	15.93
תעשיה ומשרדים	56,364.53	14.04
סה"כ	401,369.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תתאפשר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים פרטיים וחניות פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי :-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום מבנה במגרש-יקבע ע"פ קווי הבנין שבטבלת זכויות והוראות בניה. 2. השטח נטו למגורים יהיה לפחות 60% מסך כל השטח המיועד לאזור מגורים, בהיקף כולל של 100 יח"ד לכל היותר. צפיפות נטו למגורים-4.5 יח"ד/דונם. 3. במבני מגורים- לא תותר בניה של יותר משלוש קומות, תותר הקמת עליית גג בחלל הגג. עליות גג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי, ע"פ חוק התכנון והבניה. 4. הבניה תותאם ככל הניתן לתנאי הטופוגרפיה הטבעית הקיימת. יותרו התאמות גבהים לצורך הקמת חניה ו/או שביל גישה. 5. במבני המגורים-הגובה המירבי הכולל ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מהשניים) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. השפות האופקיות של גג רעפים יהיו לפחות 50% מהיקף הגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. 6. במבני מגורים- תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. המחסן יהיה חלק מהבניין הראשי, או צמוד אליו. ב. המחסן יחשב כשטח שירות-שטחו לא יעלה על 10 מ"ר. ג. גובה המחסן- לא יעלה על 2.0 מ'. ד. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה- לא יותרו בתכנית זו. 7. גמר חזיתות בתי המגורים יהיה טיח לסוגיו בסקלת גוונים בהירים. חיפוי באריחי אבן טבעי בגוונים בהירים, בשילוב בין קירות מטוייחים לקירות בחיפוי אבן. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, מתכת וכו'. 8. גגות המבנים יבוצעו כגגות שטוחים או גגות רעפים או שילוב ביניהם. גווני הרעפים יהיו בסקלת הגוונים האדומים. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו באגרגט בהיר או ביריעות איטום הכוללות אגרגט בהיר. 9. מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים וכל מרכיב אלקטרו-מכני חיצוני- יותקן במסתור אשר יהווה חלק מהמבנה ויוצג בבקשה להיתר. 10. במבני המגורים- ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. מרתף בגובה תקרה של עד 2.2 מ' יחשב כשטח שירות. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פיתוח החצר, אלא בכיוון המדרון הטבעי בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. יותרו חצרות אנגליות לאוורור המרתף ברוחב שלא יעלה על 1.0 מ' ברוטו, לשאר הכיוונים. 11. במבני מגורים- קומת מסד שאינה מיועדת לשימוש, תותר עד גובה מירבי של 1.8 מ' בלבד, בחלק הנמוך של המגרש. 12. לכל מבנה תבנה חצר שירות (אפשרי בתוך מרווח בניה צידי ו/או אחורי עד 1.0 מ' מהגבול) אשר תיועד למסתור כביסה, בלוני גז ומיכלי דלק. גובה קירות המסתור עד 1.6 מ' ללא קירוי.
ב	דרכים וחניות



4.1	מגורים א'
	<p>1. במגרשים הנשענים על דרך חלה חובת הצגת מקומות חניה ע"פ התקן בתחום המגרש. חניה מקורה תבוצע ע"פ פרט מחייב יישובי, כחניה מפולשת בלבד.</p> <p>2. חניה מקורה בתחום קווי הבניין- תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. החניה תחושב במסגרת שטחי שירות וגובהה המירבי 2.20 מ'.</p> <p>3. חניה פתוחה מפולשת תבוצע עם ריצוף גן, יותר קירוי קל מעץ או מתכת. חניה כזו לא תכלל בתכנית ובנייתה תותר בקו בניין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.</p> <p>4. לא תותר חניה בנויה קשיחה- בתחום מרווחי הבניה.</p> <p>5. פתחי כניסה לחניה- לכל מגרש יותר פתח כניסה אחד לחניית רכב. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 5.0 מ'. במקרים מיוחדים המאפשרים ניצול הפרשי גובה במגרש יותרו 2 פתחים, ברוחב מירבי של 3.0 מ' לכל פתח.</p>
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. תכנית הבינוי תקבע שטח של כ- 2.0 דונם לפחות- עבור שצ"פ אינטנסיבי.</p> <p>2. התכנון ע"פ סע' 6.4 להלן וע"פ הוראות והנחיות הנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי תכנית ג/20449.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>(מגרש מס' 300- עם סימון הנחיות מיוחדות) שימושים :-</p> <p>א. מסחר משולב עם אטרקציה תיירותית.</p> <p>ב. בית קפה, מזנון, מרכז מבקרים.</p> <p>ג. גינון, שבילי גישה, שטחי חניה, קירות גדר.</p> <p>ד. אמצעי תאורה, שילוט והכוונה.</p> <p>ה. שטחי שירות-ממ"ד, מחסן, מתקנים טכניים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>יש לשמור על זיקה לנחל ציפורי ולאתר העתיקות בסמוך מצד מערב (נמצא מחוץ לגבול התכנית)</p>
4.3	תעשיה
4.3.1	<p>שימושים</p> <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.</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>



4.3	תעשיה
	<p>ח. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, מערכות אנרגיה ותקשורת. ט. מפעל לטיפול ופינוי פסולת. י. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון של כלי רכב לסוגיו. יא. שטחים ומתקנים לאחסון חומרי גלם ו/או מוצרים לשיווק ומכירה. יב. שטחי שרות : ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים. יג. גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות. יד. גן אירועים, (מיקום גן האירועים, ככל שיידרש, ייבחן בשים לב להשפעת ההדדיות של גן האירועים על שימושים אחרים המותרים, ושל אלה המותרים על גן האירועים)</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה עפ"י סעי' 6.5+6.4+6.3 להלן</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה, בדגש על הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית. מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל המגרשים, בהתאם לשלבויות הבינוי והפיתוח. החניה תהיה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה. שטחי החניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם. לא תותר חניה לאורך הדרכים - אלא במפרצי חניה המיועדים לכך. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של דרך 79.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח תותר תת-חלוקה של המבנים למשתמשים שונים רק לא חלוקה של גג הבניין. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.</p>
ד	<p>סביבה ונוף עפ"י סעי' 6.6 להלן.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי 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. עיצוב המבנים : יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p>

4.3	תעשיה
	<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 גלילי 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 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 בצמחיה מטפסת, גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ'. 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 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 אסבסט, לוחות פלסטיים ו/או יריעות.</p> <p>גינון : תכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. על פי סעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. אישור תכניות פיתוח- דרכים ותשתיות, שטחי הציבור ומגרשי החניה.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>(מגרש מס' 500 עם סימון הוראות מיוחדות)</p> <p>א. מיועד להקמת משרדים, מוסד אזרחי כגון מכללה טכנולוגית, מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד אחר בבעלות פרטית, שימש את תושבי העיר נצרת והאזור.</p> <p>ב. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת הכוללת מערך חניות ע"פ תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו-באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>. ע"פ סעיף 6.4 להלן.</p> <p>. ע"פ הוראות והנחיות הנספח הנופי- המהווה חלק ממסמכי תכנית ג/20449.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית-תוך התייחסות והתאמה לסביבה הקיימת ולבניה המוצעת בכל שטח התכנית.</p> <p>המבנים יהיו בנויים מחומרים עמידים. יאסר השימוש בטיח שפריץ.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>(מגרש מס' 500 עם סימון הוראות מיוחדות)</p> <p>א. מיועד להקמת משרדים, מוסד אזרחי כגון מכללה טכנולוגית, מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד אחר בבעלות פרטית, שימש את תושבי העיר נצרת והאזור.</p> <p>ב. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה, למעט מבני שירות ותחזוקה, 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 הוועדה המקומית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1 פארק נחל ציבורי- "פארק הנחל" -:</p> <p>א. לפארק נחל ציבורי תוכן תכנית בינוי ופיתוח נפרדת, ע"פ הנחיות הנספח הנופי ונספח הניקוז.</p>

4.5

שטח ציבורי פתוח

תכנית הבינוי תאושר ע"י העיריה ותתואם עם רשות הניקוז.

ב. במסגרת תכנית הבינוי לפארק הנחל, ניתן יהיה במידה ויידרש להרחיב את תחום רצועת הנחל בחלק המערבי בסמוך לדרך מס' 2- מרוחב 10 מ' עד לרוחב 30 מ', על חשבון השצ"פ.

ג. במסגרת תכנית הבינוי לפארק הנחל, תינתן התייחסות נופית מיוחדת- לנושאים הבאים:

. חלוקת הפארק לאזורים ברמות פיתוח שונות: אינטנסיבית, אקסטנסיבית.

. הנחל יעוצב במופע טבעי ככל הניתן, תוך שימוש הצמחית גדות מגוונות ונטיעת מקבצי עצים להדגשת וזיהוי הנחל במרחב.

. ישמר רצף שטחים פתוחים ותנועה לאורך הנחל-יפותחו דרכי שירות/טיול רציפות לציבור הולכי הרגל ורוכבי אופניים לאורך הנחל משני צדדיו, לרבות שמירת רצף מעברים.

. חציית הנחל תתבצע ע"י גשרים ולא ע"י מעברי מים! רוחב הגשרים יאפשר מעבר המשכי נוח (פיזי וויזואלי) של הפארק מתחתיים.

. יפותחו מעברים מקשרים מן הפארק אל שימושי הקרקע הגובלים (בתוך מעברים ירוקים- "אצבעות" החודרות לאזורים אלו).

. יוסדרו דרכי גישה וכניסות למשתמשי הפארק. יפותחו חניות בהיקף מתאים, באזורים מוצנעים ככל האפשר ובתכנון מפוצל לשטחים הקטנים ומוצללים.

. יוגדר בינוי נדרש אשר ישתלב בנוף הפארק.

. יעשה שימוש במיני צמחיה מקומית שאינה פולשנית, מתאימה לתנאי הקרקע, אקלים המקום ודרישות השקיה נמוכות.

. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ושימוש בחומרים דומים, תוך שמירה של רציפות עיצוב לאורך צירים.

. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול (קני"מ 1: 250 או 1: 100): כל הגבהים הסופיים, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, שטחי גינון, ריהוט גן, פרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני מונה הדפסה 14

ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. לכל שצ"פ תצורף תכנית גינון והשקיה.

. בכל שצ"פ יישמרו עצי הבר במידה וקיימים, וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימושים וטיפוחם.

. עקירה והעתקת עצים-תבוצע רק לאחר קבלת האישורים הנדרשים ע"פ תקנות החוק.

(2) סימון שצ"פ עם "הוראות מיוחדות" (בתשריטת התכנית)

תאי שטח מס': 713, 704 (רק בחלקו)-בתחום שטח זה עובר "עורק ניקוז משני" במובל סגור. אין לבצע כל עבודה ו/או בניה בתחום תא שטח זה, ללא קבלת אישור בכתב של רשות ניקוז ונחלים קישון.

תאי שטח מס': 700, 712, 713- בתחום שטח זה עובר קו מים 32" של חברת מקורות. בשטח זה ניתן להעביר קווי מים בלבד. יש לקבל אישור מקורות כתנאי למתן היתר בניה, בייעוד קרקע זה.

4.6

שטח פרטי פתוח

שימושים

4.6.1

א. תותר פעילות ועיבוד גידולים חקלאיים. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים מכל סוג שהוא.

ב. שבילים להולכי רגל בעלי זכות מעבר לציבור. נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי.

ג. לא תותר כל בניה למעט סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, משחק ונופש.

ד. שטחים פתוחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.

שטח פרטי פתוח	4.6
ה.מתקנים הנדסיים. קווי חשמל. תשתיות תת קרקעיות- באישור הוועדה המקומית.	
הוראות	4.6.2
נחל/תעלת נחל	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א.רצועת הנחל- הכוללת בתחומה את ציר הנחל ואפיק הנחל.</p> <p>ב.דרכי תחזוקה-בגדות הנחל ו/או שבילי הפארק.</p> <p>ג.נטיעות בגדות הנחל-ע"פ הוראות תמ"א 22 : נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.</p> <p>ד.הגנה ודיפון גדות הנחל, כולל שיקום נופי.</p> <p>ה.חציית גשרים ותשתיות קוויות כגון: קווי מים, קווי ביוב וכד'.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>סביבה ונוף</p> <p>א.בתחום תאי שטח מס' 750 ומס' 751 : עוברת רצועת נחל ציפורי בתעלה פתוחה-רוחב מחייב לרצועת הנחל כ-30 מ' לפחות (כמסומן בתשריט התכנית).</p> <p>ב.תחום תא שטח מס' 751 : נחל עם סימון של הוראות מיוחדות (כמסומן בתשריט התכנית). רוחב רצועת הנחל עם הוראות מיוחדות יהיה לפחות 10 מ'. בתחום שטח זה עובר עורק ניקוז משני בתוך מובל סגור- גודל המובל 6x2.5 מ'. תכנון מפורט של המובל יוגש לאישור רשות הניקוז. אין לבצע כל עבודה ו/או בניה בתחום שטח זה ללא קבלת אישור בכתב מרשות הניקוז.</p> <p>ג.בתחום רצועת הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל ודרכי תחזוקה לנחל ברוחב של כ-5.0 מ' מכל צד של גדת הנחל המתוכנן. אין לעשות כל פעולה בשטח קרקע זה-אלא באישור בכתב מ"רשות ניקוז ונחלים קישון".</p> <p>ד.נטיעות בגדות הנחל-יהיו תואמות למאפייני השטח הטבעיים ויתואמו עם קק"ל.</p>	א
דרך מאושרת	4.8
שימושים	4.8.1
<p>א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מעבר תשתיות מים, מדרכות, גינות 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> <p>ד. בתחום תא שטח 8039- כל השימושים המותרים בתחום "דרך מאושרת" התת"ל/56.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <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> <p>ג. תנאי להיתר בניה לפיתוח וסלילת דרך מס' 2 בחלקה הצפוני החוצה את קו מקורות-תיאום ואישור רשות המים.</p> <p>ד. "הוראות מיוחדות" לגבי "הדרך הזמנית" המאושרת (עפ"י תכנית מס' ג/11561) והמגרשים הנשענים עליה :-</p> <p>ד.1 תכנית זו לא תבטל את "הדרך הזמנית" המאושרת התכנית בתוקף. סלילתה תאפשר ניתוק החיבורים הקיימים מצפון לדרך מס' 79 במסגרת שדרוגה של הדרך הארצית שמדרום לתכנית.</p>	א



<p>4.8</p>	<p>דרך מאושרת</p>
	<p>ד.2 "בדרך הזמנית" תבוטל לאחר סלילתה של מערכת הדרכים הפנימית, המשמשת נגישות חלופית למגרשים הנשענים עליה.</p> <p>ד.3 לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הנשענים על "הדרך הזמנית" אלא ע"פ התכנית שבתוקף ולא ע"פ תכנית זו. מימוש השימושים וזכויות הבניה במגרשים הנשענים על "הדרך הזמנית" יתאפשר רק לאחר ביצוע מערכת הדרכים הפנימית ע"פ תכנית זו וניתוקה של "הדרך הזמנית" מדרך מס' 79 כולל חיבורים ישירים נוספים (אם יהיו) בתחום גבולות התכנית.</p> <p>ה. בתחום תא שטח 8039- תנאי להתוויית דרכים מקומיות וחקלאיות, שבילי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה תיאום עם משרד התחבורה או מי שמטעמו, ובלבד שלא יפגעו בבטחון הנוסעים בדרכים, נוחיות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.</p> <p>ו. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח: -902,909.</p>
<p>4.9</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.9.1</p>	<p>שימושים</p>
	<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>
<p>4.9.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <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> <p>ג. תנאי להיתר בניה לפיתוח וסלילת דרך מס' 2 בחלקה הצפוני החוצה את קו מקורות-תיאום ואישור רשות המים.</p> <p>ד. "הוראות מיוחדות" לגבי "הדרך הזמנית" המאושרת (עפ"י תכנית מס' ג/11561) והמגרשים הנשענים עליה :-</p> <p>ד.1 תכנית זו לא תבטל את "הדרך הזמנית" המאושרת התכנית בתוקף. סלילתה תאפשר ניתוק החיבורים הקיימים מצפון לדרך מס' 79 במסגרת שדרוגה של הדרך הארצית שמדרום לתכנית.</p> <p>ד.2 "בדרך הזמנית" תבוטל לאחר סלילתה של מערכת הדרכים הפנימית, המשמשת נגישות חלופית למגרשים הנשענים עליה.</p> <p>ד.3 לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הנשענים על "הדרך הזמנית" אלא ע"פ התכנית שבתוקף ולא ע"פ תכנית זו. מימוש השימושים וזכויות הבניה במגרשים הנשענים על "הדרך הזמנית" יתאפשר רק לאחר ביצוע מערכת הדרכים הפנימית ע"פ תכנית זו וניתוקה של "הדרך הזמנית" מדרך מס' 79 כולל חיבורים ישירים נוספים (אם יהיו) בתחום גבולות התכנית.</p> <p>ה. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח: -912,911.</p>
<p>4.10</p>	<p>חניון</p>



4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	<p>א. שטחי חניה, תחנה לתחבורה ציבורית, מסוף תחבורה ציבורית, שירותים ציבוריים ותחנות מיישרים, גינון נטיעות, תשתיות וכד'.</p> <p>ב. יותרו מבנים נלווים לתאנ"ה. ג. ועדה מקומית רשאית להתיר בתכנית הקמתם של מתקנים ומבנים נלווים לרווחות הנוסע כמו מזנון וכד' המיועדים לשרת את משתמשי החניון וציבור הנוסעים ברק"ל ובלבד שהשטח הכולל לשימושים אלה לא יעלה על 100 מ"ר. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ד. בתחום החניון תותר הקמת חדרים טכניים לפי הסימון בסימבול של מתקן הנדסי ע"ג התשריט. סימון זה הינו מנחה בלבד. ה. תכנית פיתוח לחניון תהיה משולבת בנטיעות מעברים להולכי הרגל וסימון מקומות חניה לרכבים.</p> <p>ו. התחום החניון יותרו שימושים הקשורים בשטחי התארגנות ומחנות קבלן זמניים.</p> <p>ז. בתחום שטח ביעוד חניון תותר הרחבת דרכים, שטחי מדרכה וכד' הגובלות בשטחי החניון.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. החניון יוקם במסגרת פרויקט הרק"ל ובהתאם להוראות תת"ל/56.</p> <p>ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתא שטח 6015 (חניון).</p>
4.11	מסחר ותיירות
4.11.1	שימושים
	<p>א. חנויות למסחר כולל מסחר קמעונאי. בתי קפה ומסעדות. מרכז מבקרים ואולמות תצוגה.</p> <p>ב. גינון, דרכי גישה וחנויות, שבילי טיילת, קירות וגדרות.</p> <p>ג. שטחי שירות-ממ"ד, מחסן, מתקנים טכניים.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. חזיתות המבנים במגרשים אלה, יפנו כלפי רצועת נחל ציפורי.</p> <p>ב. במסגרת תכניות הבינוי לשטח זה, יינתן ביטוי לממשק ולחיבור הנופי והתפקודי הנדרש עם פארק נחל ציפורי (כגון אצבעות שצ"פ, שבילים וכו').</p>
4.12	תעשייה ומשרדים
4.12.1	שימושים
	<p>א. אזור תעסוקה המיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעשייה נקיה", מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכוני 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 לתעשייה במקום.</p> <p>ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.12	תעשיה ומשרדים
	<p>ו. גינון ונטיעות, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות. ז. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון. ח. שטחי שרות, ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה עפ"י סעי' 6.5+6.4+6.3 להלן</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה, בדגש על הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית. מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל המגרשים, בהתאם לשלבויות הבינוי והפיתוח. החניה תהיה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה. שטחי החניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם. לא תותר חניה לאורך הדרכים - אלא במפרצי חניה המיועדים לכך. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של דרך 79.</p>
ג	<p>סביבה ונוף עפ"י סעי' 6.6 להלן.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי 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. עיצוב המבנים : יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. העמדת המבנים : תהייה תוך התייחסות לסביבה. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאמה לתנאי האקלים באזור. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. כל המבנים הסמוכים ופונים לכיוון כביש 79 - ימוגנו אקוסטית לצמצום הפרעות רעש. 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>

תעשיה ומשרדים	4.12
<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'. 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 . 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>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. על פי סעיף 6.1 להלן. 2. אישור תכניות פיתוח- דרכים ותשתיות, שטחי הציבור ומגרשי החניה.</p>	ה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
										עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
10	10	10	10	1	2		85	180	5	55	5	115	8035	6015	חניון	חניון	
5	5	5	5		2	9	30	55			5	50	1000	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					3 (6)	10	40		(4)	(3)	(2) 40	(1) 210	400	100	מגורים א'	מגורים א'	
5	5	5	5		1	5	20	20			2	9	1000	300	מסחר	מסחר	
5	5	5	5		1	5	20	20				9	1000	300	מסחר	מסחר	
5	5	5	5		1	5	40	20			10	25	1500	- 200 210, 202	מסחר	מסחר ותיירות	
5	5	5	5		1	5	40	20				5	1500	- 200 210, 202	מסחר	מסחר ותיירות	
5	5	5	5	1	4	16	50	230	90	10	15	115	2500	- 211 230, 213 232 -	תעשייה	תעשייה	
5	5	5	5	1	4	16	50				10	35	3000	220	משרדים	תעשייה ומשרדים	
5	5	5	5	1	4	16	50	210	90	10	10	55	3000	220	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:

(א) ביעוד חניון (תא שטח 6015) ניתן לנצל את זכויות הבניה גם לטובת חדר טכני עבור הרק"ל ומסוף תחבורה ציבורית.

(ב) ביעוד חניון (תא שטח 6015), קווי הבנין לבנינו מתייחסים לבנינו מעל הקרקע. בשלב התכנון המפורט ניתן יהיה לצמצם את קווי הבנין עד ל-5 מ'. בבנינו התת-קרקעי קווי הבנין הם 5 מ' במקום 10 מ' בכל תאי השטח ביעוד זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למי"ר, הערה: ליח"ד.

(2) ליח"ד.

(3) הערך מתיחס למי"ר, הערה: באישור מהנדס ועדה מקומית תותר ניוד זכויות בניה מעל כניסה קובעת את מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד שיישמרו סה"כ שטחי בניה (מי"ר) המותרים.

(4) הערך מתיחס למי"ר, הערה: באישור מהנדס ועדה מקומית תותר ניוד זכויות בניה מעל כניסה קובעת את מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד שיישמרו סה"כ שטחי בניה (מי"ר) המותרים.

(5) סה"כ.

(6) תותר גם קומת מרתף/מסד מתחת למפלס הכנסיה, ו/או עליית גג-במסגרת שטחי הבניה (מי"ר) המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

פיתוח נופי

א.גינון:

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:

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.

ב.שלביות בביצוע הטיפול והשיקום הנופי:

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.

ג.חומרי גמר:

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 תגונן 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:

1.קירות תומכים בגבול בין כביש למגרשים שמעל הכביש-יתוכננו בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' במידת וקיים צורך בתמיכה גבוהה יותר- יש לפצלה למספר תמיכות שהמרחק ביניהם יהיה 1.5 מ' לפחות. ערוגות בין תמיכות יגוננו.

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.

3.קירות תומכים בגבול בין כביש למגרשים- יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3 מ'.

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 לשצ"פ.

<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>5. חזית קירות תומכים- תהיה בגמר אבן טבעית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי 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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות 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 מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א. : הוראות כלליות :-</p> <p>1. יש למלא את כל ההוראות וההנחיות המופיעות בנספח אמצעי מדיניות סביבתית המאושר לפי תכנית ג/20449.</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 ששך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, תחרוג מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.</p> <p>3. מניעת מפגעים סביבתיים - כללי :</p> <p>-כל מפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת B.A.C.T (Best Available Control Technology), למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>-כל מפעל יחויב להודיע למנהלת על כל שינוי בתהליכי ייצור, כולל התייחסות להשפעות</p>	<p>6.4</p>



סביבתיות אפשריות בעקבות השינוי.

ב. הנחיות בינוי :-

1. יאומצו ככל הניתן עקרונות והנחיות לבניה ירוקה. בכל המבנים שתוכננה מערכות למניעת מטרדי רעש ושמידת 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 חוו"ד סביבתית, שתתייחס למיקום מתקנים שונים, להשפעות הסביבתיות שלהם ולאמצעים שינקטו למזעורן. בכלל זה, חווה"ד תתייחס לנושאים הבאים :
 תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאווורור
 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 תכנון זמין מונה הדפסה 14
 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 כיסויין.
 יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.
 -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 מצויד 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

איכות הסביבה	6.4
<p>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-תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י חוק העזר העירוני והרשויות המוסמכות.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>איכות הסביבה-המשך ה. פסולת מוצקה : -יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. -יקבעו 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. חצר האשפה תהיה תחומה בקירות בגובה 1.80 מ' מ-3 צדדים. החזית הפתוחה של חצר לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ. המתקן יכלול נקודת מים לשטיפה, נקי חשמל לחיבור דחסנית וכל המשטח יחובר למערכת הביוב ובמוצא תותקן בריכה לקליטת מוצקים. קירות החצר יהיו עם ציפוי פנימי מאריחי קרמיקה. -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. -יש לצרף מסמך מהיזם- המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י העסק/המפעל.</p>	



6.5	איכות הסביבה
	<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. 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. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור על מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: יישמרו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 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. 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>



6.6	איכות הסביבה
	<p>איכות הסביבה המשך</p> <p>ח. מטרדי רעש:</p> <p>1. מניעת רעש בשלב ההקמה:</p> <p>מפלסי הרעש ורעידות בשלבי התפעול במפעלים ו/או לעת ההקמה והפיתוח יעמדו בכל הקריטריונים הבאים:</p> <p>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".</p> <p>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</p>



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 שיידרש 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.

-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.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>מוסדר.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תכנית זו הנה תכנית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד. במתחמים אלה תהיה חובה לערוך תכניות מפורטות, הכוללות איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (בהסכמה או שלא בהסכמה), כתנאי להוצאות היתרי בניה וביצוע כל עבודת פיתוח.</p> <p>ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח :- 902,909,911,912 ותא שטח 6015 להקמת חניון ו/או דרך.</p> <p>ג. שוויון של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות איחוד וחלוקה המפורטות, ייקבע בהתאם למצבן התכנוני של החלקות לפני אישורה של תכנית ג/20449, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הממומש במספר תכניות.</p> <p>ד. היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור, בכל אחד מהיעודים הציבוריים יישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה ואף ניתן להגדלה.</p> <p>ה. השטחים הציבוריים בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה, יירשמו על שם עיריית נצרת במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי תכניות מפורטות.</p> <p>ו. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה, יחול תקן 15 של הודעה לתקינה שמאית.</p> <p>ז. הוראות מעבר :</p> <p>יותר המשך שימוש במבנה או בחלקים ממבנה שהוקמו כדין. כל בניה חדשה אן נוספת תהיה כפופה להוראות תכנית זו.</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית בינוי למתחם ולא הוחל בפיתוח ובניה על פי תכנית איחוד וחלוקה מאושרת, ניתן להמשיך בשימוש ועיבוד השטחים החקלאיים בשטח המתחם.</p> <p>ח. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה תוכן תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם. בתכנית הבינוי ותכנית הפיתוח למתחם יפורטו הנושאים הבאים: חלוקה למגרשים, מפלסי המגרשים, פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה, בדגש על הפרדת תנועת הולכי הרגל מהתנועה המוטורית, דרכי גישה ושטחי הגינון הציבוריים.</p>	<p>6.7</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <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> <p>- ניתן להפקיע את השטחים המיועדים לדרך ו/או חניון בתכנית זו עם פרסום התכנית למתן תוקף.</p>	<p>6.8</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן התר 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p>	<p>6.9</p>

6.9

חשמל

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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'

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 דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית מתאר המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.10

בנייה, ניקוז, מים, תברואה

תשתיות

א. כללי :-

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 הגניון שתוגדר הצמוד לדרך בהתאם לנספח הנופי.



<p>6.10</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.10</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, המתבר בין תחנת שימשית לבריכת ידעיה :</p> <p>-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, לתכניות 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 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>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשם בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית, לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו, מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחום התכנית, מתחומי המגרש והמבנה אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	<p>6.11</p>



<p>ניהול מי נגר</p> <p>תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע, רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי הנחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.11</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סקר העצים מתייחס לעצים שנמצאים בתוך תחום סקר העצים שמסומן בתשריט העצים.</p> <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ' .</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים .</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף : נותני צל סוככנים ; חסכנים במים ; מאוקלמים</p>	<p>6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם: בעלי מבנה ענפי שלד שביר; עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק; עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p style="text-align: center;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <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 מהנדסת/ הועדה המקומית, ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p style="text-align: center;">סקר סייסמי</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח המתייחס לבדיקה גיאולוגית של השטח לבניה, הכולל הנחיות ביסוס מפורטות בהתאם לסוג המבנה והמיקום הספציפי.</p>	<p style="text-align: center;">6.14</p>
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. -לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p style="text-align: center;">6.15</p>
<p style="text-align: center;">שרותי כבאות</p> <p>בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש - עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות. קבלת</p>	<p style="text-align: center;">6.16</p>

	<p>6.16 שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6.17 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.1.1</p> <p>א. הכנת תכנית מפורטת עתידית לאיחוד וחלוקה עבור המתחמים שנקבעו בתכנית זו הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח :- 902,909,911,912 ותא שטח 6015 להקמת חניון ו/או דרך.</p> <p>6.1.2</p> <p>א. ביצוע בפועל של מערכת הדרכים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים ליפ העניין, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק.</p> <p>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</p> <p>ד. תיאום וקבלת אישור "רשות העתיקות"-בשטחים הנמצאים בתחום ו/או בסמוך לאתרים הארכיאולוגיים במסומנים בתשריט תכנית זו.</p> <p>ה. תיאום וקבלת אישור "רשות ניקוז ונחלים קישון".</p> <p>ו. קבלת חו"ד של גורם מקצועי-לעניין רמת סיכונים סיסמיים.</p> <p>ז. ביצוע ההריסה בפועל-של המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>6.1.3 הכנת תכנית בינוי :</p> <p>1. תכנית הבינוי :- תראה העמדה של המבנים ומפלסיהם-בקני"מ 500 :1.</p> <p>2. תכנית גגות מלאה- המציגה אפשרות להרכבת מתקנים ליצור אנרגיה סולארית.</p> <p>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'.</p> <p>6.1.4 הכנת תכנית פיתוח :</p> <p>1. תכנית הפיתוח- תהיה בקני"מ 250 :1.</p> <p>2. העמדת המבנים והמתקנים המותרים- עפ"י השימושים והתכליות.</p> <p>3. תכנית מפלסים וניקוז מי גשם, שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים.</p> <p>4. חתכים אופייניים.</p> <p>5. גידור ופריסת קירות בכל גבולות המגרש- בקני"מ 100 :1 לפחות.</p> <p>6. פרטי סוגי וגווני חומרי הגמר, לרבות שילוט כניסה ותאורה.</p> <p>7. תכנית שתילה, גינון, ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקייה).</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.17
<p>8. סימון מתקנים טכניים מיוחדים- כגון :- אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וכיו"ב.</p> <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>	



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

הנחיות מיוחדות	6.19
<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>	





הנחיות מיוחדות	6.19
<p>ב' מיון מפעלים:</p> <p>1. מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש למנהלת, בין השאר, שאלון "השלכות סביבתיות" שיכלול לפחות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תאור ראשוני של המפעל ותוצריו. - 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>2. אל תחום התכנית יוכלו להיכנס מפעלים על-פי המגבלות להלן :-</p> <p>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'.</p> <p>- מפעל העומד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב כדוגמת חוק עזר לביוב התקף, או כל חוק אחר שיאומץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק. לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים לגביהם קיים חשש להוצרות שפכים המכילים חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיות ניטרול מוכחות וזמינות.</p> <p>-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>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.20</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14