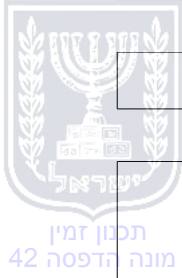


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0605824

שינוי יעוד מחקלאי למסחר ותעשייה קלה ומסחר " באקה-ג'ת המשולש,



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/09/2019

לאשר את התוכנית

19/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית הנו ממזרח לאזור התעשייה הקיים במזרח באקה אל גרביה, בין אזור התעשייה הקיים לבין גדר הביטחון. מטרת התכנית להרחבת אזור התעשייה ולשנות יעוד הקרקע משטח חקלאי ליעודי "תעשייה קלה ומלאכה וכן לייעודי מסחר. בנוסף התכנית מציעה במסגרתה התווית מערכת דרכים, אזור לבנייני ציבור וכן שטח ציבורי פתוח בסמוך לנחל חדרה. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תשריט חלוקה בהסכמת בעלים או תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. השימושים שיוותרו ביעוד תעשייה קלה ומלאכה כוללים מוסכים, מסגרות, נגרות, בתי מלאכה לתיקון כלים מכאניים, בנייני אחסנה ושיווק, מפעלים לחומרי גלם והפיכתם למווצרים מוגמרים. שימושי אולמות שמחות יהיה מוגבל לאזורים שהנם מחוץ לתחום מגבלות של שימושים מסוכנים שקיימים כיום באזור התעשייה הקיים".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למסחר ותעשייה קלה ומסחר " באקה-ג'ת המשולש,

מספר התכנית 354-0605824

1.2 שטח התכנית 125.943 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	205138
קואורדינאטה Y	701194

### 1.5.2 תיאור מקום

צפונית מזרחית ג'ת ודרומית מזרחית לבאקה " הרחבה לאזור תעשייה קיים באקה "

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רביה - חלק מתחום הרשות:  
ג'ת - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

### 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
8781	מוסדר	חלק	8, 12-15, 17	1, 6-7, 9-10, 16, 18
8809	מוסדר	חלק	11, 16-18, 68	1-4, 6-10, 12, 15, 66-67, 73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

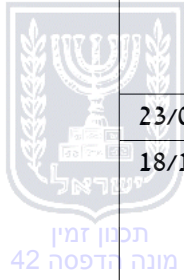
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568		כפיפות	תמא/ 18 / 4
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
10/01/1963	607	989		החלפה	ג/ 400
29/01/1995	1718	4279		החלפה	ענ/ 125



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני ענבوسی				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני ענבوسی		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 41 22/06/2020	אינג תים בע"ם אינג תים בע"ם	31/05/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		14: 42 22/06/2020	אינג תים בע"ם אינג תים בע"ם	31/05/2020	1	1: 500	מנחה	מים
לא		12: 54 02/04/2020	חוסני ענבوسی	26/02/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 46 01/07/2020	אינג תים בע"ם אינג תים בע"ם	31/05/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		10: 52 03/03/2020	חוסני ענבوسی	25/02/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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, מועצה מקומית ג'ת המשולש מועצה מקומית ג'ת המשולש		רשות מקומית	ג'ת			04-6176800	04-6176825	abunaser.muni@gmail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית, באקה אל גרבייה עיריית באקה אל גרבייה		רשות מקומית	באקה אל גרבייה	(1)		04-6286500	077-5558299	ali@baqa.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית ג'ת המשולש מועצה מקומית ג'ת המשולש		רשות מקומית	ג'ת	ג'ת		04-6176800	04-6176825	abunaser.muni@gmail.com
רשות מקומית	רשות מקומית, באקה אל גרבייה עיריית באקה אל גרבייה		רשות מקומית	באקה אל גרבייה	(1)		04-6286500	077-5558299	ali@baqa.co.il

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבوسی	89298	משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@ gmail.com
מהנדס	יועץ סביבתי	אינג תים בע"ם אינג תים בע"ם		חברה	טירה	(1)		09-7935920	09-7935920	office@engte am.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אינג תים בע"ם אינג תים בע"ם		חברה	טירה	(1)		09-7935920	09-7935920	office@engte am.co.il
מודד מוסמך	מודד	עלי מנאסרה	1285		אום אל- פחם	(2)		04-6113312	04-6111224	ara1285@gm ail.com

(1) כתובת: פז און כוכב יאיר טירה 44915, ת.ד. .

(2) כתובת: רחי' עין אלוסטא 17 אום אל פחם.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד תעשייה קלה ומלאכה וליעוד מסחר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי לתעשייה קלה ומלאכה ומסחר .
2. שינוי יעוד מאזור חקלאי למסחר.
3. שינוי יעוד שטחים לאב"צ, שצ"פ וחניון
4. תכנון מערכת דרכים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	701,700
תעשייה קלה ומלאכה	116 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	203 - 200
דרך מאושרת	503,501
דרך מוצעת	506 - 504,502,500
חניון	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	503,501
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	506,502,500
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	701
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	203,202
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה קלה ומלאכה	116,115,111 - 107,105,102,100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	203,202,200
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה קלה ומלאכה	111,109
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	506,505,502
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	203,201
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	111,107,105,103,102
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	501
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	506,502
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	111,109,107
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	506,502
הנחיות מיוחדות ב	חניון	400
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	300
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה קלה ומלאכה	116 - 113,111 - 103
להריסה	דרך מאושרת	503,501
להריסה	דרך מוצעת	506,505,502
להריסה	מסחר	700
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202 - 200
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	116,104,103

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים מאושרות	9,131	7.25
ספורט ונופש	1,077	0.86

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ש.צ.פ.	1,230	0.98
שטח חקלאי	113,303	89.96
תעשייה קלה ומלאכה	1,202	0.95
<b>סה"כ</b>	<b>125,943</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,919.01	5.49
דרך מוצעת	26,352.83	20.93
חניון	293.85	0.23
מבנים ומוסדות ציבור	2,507.69	1.99
מסחר	8,375.1	6.65
שטח ציבורי פתוח	11,609.36	9.22
תעשייה קלה ומלאכה	69,879.66	55.49
<b>סה"כ</b>	<b>125,937.51</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



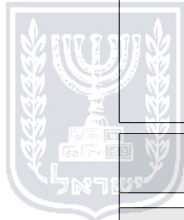
תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1- מועדנים.  2- בתי קלנוע.  3- סופר מרקט רשתות גדולות.  4- בתי עסק למסחר מכל סוג ולפי דעת הועדה המקומית, בתנאי אישור מאת היחידה הסביבתית מונה הדפסה 42 תכנון זמין</p> <p>כי:  א) אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח, או מטרדים אחרים שאינם אופניים לאזור מסחרי המשמש לציבור הרחב. ב) אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור ולבטיחותו.  5- אולמות שמחות סגורים.  6- מלאכה צרכנית ומסעדות ולפי דעת הועדה המקומית, בתנאי אישור מאת היחידה הסביבתית כי מונה הדפסה 42 תכנון זמין</p> <p>:  א) אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן, ריח, או מטרדים אחרים שאינם אופניים לאזור מסחרי המשמש לציבור הרחב.  ב) אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור ולבטיחותו.  7- משרדים ובנקים.  8- שימוש לאחסנה יבשה שלא כוללת חומ"ס וחומרי בניין.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1- מוסכים, מסגרות, נגריות, בתי מלאכה לתיקון כלים מיכניים.  2- בנייני אחסנה ושווק.  3- אולמות שמחות.  4- מפעלים לעיבוד חומרי גלם והפיכתם למוצרים מוגמרים.  5- תחנות תידלוק כפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>1- לא תותר הקמת תחנת תדלוק בתחום רדיוס של 80 מטר מתא שטח 300 לפי תמ"א 18/4.  2- כמתחייב מהוראות תמ"א 34/ב/3 לא תותר הקמת תחנת תדלוק בחלק הדרומי של תאי שטח 15, 16, 17, 18 במרחק של 50 מ' מדרך 24.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ממבקשי היתר דו"ח השפעות סביבתיות הנובעות מהשימוש המבוקש, וזאת כתנאי למתן היתר בניה.  2- בתחום תאי שטח מס' 107, 109, 111 שכל שטחם כלול בתחום " הנחיות מיוחדות " לא יותרו שימושים של אלמות/גני אירועים או כל שימוש אחר המהווה רצפטור ציבורי, כהגדרתו במדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.  3- ככל שהשימושים המסוכנים יועתקו ממקומם ימוגנו או יצומצמו הסיכונים מגבולם, ניתן יהיה לאשר שימושים קולטי קהל בתחום אותם תאי שטח הכלולים בתחום המגבלות, בתנאי שיינתן</p>

<b>4.2</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
	לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בניינים ציבוריים . 2. גינות ציבוריות . 3. רחובות להולכי רגל . 4. מחסנים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	א <b>אדריכלות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שטח המיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל .
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	א <b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1- בכפוף להוראות משרד הבטחון . 2- השצ"פים יפתחו בליווי אדריכל נוף על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית . 3- בשצ"פ יותקן מערכת ניקוז תכלול תא שאיבת מי קיץ, כולל חיבור חשמל וקו סניקה אל מערכת הניקוז, על מנת למנוע זיהום הנחל משטיפות מזוהמות וכי יתאפשר בתחום השצ"פ לבצע מובל ניקוז והסדרת הנחל על ידי רשות הניקוז. 4- לא יותרו ירידים ומבנים זמניים בתחום השצ"פ .
	ב <b>הוראות פיתוח</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז. השבלים להולכי רגל ורכב יהיו חד סיטריים
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	א <b>הוראות בינוי</b> אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון .
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז. השבלים להולכי רגל ורכב יהיו חד סיטריים והדבר יקבע בתכנית בינוי שתאושר בוועדה המיקומית.

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון.
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א- ישמש לחנייה כלי רכב.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> אין לבנות בשטח החניון כל בניה שהיא, תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
5	5	5	5	1	2	10 (1)	75	225	75	30	120	2508	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	10 (1)	75	225	75	30	120	8375	701 - 700	מסחר	מסחר
5	5	5	5	1	2	10 (1)	75	225	75	30	120	69880	116 - 100	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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- כל חריגה בגובה המותר בתכנית, עבור מתקנים נלווים, תהיה מותניית בקבלת אישור משרד הביטחון .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מקסימלי של 10 מ' מעל פני השטח.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי תקנות החניה שיהיו בתוקף בהוצאת ההיתר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1- לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת .</p> <p>2- שפכים : " לא יאושר מפעל, בשטח תכנית זו, אשר השפכים המיוצרים בו אינם ניתנים לחיבור למערכת האיסוף הציבורי ולמתקן הטיפול בשפכים ( מט"ש) ו/או אינם עומדים באיכויות השפכים הקבועים בחוק כללי תאגידי מים וביוב ( שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב ), התשע"א 2011. במידת הצורך, על המפעל להקים בתחום המגרש מערך קדם טיפול בשפכים כדי לעמוד באיכויות אלו". טרם הוצאת היתר בניה למפעל בעל שפכים תעשייתיים יש לקבל את אישור תאגיד מי עירון.</p> <p>3- פסולת : היתר בניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת, תוך פירוט אמצעים למניעת יצירת מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים .</p> <p>4- איכות אוויר :</p> <p>א- זיהום אוויר : לא תהיה פליטת של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור לזמן חירום .</p> <p>ב- מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, גז או אנרגיות מתחדשות בלבד .</p> <p>ג- ריח : לא יותר מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת .</p> <p>5- חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים, שיערך בהתאם למדיניות מרחקי ההפרדה של המשרד להגנת הסביבה, כי הסיכון מכל חומר מסוכן, לא יחרוג מתחום מגרש העסק .</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בהסכמת בעלים או תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. ככל שחלקה מסוימת הנה בבעלות אחת, ניתן להוציא לאותה חלקה היתר בניה מכוח תכנית זו ללא צורך בתשריט חלוקה או בתכנית חלוקה..</p>	<p><b>6.4</b></p>



6.5	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה, קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ' ב- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבחים אוויריים 2.00 מ' ג- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' ד- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ( עם שדות 300 מ' ) - 20.00 מ' מציר הקו ה- בקו מתח על 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר ) - 35.00 מ' מציר הקו ו- מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ' ז- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל . המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. ד. מערכת חשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1. לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. יש לקיים אמצעים לשימור נגר עבור מי ניקוז שאינם חשודים בזיהום .</p> <p>5. כל מוצא ניקוז לנחל יכלול תחנת שאיבה לתשטיפים. יש לקיים אמצעים לשימור מי-נגר בשטחים הפרטיים ובשטחים הציבוריים בתחום התכנית, על מנת למזער את ספיקות המים היוצאות משטח התכנית.</p>

<p><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1-על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"                  2- יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  ב.תנאי למתן היתר בניה כפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.                  ג. תנאי למתן היתר בניה כפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות .                  ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות.                  ה.תנאי למתן היתר בניה כפוף לרישוי על פי פקודת היערות.                  ו.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>1.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), ( טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005 , וכמפורט להלן :                  1.1.קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.                  1.2.הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר) .                  1.3..בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .                  2.חובת גריסה היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.                  3.חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון                  3.1.יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.                  3.2.מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .                  3.3.מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית .                  הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .                  4.עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.10</b></p>



	<p><b>6.11 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p><b>6.11</b></p>
	<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיא תחילת ביצוע מערכת ביוב והולכה עירונית המחברת את אזור התעשייה אל מט"ש באקה-ג'ת. תנאי לתחילת שימוש במגרש יהיה חיבור המגרש למערכת ביוב עירוני המחוברת למט"ש.</p>	<p><b>6.12</b></p>
	<p><b>6.13 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.13</b></p>
	<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p><b>6.14</b></p>
	<p><b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1) תנאי להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית.</p> <p>2) תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>3) תנאי להיתר בנייה אישור מתאגיד הביוב לחיבור למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>4) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>5) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>6) תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	<p><b>6.15</b></p>

**6.15**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- 7) היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- 8) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום תאי שטח 107, 109, 111 הינו אישור משרד הגנת הסביבה .
- 9- תנאי למתן היתר בניה כפוף לרישוי על פי פקודת היערות
10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בהסכמת בעלים או תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. ככל שחלקה מסויימת הנה בבעלות אחת, ניתן להוציא לאותה חלקה היתר בניה מכוח תכנית זו ללא צורך בתשריט חלוקה או בתכנית חלוקה..
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תחילת ביצוע מערכת ביוב והולכה עירונית המחברת את אזור התעשייה אל מט"ש באקה-ג'ת. תנאי לתחילת שימוש במגרש יהיה חיבור המגרש למערכת ביוב עירוני המחוברת למט"ש .
12. תנאי להיתר בניה ראשון ביעוד לתעשייה הינו רישום שטחי הציבור, בתחום התכנית, על שם הרשות המקומית.
13. כל בקשת בניה הכוללת חריגה בגובה המותר בתכנית עבור מתקנים נלווים, תהיה מותנית בקבלת אישור משרד הביטחון
14. תנאי להוצאת היתר בניה לכבישים במסגרת התכנית יש לקבל אישור רשות הניקוז לתכנון מערכת הניקוז בכבישים הנ"ל
- 15- תנאי להוצאת היתר כל מוצא ניקוז לנחל יכול מתקני שאיבה לתשטיפים. יש לקיים אמצעים לשימור מי-נגר בשטחים הפרטיים ובשטחים הציבוריים בתחום התכנית, על מנת למזער את ספיקות המים היוצאות משטח התכנית .
16. גבהי אפס לבינוי ולפיתוח בתחום התכנית ייקבעו בהנחיית יועץ ניקוז ולא פחות מ +0.49 מטר הנו תנאי למתן היתר בניה.
17. הסדרת הנחל בקטע הסמוך לשטח התכנית צריכה להתבצע במקביל להסדרת התשתיות בשטח התכנית, וזאת כתנאי לבניה בשטח התכנית



**6.16**

**תשתיות**

1. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
  - א. ביוב
- 1 ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
3. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
- ב. מים
- 1-אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- 2- יותקנו מז"חים ( מונעי זרימה חוזרת ) בחיבורי מבניים למערכת המים העירונית, בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם ( התקנת מכשיר מונעי זרימה חוזרת )
- " כל אביזרי ומי שתייה יעמדו בדרישות תקן ישראל 5452 : בדיקת מוצרים הבאים במגע עם מי-שתייה" .
- ג. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.





<b>6.16</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ד. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה להלן: (עבודות התשתית)</p> <p>המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובתיאום עם בעל התשתית</p>	

<b>6.17</b>	<b>מבנים קיימים</b>
<p>א- מבנים קיימים ברקע התשריט שאינם עומדים בקווי הבניין שנקבעו בתכנית יאושרו בהתאם לקו הבניין הקיים. כל בניה חדשה תהיה על פי הקבוע בהוראות התכנית.</p>	

<b>6.18</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.19</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון ביעוד לתעשייה היינו רישום שטחי הציבור, בתחום התכנית, על שם הרשות המקומית.</p>	

<b>6.20</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	<p>א-תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב- הסדרת הנחל בקטע הסמוך לשטח התכנית תהיה במקביל להסדרת התשתיות בשטח התכנית, וזאת כתנאי לבניה בשטח התכנית.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ג-תנאי להיתרי בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בהסכמת בעלים או תכנית לאיחוד וחלוקה .
2	רישום הפקעות	תנאי להיתר בניה ראשון ביעוד לתעשייה הנו רישום שטחי ציבור על שם הרשות המקומית
3	פיתוח אזור העשייה	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום תאי שטח 107, 109, 111 הנו אישור המשרד להגנת הסביבה



## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .

