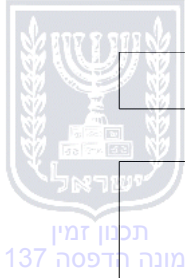


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 306-0830737

קמפוס תעסוקה קרית טבעון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
חיפה  
קרית טבעון, זבולון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/02/2023

לאשר את התוכנית

12/06/2023



תאריך יו"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**

התכנית הינה תכנית מפורטת לאזור תעסוקה בתכנית המתאר הכוללנית לטבעון המאושרת (מס' 0465591-306). התכנית "קמפוס תעסוקה קרית טבעון" ממוקמת בקצה המערבי של הישוב, בסמיכות לכביש 6 ולמחלף העמקים וכן בסמיכות למסילת רכבת העמק. התכנית גובלת בדרך מס' 75 בצפון, בשטחים חקלאיים במזרח, בשכונת המגורים "צל אורנים" בדרום ובדרך מס' 7213 במערב (רחוב רכבת העמק). שטח התכנית: כ- 90 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

התכנית מציעה שטחי תעסוקה ומסחר, דרכים ושצ"פ. אזור התעסוקה המוצע בתכנית יתפקד כקריה המשלבת תעסוקה, משרדים ומסחר בשעות היום ופעילות פנאי, תרבות ובילוי בשעות הערב. כמו כן התכנית משלבת שטחים למלונאות.

התכנית מציעה כ- 120,000 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה ומסחר, בגובה מירבי של 10 קומות (37 מ').

שטחי התעסוקה והמסחר ממוקמים על דרך ראשית למעבר כלי רכב, שביל לרוכבי אופניים, מדרכות להולכי רגל וגינון, בסמיכות לנחל הקישון וטיילת המסילה. הרחוב הפנימי של אזור התעסוקה ישמש כרחוב מסחרי פעיל כשימושי המסחר של מבני התעסוקה ימוקמו בקומת הקרקע ויחיו את הרחוב. המשך הרחוב הראשי של השכונה מייצר קשר להולכי רגל אל אזור התעסוקה והכיכר המסחרית ומשם ממשיך שביל לכיוון חורשת האקליפטוסים הסמוכה המקושרת לפארק המסילה ושמורת נחל הקישון ובה שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. קשר זה מייצר שילוב של עבודה ופנאי.

בתחום התכנית שטח המיועד למסוף תחבורה ציבורית שייתן מענה לתחבורה ציבורית עבור הישוב והסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

התכנית גובלת במסדרון אקולוגי (מצפון, מזרח ומערב). הדרך המוצעת (המהווה חיבור נוסף לדרך 75), חוצה את המסדרון ולכן מציעה מעבר תחתי לבע"ח.

אזור שטח התכנית, המסומן לתעסוקה בתכנית המתאר הכוללנית של טבעון כ"מתחם מס' 10", שוייך בעבר לשטח השיפוט של המועצה האזורית "זבולון" ועבר לשטח השיפוט של המועצה המקומית "קרית טבעון".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

קמפוס תעסוקה קרית טבעון

מספר התכנית

306-0830737

89.539 דונם

שטח התכנית

סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי קרית טבעון, זבולון

210058 קואורדינאטה X

736232 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** במערב קרית טבעון: דרומית לדרך מס' 75 ובצמידות לשכונת "צל אורנים", בסמיכות לכביש 6 ומחלף שער העמקים.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**זבולון - חלק מתחום הרשות: שער העמקים  
קרית טבעון - חלק מתחום הרשות: קרית טבעון

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רחוב רכבת העמק, קרית טבעון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12193	לא מוסדר	חלק		77
12194	לא מוסדר	חלק		11-12
12292	לא מוסדר	חלק		3-4, 10-11, 31

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 137תכנון זמין  
מונה הדפסה 137תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

## 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
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
17/10/2012		250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31/א/3. הוראות תכנית תמא/31/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/31/א/3
18/12/2006		926	5606	על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 37/ב ונגזרותיה.	כפיפות	תמא/37/ב
20/03/2014		4552	6774	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0063719 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0063719
15/09/1985			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/28 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/28



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 51 21/08/2022	אילן פליקס איזון	25/05/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 33 01/05/2023	אילן פליקס איזון	01/05/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	בה"ת	15: 28 07/09/2022	רן זילברשטיין	28/08/2022	44		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	14: 45 24/08/2022	רן זילברשטיין	18/05/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	17: 21 16/01/2022	רן זילברשטיין	16/01/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	09: 59 04/05/2023	מירב רוזן	04/05/2023	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - מלל	15: 31 19/05/2022	מירב רוזן	17/05/2022	21		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים	13: 16 01/05/2023	גיל שגיא	01/05/2023		1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - מלל	13: 50 29/03/2022	גיל שגיא	13/05/2021	16		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	13: 17 01/05/2023	גיל שגיא	01/05/2023	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מלל	13: 51 29/03/2022	גיל שגיא	27/05/2021	27		מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	13: 20 01/05/2023	גיל שגיא	01/05/2023	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	תכנית מערך חשמל, תאורה ותקשורת	15: 28 19/05/2022	סער פנקס	02/02/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח הנחיות סביבתיות	15: 29 19/05/2022	עמית טל	18/05/2022	32		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר אקולוגי	13: 22 30/01/2022	עמית טל	27/01/2022	14		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה	15: 29 06/08/2020	אהוד פסטרנק	06/08/2020	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	חיפה		15	04-8630860		a- haifa@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית הממשלה, חיפה.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	חיפה	(1)	15	04-8630860		ofrah@land.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה, חיפה.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס איזון	55422	א.ג. איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8553655		ran@levyshta rk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(1)		03-5353077		office@amph ibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
יועץ חשמל	מהנדס	סער פנקס	047951	סער מהנדסים יועצי חשמל ותקשורת בע"מ	נשר	(2)	48	04-6996676	04-6996679	saar@saar- eng.com
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק		אהוד פסטרנק יועץ כלכלי	הרצליה	אסירי ציון	16			e- pstrnk@zaha v.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן - אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני	33	04-9580113		merav@mera vrozen.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(3)		09-7639119	09-7493799	main@handa si.co.il

(1) כתובת: בית זיוה, סמינר אפעל.

(2) כתובת: בניין אליר- קומה 3..

(3) כתובת: קיבוץ איל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון מפורט להקמת אזור תעסוקה חדש לקרית טבעון הכולל שימושים למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ועוד. כמו כן התכנית כוללת מסוף תחבורה שייתן מענה לתחבורה ציבורית לישוב והסביבה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודי קרקע:

- א. מ"קרקע חקלאית" ל: "מסחר ותעסוקה", "מרכז תחבורה", "מתקן הנדסי", "שצ"פ" ו"דרך מוצעת".
- ב. מ"שטחים פתוחים" ל: "שצ"פ", "מרכז תחבורה" ו"דרך מוצעת".
- ג. מ"מתקנים הנדסיים" ל: "מרכז תחבורה", "דרך מוצעת" ו"מסחר ותעסוקה".
2. קביעת שימושים וזכויות בניה.
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח, לרבות התנאים להוצאת היתרי בניה.
4. התוויית דרכים חדשות ומערך שטחים פתוחים.
5. קביעת מעבר אקולוגי מתחת/מעל לדרך חדשה המתחברת לכביש מס' 75.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 137תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	301
שטח ציבורי פתוח	603 - 601
מרכז תחבורה	1001
דרך מאושרת	708 ,706 ,704
דרך מוצעת	707 ,705 ,703 - 701
מסחר ותעסוקה	908 - 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	708 ,706
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	707 ,705 ,702 ,701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	907 - 905 ,903 - 901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	707
בלוק עץ/עצים לשימור	מרכז תחבורה	1001
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	708
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	704
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	701
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	1001
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	706 ,704
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	904 ,901
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	707 ,705 ,702 ,701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	908 - 901
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	908 - 901
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	707
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	708 ,704
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	702
קו מים 4" ומעלה	מסחר ותעסוקה	904 ,901
קו מים 4" ומעלה	מרכז תחבורה	1001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,438	11.66
מתקנים הנדסיים	2,710	3.03
קו נפט	131	0.15
קרקע חקלאית	68,174	76.14

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.03	8,086	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>89,539</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.41	10,207.49	דרך מאושרת
20.66	18,474.39	דרך מוצעת
54.10	48,387.46	מסחר ותעסוקה
3.35	2,998.55	מרכז תחבורה
0.49	436.3	מתקנים הנדסיים
9.99	8,931.83	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>89,436.01</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו השימושים העיקריים הבאים ואשר אינם מהווים מטריד או זיהום סביבתי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות ובתי קפה, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, מרפאות.</li> <li>2. משרדים ותעשייה עתירת ידע.</li> <li>3. מעבדות ומכוני מחקר.</li> <li>4. אכסון מלונאי לסוגיו יותר בתאי שטח 903-904 בלבד (הנחיות מפורטות בסעיף 4.1.2 ד').</li> <li>5. שימושים לאולמות אירועים ואולם מופעים יותרו בתאי שטח מס' 902-904 בלבד ובכפוף למפורט בסעיף מס' 6.1.</li> <li>6. מתקני תשתית.</li> </ol> <p>שימושים משניים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני ציבור.</li> <li>2. אחסנה.</li> <li>3. מרכזים לוגיסטיים.</li> <li>4. חדרי כושר.</li> <li>5. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שרות ופריקה וטעינה.</li> <li>6. מתקני תשתית לצורך גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יוקמו משטחי פריקה וטעינה בחזיתות המגרשים לדרכים מס' 1, 2 ו-3.</li> <li>2. בחזיתות תאי השטח הפונים לדרכים מס' 1, 2 ו-3 ובהם מסומנת "חזית מסחרית":             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. יתוכנן מעבר מקורה ברוחב 5 מ'.</li> <li>ב. קו הבניין למעבר המקורה יהיה 0.</li> <li>ג. מיקום החזית המסחרית, אפיונה ורוחבה יהיו בתחום קווי הבניין הצדיים וייקבעו בתכנית בינוי בשלב התכנון המפורט.</li> <li>ד. ירוכזו שימושים פעילים ומסחריים להקמת דופן רחוב פעילה.</li> <li>3. גובה קומת הקרקע למסחר ייקבע בתכנית בינוי ובכל מקרה לא יפחת מ- 4.5 מ'.</li> <li>4. בחזיתות הפונות לשצ"פ בתא שטח מס' 601: הקמת גדרות, חיץ פיזי, או מתקני שירות (טכניים, אשפה, תחזוקה וכו') תעשה תוך התייחסות למעבר הציבורי הסמוך בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית.</li> <li>5. מרחק בין מבנים באותו תא שטח יהיה 0 או 8 מ' לפחות.</li> <li>6. בחזיתות תאי השטח הפונים לדרכים מס' 1, 2 ו-3 תותר סגירה עונתית עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</li> <li>7. חזית חמישית:</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</li> <li>8. יותר איחוד שני תאי שטח גובלים. גבול תא השטח המשותף ביניהם יתבטל.</li> </ol> </li></ol>
ב	<b>מרתפים</b>



4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>1. גינון מעל קומה תת קרקעית: ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>2. יותרו שימושים לאחסון עבור השימושים העיקריים במבנה, מערכות טכניות, שטחי שירות וחניה.</p> <p>3. בתאי שטח סמוכים יתאפשר מרתף חניה משותף תוך התבססות על כניסה ויציאה משותפת. לשם כך תידרש הסדרת רישום זיקת הנאה לשני המגרשים טרם הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בתחום סימון "זיקת הנאה למעבר רגלי" ע"ג תאי שטח מס' 901-908 בחזיתות הפונות לדרכים מס' 1-3:</p> <p>א. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור, כמסומן בתשריט מצב מוצע, במרווח שבין קווי הבניין הקדמיים לגבול תא השטח.</p> <p>2. בתחום סימון "זיקת הנאה" ע"ג תא שטח מס' 901:</p> <p>א. עובר קו מים קיים של מקורות, כמסומן בנספח המים המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. תישמר דרך הגישה לבית העלמין של קיבוץ "שער העמקים".</p> <p>3. בתחום סימון "זיקת הנאה" ע"ג תא שטח מס' 904:</p> <p>א. עוברים קו ביוב מתוכנן וקו סניקה מוצע כמסומן בנספח הביוב המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. עובר קו מים קיים של מקורות וקו מקורות מתוכנן כמסומן בנספח המים המנחה המצורף לתכנית זו.</p>
ד	<p><b>הוראות לתכניות ארציות</b></p> <p>בשימוש לאכסון מלונאי לסוגיו:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.</p> <p>2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספיציפיות.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. יותר מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.</p>
ו	<p><b>הוראות לתכניות ארציות</b></p> <p>1. בתוואי המסומן בתשריט בתחום הסקירה לפי תמ"א 37/ב יחולו הוראות התמ"א ונגזרותיה.</p>
4.2	מרכז תחבורה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. מסוף תחבורה ומתקנים נלווים הנדרשים לתפעולו בלבד.</p> <p>2. מבנה לנהגים ו/או משרד.</p> <p>3. חניון לילה.</p> <p>4. לא תתאפשר בשטח זה הקמת מוסכי טיפול או מתקני שטיפת רכב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

<b>4.2</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>1. בתא שטח מס' 1001 יש להתקין מערכת לאיסוף תשטיפים למניעת הזרמת מזהמים למערכות הניקוז, לשטח הפתוח או לנחל.</p> <p>2. במידה וייעשה שימוש בתחום המסוף בחומרים העלולים לזהם את מי התהום או את הקרקע, יינקטו כל האמצעים הדרושים לאחסון וטיפול באותם חומרים ולמניעת זיהום מי תהום או קרקע, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת וכמפורט בנספח ההנחיות הסביבתיות המנחה המצורף לתכנית זו.</p>
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
	1. יותר מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.
<b>ג</b>	<b>הוראות לתכניות ארציות</b>
	1. בתוואי המסומן בתשריט בתחום הסקירה לפי תמ"א 37/ב יחולו הוראות התמ"א ונגזרותיה.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. פארק/גינה ציבורית, גינות ונטיעות.</p> <p>2. סככות צל ופינות ישיבה.</p> <p>3. מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן.</p> <p>4. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>5. בתאי שטח מס' 602-603 תותר העברת תעלת ניקוז ותשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. קווי התשתית התת קרקעית יוצנעו וישולבו בפיתוח הנוף.
<b>ב</b>	<b>הוראות לתכניות ארציות</b>
	1. בתוואי המסומן בתשריט בתחום הסקירה לפי תמ"א 37/ב יחולו הוראות התמ"א ונגזרותיה.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתא שטח מס' 707 תותר הקמת מעבר אקולוגי לבע"ח כמסומן בתשריט יעודי הקרקע בסימון "מנהרה/מעבר תחתי".</p> <p>2. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>3. מתקני תשתית לצורך גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. סלילת הדרכים ופיתוחן ייעשו על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח.</p> <p>3. תכנון הדרכים ייעשה תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p> <p>4. תכנון הדרכים ייעשה תוך שילוב והתאמה עם חזיתות המבנים הפונים לדרך.</p> <p>5. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p>

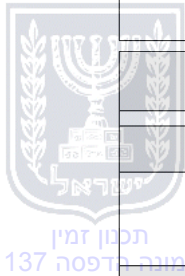
4.4	דרך מוצעת
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תנאי לתחילת ביצוע הדרך יהיה תיאום מיקום המעבר האקולוגי ואופן ביצועו באישור רט"ג. 2. תנאי לתחילת ביצוע הדרך יהיה הגשת מסמך מפורט למניעת מטרדים טרום העבודות, במהלך ולאחר סיומן, אשר יתואם עם רט"ג והיחידה הסביבתית המוסמכת.
ג	<b>תשתיות</b> 1. יותר מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.
ד	<b>הוראות לתכניות ארציות</b> 1. בתוואי המסומן בתשריט בתחום הסקירה לפי תמ"א 37/ב יחולו הוראות התמ"א ונגזרותיה.



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<b>שימושים</b> 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית לצורך גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
4.5.2	<b>הוראות</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. סלילת הדרכים ופיתוחן ייעשו על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. 2. יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח. 3. תכנון הדרכים ייעשה תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.
ב	<b>דרכים</b> 1. הדרך המאושרת בתא שטח מס' 706 המסומנת בהנחיות מיוחדות הינה זמנית, כמפורט בסעיף מס' 6.14.
ג	<b>תשתיות</b> 1. יותר מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.
ד	<b>הוראות לתכניות ארציות</b> 1. בתוואי המסומן בתשריט בתחום הסקירה לפי תמ"א 37/ב יחולו הוראות התמ"א ונגזרותיה.

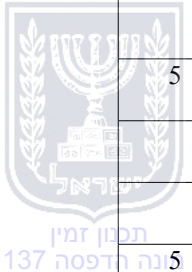


4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	<b>שימושים</b> 1. חדר משאבות ומיכל מים למתזים. 2. מתקני תשתית לצורך גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
4.6.2	<b>הוראות</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. הקמת המתקנים תבוצע על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
								1612			403	1209		901	מסחר	מסחר ותעסוקה		
								14504			3626	10878		901	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	10	5	5	2	10	37	65	(2) 22686	6570		4029	(1) 12087	4106	901	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
								2116			529	1587		902	מסחר	מסחר ותעסוקה		
								19044			4761	14283		902	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	2	10	37	65	(2) 29786	8626		5290	(1) 15870	5319	902	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
								2196			549	1647		903	מסחר	מסחר ותעסוקה		
								19768			4942	14826		903	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	2	10	37	65	(2) 30918	8954		5491	(1) 16473	5596	903	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
								2459			615	1844		904	מסחר	מסחר ותעסוקה		
								22131			5533	16598		904	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	8	8	5	2	10	37	65	(2) 34614	10024		6148	(1) 18442	6265	904	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
								2797			699	2098		905	מסחר	מסחר ותעסוקה		
								25180			6295	18885		905	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	7	5	5	2	7	28	65	(2) 43964	15987		6994	(1) 20983	9992	905	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
								1637			409	1228		906	מסחר	מסחר ותעסוקה		





קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
								14740			3685	11055		906	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	7	5	5	2	7	28	65	(2) 25735	9358		4094	(1) 12283	5849	906	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
								1640			410	1230		907	מסחר	מסחר ותעסוקה		
								14757			3689	11068		907	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	7	5	5	2	7	28	65	(2) 25767	9370		4099	(1) 12298	5856	907	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
								1529			382	1147		908	מסחר	מסחר ותעסוקה		
								13761			3440	10321		908	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	7	5	4	2	7	28	65	(2) 24028	8738		3822	(1) 11468	5461	908	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
5	5	4	5		1	6	10	300			90	210	3002	1001		מרכז תחבורה		
1	1	1	1		1	7	55	240				(1) 240	436	301		מתקנים הנדסיים		

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

**הוראות טבלה 5:**

- גודל מגרש כללי עשוי להשתנות לעת הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת (0.00+ -) למעקה הגג העליון של קומת המערכות או הקומה הגבוהה במבנה.
- מספר הקומות כולל קומת מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו').
- גובה הבניה מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים לרבות מנופים ועגורנים. במקרה של חריגה מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף, תידרש קבלת התייחסות משרד הביטחון.
- תותר העברת שטחי בניה מהמפלסים מעל לכניסה הקובעת למפלסים תחת הכניסה הקובעת בלבד.
- שטחי השירות כוללים שטח לחדרי שנאים, בהתאם לצרכים ובתיאום עם חברת החשמל.
- בסמכות ועדה מקומית לנייד זכויות מתעסוקה למסחר ובלבד שהמסחר יתאפשר בנוסף לקומת הקרקע גם בקומה א' ויישמר סך כל הזכויות בכל השימושים באותו תא שטח.
- ביעודים "דרך מאושרת" ו"דרך מוצעת" תתאפשר תוספת זכויות בניה עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר למתקן.

ט. קווי הבניין יהיו כמפורט להלן:

- (1) ביעוד "מסחר ותעסוקה", בחזיתות תאי השטח הפונים לדרכים מס' 1, 2 ו-3 ובהם מסומנת "חזית מסחרית": קו הבנין לקומות 2-3 בלבד יהיה 0 מ'.
  - (2) ביעוד "מסחר ותעסוקה", בחזיתות תאי השטח הפונים דרומה לשכונת "צל אורנים" (תאי שטח מס' 905 - 908 בלבד): קו הבנין לקומות 4 ומעלה בלבד יהיה 13 מ'.
  - (3) בתאי שטח מס' 901-903, 905 ו-906: קו הבנין הקדמי כלפי הכיכר יהיה כמסומן בתשריט המצב המוצע.
- י. יותר קו בנין 0 בתת הקרקע, כל עוד תכנית הקומה התת קרקעית לא תעלה על 85% לצורך השארת שטח לחלחול מי נגר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטחי הבניה כוללים זכויות בניה עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר למתקן.
- (2) שטחי הבניה לשימושים המשניים כמפורט בסעיף 4.1.1 לא יעלו על 30% משטח הבניה המבוקש בהיתר הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להוצאת היתר בניה לסלילה ופיתוח בתחום התכנית, יהיה אישור הוועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, בקני"מ 1: 500, שתכלול התייחסות לנושאים: גינון, תשתיות, גבהי 0.00 למבנים, מפלסי פיתוח (לרבות מפלסי הפיתוח בממשק עם שכונת המגורים הגובלת "צל אורנים"), קירות תמך, קירות אקוסטיים, פתרונות תנועה וחניה, חתכי רחוב, פרטי פיתוח טיפוסיים, עיצוב אדריכלי, מתקני תברואה וכו'.
2. לפני הוצאת היתרי בניה תאושר תכנית בינוי בקני"מ 1: 250 על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט ותכלול:
  - תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.
3. אישור תכנית בינוי לעיל למגרש נשוא ההיתר תציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה במגרש.
4. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1: 100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.
5. בשלב הגשת בקשה להיתר בניה גובה עגורן/מנופים יותנה באישור מערכת הביטחון.
6. בתאי שטח 902-904 ביעוד מסחר ותעסוקה: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים לאולמות אירועים ואולם מופעים יהיה הגשת דוח אקוסטי.
7. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
  - א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
  - ב. תנאי להגשת היתר בניה כאמור ילווה בבדיקת איכות אוויר. להיתר זה תתקבל התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
  8. חו"ד איגוד ערים לאיכות סביבה תתקבל בשלב הרישוי.
  9. תנאי בהיתר בניה בשלוש הקומות הראשונות או בגובה, ככל שיהיה שימוש בזוגית רפלקטיבית, יהיה התקנת אמצעים לצמצום התנגשות ציפורים (כגון דפוי UV או גודל חלונות מותאם לתקנים מערביים למניעת התנגשויות ציפורים).
  10. היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת:
    - א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הקמת חדר אשפה שיהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה.
    - ב. תתאפשר הפרדת פסולת לשני פירים: אשפה רטובה ואשפה יבשה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ולהנחיות הרשות המקומית התקפות.
  11. לא יאושר היתר אלא לאחר הבטחת מחזור פסולת הבניין או הבטחת סילוקה לאתר מוסדר, בכפוף לכל דין.
  12. הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי יינתנו עם הגשת הבקשה להיתר ע"י ידי הוועדה המקומית.
  13. גז:
- א. תנאי למתן היתר בניה וביצוע תכנון מפורט, או לכל פעולה בהיתר/פטורה מהיתר בתחום



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>תוואי הגז הטבעי מתוך תמ"א 37/ב, יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון מערכות הגז הטבעי ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ב. תכנון מפורט של דרך מס' 1 יבוצע בתאום עם נתג"ז, כולל מעבר כלי רכב כבדים.</p> <p>14. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>15. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לחיבור לכביש 75 ולדרך 7213 וביצוע בפועל יהיה תאום עם החברות "חוצה ישראל" ו"נתיבי ישראל".</p> <p>16. א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם מקורות.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים ו/או העתקת הקו יהיה בתאום עם חברת מקורות.</p> <p>ג. אישור תכניות על ידי מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתאום עם מקורות.</p> <p>הנחיות סביבתיות לתקופת ההקמה:</p> <p>17. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים ופגיעה בסביבת התכנית ובמסדרון האקולוגי הגובל, ביניהם:</p> <p>א. שלא לחרוג מגבולות קווי העבודה ולא לייצר פגיעה של נסיעת כלים כבדים, פסולות, עירום קרקע ו/או חומרי בניה בשטחים הגובלים עם אתר העבודות.</p> <p>ב. לא יתאפשרו מחנות קבלן/הצבת כלים/ריכוז אחסנה של חומרי גלם ו/או פסולת או כל פעולה מלבד סלילת הדרך בתחום המסדרון האקולוגי.</p> <p>18. תנאי להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>19. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים שעלולים לזהם את מי התהום יהיה קבלת התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת ורשות המים.</p> <p>20. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות רשות ניקוז ונחלים קישון.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>21. תנאי בהליך הרישוי לביצוע פעולת השפלת מי תהום בתחום התכנית יהיה בתאום עם רשות המים ויידוע רשות נחל הקישון.</p> <p>22. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה/סלילה/פיתוח בתחום רצועת קווי הדלק הקיימים, לכל פעילות של חפירה, בניה נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, יהיה לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק ובתאום עם תש"ן.</p> <p>23. בשלב הרישוי והפיתוח יינתנו מענה ופתרונות חלופיים לתשתיות הנמצאות כעת בשטח התכנית, לרבות מים, ביוב וניקוז.</p> <p>24. מיקום התשתיות להעסקה עתידית בתחום התכנית ייקבע בשלב הרישוי בתאום עם הגופים הרלוונטיים.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>1. המגרשים יהיו מגוונים ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעוד המבנה. השטחים הלא בנויים בחזית המבנה יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור.</p> <p>2. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. בכדי למזער את נצפות הבינוי גם מהיקף התכנית הסובב והמוגבה וגם מתחומה:</p> <p>בהיקף תאי השטח המיועדים לבינוי בתכנית זו ובחזיתות הפונות לשטחים פתוחים הן בפנים</p>	

6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>התכנית והן בהיקפה, יבוצעו פיתוח וגינון להסתרה ולהפחתת נצפות הבינוי. בשטחי הגינון ישולבו שיחים גבוהים להסתרה בטווח הנצפות הקרוב וכן ישולבו עצים בעלי נוף גבוה להפחתת הנצפות בטווח הנצפות הרחוק יותר, כל זאת בהתאם להנחיות הועדה המקומית. בשטחי גינון אלה ישולבו ככל הניתן מיני צמחים בהתאמה לרשימת מיני הצמחים המומלצים שבנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>4. בתאי שטח מס' 602-603, בשטחי השצ"פ החוצצים בין המתחם ובין שכונת המגורים "צל אורנים", ישולבו ככל הניתן נטיעות עצים בעלי נוף גבוה ושיחים גבוהים ליצירת חציצה חזותית מלאה בין המתחם ושכונת המגורים.</p>	



6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>חומרים מסוכנים</p> <p>1. במידת הצורך, אחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות לחומרים מסוכנים התשנ"ו 1996 (סיווג ופטור), יותנה באישור היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>מסדרון אקולוגי</p> <p>1. הנחיות לעבודות פיתוח והקמה:</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודות הוא אישור מסמך סביבתי על ידי הגורמים המוסמכים לעת ההקמה. המסמך ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בליווי אקולוגי. המסמך יתייחס לנושאי מיקום, הקמה ותפעול מחנות קבלן, ממשק עם המסדרון האקולוגי, מניעת זיהום קרקע, מטרדי אבק ומניעת רעש.</p> <p>ב. תחילת העבודות תותנה בהסדרת חציצה פיזית מהשטחים הפתוחים בתחום המסדרון האקולוגי. ככל שהחציצה תהיה בשיטת סוללת עפר מגוננת, יידרש ליווי אקולוגי להתאמת הקרקע לסוללה, אשר תהיה מקרקע מקומית בלבד ועליה צמחים מקומיים התואמים את הקיים במסדרון האקולוגי.</p> <p>2. הנחיות כלליות:</p> <p>1. הסרת צמחיה במסגרת עבודות הכשרת שטח התכנית תעשה באמצעים מכניים בלבד. ייאסר שימוש בחומרי הדברה או כימיקלים אחרים לשם עבודות אלו.</p> <p>2. יבוצע איסוף גיאופיטים ומינים מוגנים טרם פעולת החישוף. האיסוף ייעשה לאחר ביצוע סקר אקולוגי מפורט שיבוצע בתיאום עם רט"ג. הסקר האקולוגי יהיה תנאי להיתר פיתוח השטח. בעת עבודות הפיתוח תיבחן השבת הגיאופיטים שנאספו לשתילה מחודשת בשצ"פים באמצעות אדריכל נוף או אקולוג.</p> <p>3. צמחיית הנוי בשצ"פים הסמוכים לגבול התכנית תוגדר באמצעות אדריכל נוף או אקולוג למניעת זליגה של מין מתפרץ/משתלט.</p> <p>4. אסורה פגיעה בשטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית וקווי הדיקור במהלך ביצוע עבודות הכשרה ובניה.</p> <p>5. תנאי להשלכת פסולת גום, בניין או פסדים לאורך הממשק עם המסדרון האקולוגי יהיה אישור תכנית ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>מניעת זיהום אור</p> <p>1. ככל שלא נדרשת תאורה משיקולי בטיחות או ביטחון, אין להאיר את שולי שטח התכנית ואת השטח הפתוח שמעבר לגבולות התכנית.</p> <p>2. התאורה באזור מסוף התחבורה תותקן באופן שימנע את תאורת המסדרון האקולוגי הסמוך.</p>	



## 6.4

## איכות הסביבה

3. לא תותקן תאורת הצפה במסוף.

מניעת מטרדי רעש

1. ינקטו האמצעים לכך שמפלסי הרעש יעמדו במגבלות המותרות בכפוף לכל דין.

איכות אוויר

1. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

2. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.  
3. במידה ויש פליטות לאוויר, יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

שפכים

1. איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה בכפוף לכל דין.

2. השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל.

3. במידת הצורך, שפכים ותשטיפים מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל לזיהום, יעבור טיפול קדם, לפני הפנייתם למערכת הניקוז הכללית או אל מחוץ לשטח העסק.

4. הפתרון הסניטרי לכלל השפכים הוא הזרמה למערכת הביוב העירונית. במסגרת רישוי עסקים, במידה ויידרש, ייעשו ההתאמות הנחוצות בהתאם לסוג העסק ולאופי הפעילות שלו.

ריח

1. יינקטו האמצעים לכך שלא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

ניקוז ומי נגר עילי בתעשייה

1. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי ינקטו האמצעים למניעת דליפות וזיהום, כגון מיכלי אגירה או מאצרות אטומות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים.

2. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים

3. 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.

מיכלי גז ודלק

1. יותרו מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.

2. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך ציבורית.

טיפול בקרקע מזוהמת ומניעת זיהום קרקע

1. במידה ובמהלך החפירות יימצא זיהום קרקע, הקרקע המזוהמת תפונה בנפרד לאתר מורשה לקליטת הפסולת (בהתאם למרכיבי ורמת הזיהום) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.  
מונה הדפסה 137

## 6.5

## עתיקות

מקרקעין המצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:

1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה;

6.5	עתיקות
	<p>חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה, הן יבוצעו עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או יעשה שינוי בשימושים ו/או בהוראות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.6	בניה ירוקה
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.7	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית עפ"י כל דין, וככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>
6.8	חשמל
<p>מהתיל</p> <p>מציר הקו</p> <p>3.0</p> <p>2.0</p> <p>20.0 מ'</p> <p>35.0 מ'</p> <p>0.5 מ'</p> <p>3.0 מ'</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

חשמל	6.8
<p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם הח"י ארון רשת</p> <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 דין. הערה:</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>5. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137




תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137

ניקוז	6.9
<p>השטחים המיועדים לבינוי ופיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>4. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>7. שטחים פתוחים: תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, שההייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. 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><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>8. דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 9. מוצאי ניקוז: במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט יעודי הקרקע בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. ג. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>דרכים ותנועה:</p> <p>1. יישמר מעבר חופשי ופתוח של הדרכים החקלאיות בהיקף המתחם, המובילות לבית העלמין של קיבוץ שער העמקים ולחורשה.</p> <p>חניה:</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר. 2. בחניונים תת קרקעיים תינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים. היתר הבניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין הפליטות ואיכות האוויר.</p>	<p><b>6.11</b></p>
	<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>1. פיתוח הכולל הפירות ו/או קידוחים בתחום התכנית יבוצע בפיקוח של גיאולוג הבקיא בתחום סיכוני רעידות אדמה. הגיאולוג יבחן עדויות, בהקשר לכלל המידע הקיים בנושא לעת ביצוע העבודות, לקיומם של העתקים שלא אותרו לפני כן על פני השטח. במידה ויזוהה העתק בעל פוטנציאל לקריעת פני השטח, יש לדווח על כך למהנדס הוועדה המקומית ולשקול פתרונות מתאימים. במידה ולא ניתן להבטיח את שלמות המבנה במקרה של המשך המעוות- יש לבצע תכנון מחדש או לשנות את יעוד הקרקע.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או תשתיות רגישות שכשל שלהן עשוי לפגוע בחיי אדם, לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, יהיה סקר תגובת אתר מסויים</p>	<p><b>6.12</b></p>

<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5 או על פי ההנחיות העדכניות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. כללי:</p> <p>א. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>ג. תשתיות ארציות ואזוריות ושאינן עירוניות ביצוע תיאום עם בעל/חברת התשתית הרלוונטית.</p> <p>2. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים: בייעוד "מסחר ותעסוקה", "מתקנים הנדסיים" ובתחום רצועות הדרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים למסחר, תעסוקה ומבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>4. מים:</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים ואין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>5. ביוב:</p> <p>א. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם "מקורות".</p> <p>ב. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגונים מתאימים. זאת בכפוף לתיאום עם "מקורות", אישורה ואישור משרד הבריאות.</p> <p>6. מתקנים טכניים:</p> <p>א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>7. ביוב:</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



6.13	תשתיות
	<p>א. התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמשוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>8. מים:</p> <p>א. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבויי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p> <p>9. פסולת:</p> <p>א. הפתרונונת לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>

6.14	הנחיות מיוחדות
	<p>1. ביעוד "דרך מאושרת":</p> <p>א. הדרך המאושרת בתא שטח מס' 706 והחיבור לדרך מס' 7213 הינם זמניים ויבטלו עם הקמת אזור התעסוקה וסלילת דרכים מס' 1 ו- 3.</p>

6.15	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.	
2	תנאי למתן היתרי בניה במימוש של עד 45% מזכויות הבניה בתכנית.	<p>א. תוספת זרוע דרומית למעגל התנועה המזרחי על דרך מס' 75: חיבור מזרחי למתחם.</p> <p>ב. תכנון מעגל תנועה דו נתיבי על דרך מס' 7213: חיבור מערבי למתחם.</p> <p>ג. שדרוג דרך מס' 7213 מחד מסלולית לדו מסלולית.</p> <p>ד. ביטול מעגל התנועה הצפוני בכניסה לשכונת "צל אורנים", על דרך מס' 7213.</p>
3	תנאי למתן היתרי בניה במימוש של מעל 45% מזכויות הבניה בתכנית.	<p>א. הגדלת קיבולת מעגל התנועה במפגש דרכים מס' 7213 ו- 75/גישה לדרך מס' 6 ע"י תוספת נתיבים או רימזור הצומת, עפ"י תכנית התנועה המאושרת של מחלף העמקים בתמ"א 31/א/3.</p>



### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137



תכנון זמין  
מונה הדפסה 137