

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 8727  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 6.11.96 להאריך את התכנית.  
 סימוכין לתכנון יועד הועדה המחוזית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

הודעה על אישור תכנית מס' 8727  
 מורחמת בולקוט הפרוטומים מס' 4597  
 מיום 14.12.97 (מס' 947)

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת מס' ג/8727 - אזור תעשייה מסחר ומשרדים

מועצה מקומית ריינה

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/5147; ג/3977; ג/6028

פברואר 1996  
 עודכן להפקדה אוקטובר 1996  
 עודכן לתוקף ספטמבר 1997

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא-עמקים"  
 רח' הכרמל 20/5, נצרת-עלית, סל' 06-468585  
 פקס 06-551346

בעל הקרקע: פרטיים

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל, רח' הבונים 19, קרית טבעון  
 סל' 04-9835146 פקס' - 04-9833704

מרחב תכנון מקומי  
"מבוא העמקים"

מרחב תכנון מקומי - נצרת

תכנית מפורטת מס' ג/8727, אזור העשיה, מסחר ומשרדים

מועצה מקומית ריינה

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5147, ג/3977, ג/6028.

מחוז : צפון

נפה : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ ריינה

שטח כלול בתכנית: גוש 17510 חלקות 4, 6, 10, 17, 18, 19, 20, 52.  
וחלקי חלקות 9, 18, 19, 20, 52.  
גוש 16577 חלק מחלקות 1, 2, 4, 5, 10.

שטח התכנית: כ- 124.265 דונם (מחושב גרפית)

אזור התכנון: איזור התעשיה הנשען על כביש, שפרעם-נצרת, (79 הישן), מצפון לו, באדמות ריינה.

מסמכי התכנית: תקנון בן 17 עמודים, הכולל הוראות לשמירת איכות הסביבה ולטיפוח החזות הנופית, המהווים חלק בלתי נפרד מהתקנון ותשריטים מצורפים בקנ"מ 1:10000, 1:250, 1:1250.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא-עמקים"

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

בעל הקרקע: פרטיים

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מסי ג/8727 - אזור תעשייה מסחר ומשרדים, ריינה. המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מסי ג/5147 ג/3977 ג/6028.

2. מהות התכנית

יזום ויעוד שטחים לתעשייה בלתי מזיקה, מסחר ומשרדים, התווית דרכים, סדרי תנועה ושטחים צבוריים פתוחים.

3. חלות התכנית

התכנית הזו (להלן התכנית) תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"). התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתשריט ולתקנון.

4. מטרת התכנית

לשנות יעוד חלק הקרקע מיעוד חקלאי לתעשייה בלתי מזיקה, מסחר ומשרדים, עפ"י מתחמים. לקבוע הוראות לתכנון ובניית השטח. להקטין את רוחבו של כביש 79 הישן מ - 50 ל - 40 מ' בעקבות שנוי מעמדו בתמ"א 3.

5. יחס התכנית לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות מפורטות ג/5147 ג/3977 ג/6028 שבתוקף, וכוללת בתוכה חלק מתכנית ג/6943 ללא שנוי בהוראותיה.

ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

6. ציונים בתשריט

- |   |   |
|---|---|
| גבול תכנית מוצעת                          | 1. קו כחול מלא                            |
| גבול תכנית מאושרת                         | 2. קו כחול מרוסק                          |
| גבול תחום שפוט/מרחב תכנון                 | 3. קו נקודה בצבע כחול                     |
| שטח למסחר, משרדים ותעשית<br>HIGH TEC      | 4. שטח צבוע בפסים אלכסוניים<br>אפור וסגול |
| שטח ציבורי פתוח                           | 5. שטח צבוע בירוק                         |
| שטח למבני תעשייה בלתי מזיקה               | 6. שטח צבוע בסגול                         |
| שטח חקלאי (מצב מאושר)                     | 7. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק ולבן      |
| שטח לתחנת דלק                             | 8. שטח צבוע אפור מותחם בסגול              |
| דרך קיימת/מאושרת                          | 9. שטח צבוע בחום                          |
| דרך מוצעת                                 | 10. שטח צבוע באדום                        |
| דרך לביטול                                | 11. קוים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט   |
| שטח שרותי דרך (מצב מאושר)                 | 12. שטח צבוע תכלת מותחם באפור             |
| תחום בו אסורה כניסת רכב<br>מהכביש למגרשים | 13. קו רציף עם עיגולים                    |
| גבול ומספר חלקה רשומה                     | 14. קו ועגול בירוק רצוף                   |
| גבול גוש                                  | 15. קו שחור ועליו משולשים בשחור           |
| גבול מתחם                                 | 16. קו שחור                               |
| מספר דרך                                  | 17. מספרים בעיגול המסומן על דרך           |
| רוחב דרך                                  | א. מספר עליון                             |
| קו בנין                                   | ב. מספר תחתון                             |
|   | ג. מספר צדדי                              |

7. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

### 8. רשימת התכליות

- א. איזור תעשייה בלתי מזיקה - מיועד להקמת מבנים לתעשייה או מלאכה קלה. לא תותר מלאכה או תעשייה העלולה להוות מטרד לסביבתה. כמו תחנות כוח, מבנים לתעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה דשנים ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות. המבנים יתוכננו כפי שיפורט בסעיף הגבולות הבניה.
- ב. איזור למסחר, משרדים ותעשיית HIGH TEC - מיועד להקמת מבנים בעלי אופי מסחרי, מבני משרדים ומבני תעשייה לתעשיית HIGH TEC. המבנים באזור זה יתוכננו עם חזות יצוגית לכוון כביש הכניסה לנצרת.
- ג. שטח ציבורי פתוח - לא תותר בו בניה כלשהי. השטח מיועד לנטיעת עצים, להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.
- ד. דרכים קיימות או מאושרות (מסומנות בצבע חום) - דרכים כפי שהוגדרו בתכניות המאושרות שקדמו לתכנית זו.
- ה. שטח לתחנת הדלוק - בשטח זה יותרו תכליות עפ"י הוראות תכנית ג/6943 לכשתאושר.

### 9. לוח שטחים

יעוד	שטח במ"ר	% מהשטח
איזור מלאכה ותעשייה	39,907	32.1
איזור מלאכה מסחר ומשרדים	32,395	26.1
שטח ציבורי פתוח	17,820	14.3
שטח תחנת הדלוק	1,617	1.3
דרכים	32,526	26.2
סה"כ	124,265	100%

### 10. ביצוע התכנית

#### א. חלוקה חדשה

השטח המיועד לתעשייה למסחר ומשרדים יחולק למגרשים, כאשר גודל מגרש מינימלי 1 דונם.

ב. תחנת תדלוק

התר בניה ושימוש ביעוד הקרקע "תחנת תדלוק" מותנה באישור תכנית מפורטת מס. ג/6943.

ג. מתחם 1

בתכנית הבינוי שתוגש לצורך קבלת התר בניה במגרש זה תכלול התכנית את המגרש בשלמות ואת פרוט דרכי הגישה ומפלסי הבניה ביחס למפלס דרך מס' 1.

11. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

גובה בניה מקס	אחוזי בניה / שטח בניה					מרווחי בניה * מ'			שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר
	מס' מקומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שרות **	שמושים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי		
עד 6 מ' מעל פני הקרקע טבעית ו/או חפורה	עד 3 קומות + מרתף חניה	120%	60% - 50% עיקרי - 10% שרות	20%	100%	5	5	5	1000 מ"ר	לתעשייה בלתי מזיקה
עד 16 מ' מעל קרקע טבעית ו/או חפורה בכל נקודה ונקודה	עד 3 קומות + מרתף חניה	120%	60% - 50% עיקרי - 10% שרות	20%	100%	5	5	5	1000 מ"ר למעט מגרש 3 בוש 17510	מסחר משרדים ותעשיית HIGH TEC

\* בכל מקרה של סתירה בין מרווחי הבניה המצויינים בטבלה לבין מרווחי הבניה המצויינים בתשריט יהיו עדיפים מרווחי הבניה המצויינים בתשריט.  
\* מרתפי החניה לא יכללו בחישוב שטחי הבניה.

זכויות והגבלות הבניה בשטח תחנת התדלוק יהיו עפ"י הוראות ג/6943 לכשתאושר.

12. חלוקה ורישום

- 12.1 חלוקת השטח למגרשי בניה תעשה כהליך מקדים לכל בקשה להיתר בניה.  
12.2 תשריט חלוקה יוגש לכל יחידת שטח המוגדרת כחלקה רשומה קיימת בתחום המוגדר כמתחם.  
12.3 הועדה המקומית תהיה רשאית, עפ"י שיקול דעתה לשנות שנויים קלים בגבולות המתחמים, מבלי לפגוע בעקרונות התכנון.  
12.4 תשריט החלוקה יתבסס על מגבלת גודל מגרש מינימלי (סעיף 10 א')

13. הפקעות

כל הצרכים השטחים הצבוריים הפתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי סעיף 188 א' ו- ב' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית ריינה.

14. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כמוגדר בחוק.

15. שמושים חורגים

לגבי מבנים הקיימים בשטח התכנית בהיתר, במגרשים בהם שונה יעוד השטח לשמוש השונה מהשימוש המוגדר בהיתר תיקבע הועדה המקומית תקופות שמוש חורג למבנה, לאחר אשור התכנית.

16. סיוג מתמ"א 18

על אף האמור בסעיף 9.2 בתמ"א 18, למרות האמור, לא יוצא היתר בניה לתחנת תדלוק בשטח התכנית ללא אישור תכנית מפורטת ע"י הועדה המחוזית.

17. היתרים והגבלות

17.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עד שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 17.2 לא תורשה הקמת קוים חדשים להשנאה חשמלית אלא אם יהיו תת קרקעיים, למעט בתחום כביש 244, שם תותר הקמת קוים עיליים.
- 17.3 לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו, למעט בתחום כביש 244, שם תותר בנית תחנות על עמודים. על מגישי בקשות היתר בניה לכלול בתוכניותיהם עפ"י דרישת חברת החשמל, ובתיאום איתה, תחנות טרנספורמציה פנימיות.
- א. תחנות טרנסי פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנסי בהספק ובתנאים שיקבעו על ידי חברת חשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנסי.
- ב. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנסי הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנסי פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
- 17.4 מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה, והועדה המקומית.
- 17.5 לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא באמצעות כבל תת קרקעי.
- 17.6 התקנת שלטי פרסומת עפ"י ההנחיה בתדריך הנופי סעיף 26.7, תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס המועצה והועדה המקומית.
- 17.7 על בעלי הקרקע לבצע בתאום ובאישור מהנדס המועצה את עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם כלהלן:
- א. פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.  
ב. גידור השטח על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 17.8 עקירת עצים במגרשים הכלולים בתכנית זו בתחומי הבניה והסלילה כפי שאושרו בהיתר הבניה, תהיה בתאום עם הועדה המקומית. יש להמנע ככל הניתן מעקירת עצים ומשטחי סלע בשטחים הירוקים שמפרידים בין המגרשים. בכל מקרה של פגיעה יוחזר המצב לקדמותו על ידי הפוגע או על חשבונו.



- 17.9 חניה: על בעלי הקרקע לפתור את בעיות החניה בתחומי מגרשיהם ובהתאם לתקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983". או כל תקנה שתחליף הוראה זו.
- 17.10 מקלטים: לפי חוק תכנון ובניה ובאישור הרשות המוסמכת.
- 17.11 שרותים הנדסיים: ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר לבניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- 17.12 אספקת מים: תיעשה מרשת המים של המועצה המקומית ריינה. ביצוע קוי אספקת המים בתוך המגרשים יבוצע ע"י ועל חשבון בעלי הקרקע.
- 17.13 ביוב

א. רשוי ותכניות

טרם הוצאת התרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית ביוב לאזור התעשייה שתציג גם את חיבורה למתקן טיפול אזורי. גמר ביצוע מערכת הביוב הינה תנאי למתן התרים בשטח התכנית. תכנית ביוב שתציג את חיבור המבנה המבוקש למערכת הביוב המרכזית מאושרת ע"י מהנדס הועדה, הינה תנאי למתן היתר. מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע על ידי ועל חשבון בעלי הקרקע. לא תנתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב. טיב השפכים

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן. ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הצבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים). מתקני קדם הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. וכאמור לעייל, על חשבון בעלי הקרקע ועל ידיהם. יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"י אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תיהום.

- 17.14 הידרנטים: בכל מגרש תותקן ע"י בעל הקרקע ועל חשבון מערכת הידרנטים לכבוי אש בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 17.15 אשפה: בתחומי המגרש יותקן ע"י בעל הקרקע ועל חשבון מיתקן אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 17.16 הוצאת היתרי בניה: תותנה בהגשת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית. ביצוע תכנית הפתוח והגינרון יהיו תנאי לאיכלוס.
- 17.17 עתיקות: התכנית הנ"ל כפופה לחוק העתיקות.
- 17.18 שצ"פ: לא תותר כל פגיעה בשצ"פ, במקרה של פגיעה יחוייב הפוגע להחזיר המצב לקדמותו על ידו או במימונו.

18. דרכים:

- 18.1 בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבון, הן של קטע הדרך ו/או השביל הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הדרך הסלולה הקרובה ביותר.
- 18.2 בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- 18.3 הרדיוס של קשת במפגש קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- 18.4 בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.
- 18.5 לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.
- 18.6 חרף האמור בסעיף - 17.5 לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוס, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- 18.7 חרף האמור בסעיף - 17.5 לעיל, יותרו בשטחי דרכים קוי שרותים למיניהם, כגון חשמל, מים, ביוב, ותקשורת, בקוים עיליים או תת - קרקעיים, הכל לפי הענין המקצועי, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושמוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967.
- 18.8 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בכורח הדבר.
- 18.9 דרך קיימת, המיועדת על-פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.

19. גדרות

גדר הפרדה למניעת כניסת רכב לתחום השצ"פ והמגרשים תותקן לאורך כביש שפרעם - נצרת (כביש 79 הישן) במקום המסומן כמנוע גישה.

20. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני

- 20.1 לא תותר הקמת מתקני חניה, חצרות משק, מבני שרות, מתקני אשפה, מתקני הסקה, דיברי גז, מיכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונה לכביש שפרעם-נצרת (79 הישן).
- 20.2 מרווחי הבניה הפונים לכביש שפרעם-נצרת ישמשו לגינון.
- 20.3 באזור המוגדר כשטח למסחר משרדים ותעשייה HIGH TEC יחופו המבנים באבן טבעית, בחזיתות המבנים ישולבו "קירות מסך" מאלומיניום וזכוכית. לא יותר שמוש באבן נסורה.

- 20.4 באזור המוגדר כשטח לתעשייה יבנו המבנים בבניה קשיחה בצפוי "חפוי קשיח" כגון אבן, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגולבן וצבוע. לא יותר חפוי קירות המבנים באסבסט.
- 20.5 עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים, בצורה שימנע הפיכת הגג למפגע חזותי.
- 20.6 תותר הקמת פרגולות בטון או מתכת בחזית המבנים וע"ג גגון המבנים כחלק מהפתרון העיצובי של המבנה. הפרגולות לא יכללו בשטחי הבנין.
- 20.7 חזית מרתפי חניה הפונה לכביש שפרעם - נצרת, תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה.
- 20.8 שילוט בשטח התכנית יהיה עפ"י הנחיות התדריך הנופיי, סעיף 26.7.

## 21. הוראות בנושא איכות הסביבה

### 21.1 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים, או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

### 21.2 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

## 22. הוראות כלליות

### 22.1 שפכים

עפ"י הוראות סעיף "16.13 ב"ב" בעמ' 7-8.

### 22.2 פסולת

22.2.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

22.2.2 לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים ו/או בשטח ריכוז כללי שיקבע ע"י מהנדס הועדה

22.2.3 היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תסופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

רעש 22.3

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("כהגדרתו בחוק") יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

איכות אויר 22.4

אנרגיה 22.4.1

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר, ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

מניעת אבק 22.4.2

במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק, כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', בהנחית ואישור נציג המשרד לאיכות הסביבה.

קרינה 22.4.3

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

אמצעים טכנולוגיים 22.4.4

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

חזות 22.5

22.5.1 בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות כאמור בהנחיות הבינוי עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100 כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר משישה חודשים, ושחוכן ע"י מודד מוסמך, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

22.5.2 חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו באבן נסורה, קרמיקה גרנוליט או חומר איכות אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות המבנים.

22.5.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית יותר לעניין זה כיסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור, שלא יכלל במנין שטח הבניה המירבי, יותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל, ובתנאי שלא יחרוג ממגבלות בגין בטיחות טיסה. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קירות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט, או בד.

22.5.4 בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

### 23. הוראות להיתר בניה

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

#### 23.1 מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים מינהלה.

23.2 חזות ועיצוב כמפורט בסעיפים 19 ו- 21.5 לעיל.

23.3 שלבי ביצוע לרבות בצוע תשתית.

#### 24. מידע סביבתי

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

##### 24.1 ניקוז

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

##### 24.2 שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

##### 24.3 פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

24.4 זיהום אויר

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

24.5 חומרים רעילים ומסוכנים

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

24.6 רעש

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

24.7 בינוי

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

24.8 איחסון

מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

24.9 פיתוח השטח

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

25. הוראות לעיצוב החזית הנופית

25.1 כללי

ההוראות הנ"ל מהוות חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת מסי ג/8727 אזור תעשייה מסחר ומשרדים ריינה, הנחיות התכנון מתייחסות לכל השטח התחום בתשריט בקו כחול.

25.2 מטרת התדריך הנופי

\* שימור הנוף הקיים הכולל את המדרונות הפונים לכביש שפרעם-נצרת, שמירת הצומח והמסלע.

\* מניעת מפגעים נופיים בשלבי ביצוע עבודות בניה ופיתוח בשטח.

\* עיצוב "שפה ארכיטקטונית" משותפת בפיתוח שטחי המגרשים והשטחים הציבוריים.

\* הבטחת חזות נופית חיובית במבטים מצידו הדרכים וב"מבטי על" מכיוון נצרת.

\* חיוב היזמים והפועלים מטעמם בשטח לעמוד בדרישות התדריך הנופי להבטחת האיכות הנופית של איזור התעשייה, ותיאום בין פעולות הפיתוח המבוצעות בשטח בשלבים שונים ובקטעים שונים.

### 26. הוראות התדריך הנופי

על היזמים המגישים תכניותיהם לאישור הועדה המקומית לעמוד בדרישות ההוראות לטיפול החזות הנופית המהווה נספח לתכנית המפורטת, כפי שמפורטת להלן.  
במקרה של סתירות בין תקנון התכנית המפורטת והתדריך הנופי, הוראות התכנית המפורטת - קודמות.

### 27. פיתוח שטחים למבני תעשייה

#### 27.1 עבודות עפר

בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחום הש.צ.פ. ואין לפגוע בצמחיה הקיימת בשטחים אלו.

#### 27.2 שימור צמחיה

בנוסף לאמור בתקנון יש להמנע מעקירת עצים ע"י התאמה מקסימלית של התכנון למיקום עצים קיימים.  
בעת הגשת התכנית לועדה, על המגיש לסמן ע"ג מפת מדידה מעודכנת את העצים המיועדים לעקירה.  
מגיש התכנית יתחייב בנטיעת 2 עצים בוגרים עבור כל עץ שיאושר לעקירה.

הגדרות:

עץ לעקירה - עץ בעל קוטר גזע מעל 5"  
עץ בוגר לנטיעה - עץ מעוצב גזע בעובי מעל 3"

#### 27.3 קירות תמך

27.3.1 הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות קירות תמך ו/או שיפועי קרקע. לא תותר הקמת מסלעות.

27.3.2 קירות תמך יהיו בגובה מקסימלי של 2.0 מ'. בהפרשי גובה מעל 2.0 מ' יבנו 2 או יותר קירות, כאשר המרווח האופקי בין הקירות יהיה 1.5 מ' לפחות. במרווח האופקי תישתל צמחיה. ר' סעיף 26.8 להלן.

27.3.3 גדרות רשת ומעקות בטיחות ימוקמו בנטיגה של 1.0 מ' לפחות ממישור הקיר. הגדרות יהיו גדרות רשת מרותכות, מותקנות במסגרות פלדה.

27.3.4 קירות פיתוח יהיו קירות אבן לקט מקומית. גודל האבן לא פחות מ-40 ס"מ, גוון האבן לבן/אפור.

27.4 שפועי קרקע

בהפרשי גבהים בין חלקי השטח בהם יירשם הפתרון ההנדסי ע"י עיצוב שיפועי קרקע, יהיה השיפוע המקסימלי 1:1.  
הפרש הגובה האנכי בשיפוע רצוף לא יעלה על 2.5 מ'.  
במקרים של הפרשי גובה מעל 2.5 מ' תהיה מדרגה ברוחב של 2.5 מ' לפחות בין שני מהלכי השיפועים.  
השטח המשופע יחופה באדמת גן עם תכנית צמחיה.

27.5 חניה

בנוסף לאמור בתקנון בסעיף 16 ס"ק 9. יחוייב מגיש התכנית בנטיעת עצים בשטח מגרש החניה, ביחס של עץ אחד על כל 4 מקומות חניה.

27.6 גדרות

גדרות בחזית מגרשים לדרכים ציבוריות יהיו גדרות מסבכת מתכת עם פרופילים מלבניים.  
גדרות בגילבון חם בטבילה ללא צביעה.  
הגדר ע"ג מסך בטון בגובה עד 50 ס"מ.  
קטעי הגדר יהיו אופקיים.  
לכל אורך הגדר תהיה ערוגת צמחיה ברוחב מינימלי של 80 ס"מ.

27.7 שילוט

שילוט בגבול השטח יהיה ע"ג קירות בטון.  
במקרים של גדר סבכה בהיקף השטח נדרש לבנות קיר בטון עבור השילוט.  
המידות עבור שילוט בקירות חיצוניים תהיינה אחידות, עפ"י קביעת מהנדס הועדה המקומית. משטח השילוט יהיה שקוע בתבליט הקיר.

27.8 שתילה ונטיעה

27.8.1 בכל שטחי השתילה תהיה מערכת השקיה מסודרת בטפוף ו/או בהמטרה.

27.8.2 רשימת הצמחים:

עצים  
מחטניים (מינים שונים)  
חרוב  
אלה (מינים שונים)  
כליל החורש  
אלונים (מינים שונים)  
אלת המסטיק  
שיחים  
ערערם (מינים שונים)  
צמחי כיסוי: קיסוס  
קלרודנדרון חלק

מדשאות

הערה: רשימת הצמחיה המצומצמת מיועדת לחיזוק המאפיין המשותף של השטח.



28. ש.צ.פ. ודרכים

28.1 טיפול במצוקי החציבה ע"י עיצוב המצוק בשיפוע אחיד המבטיח את יציבותו.  
טיפול בשפכי המילוי ע"י חיפוי באדמה גנונית ושחילת צמחי כיסוי.

28.2 פיתוח הש.צ.פ.

הפיתוח בש.צ.פ. יהיה מינימלי ויכלול: שימור הצמחיה והתכסית הקיימת, עיבוי נטיעות עצים ושיחים במידת הצורך בסוגי העצים והשיחים כנזכר בסעיף 26.8 וביצוע שבילים להולכי רגל. לא תותר הקמת מבני טרנספורמציה או משטחי חניה בתחום הש.צ.פ.

28.3 פיתוח הדרכים

פיתוח משלים לדרכים יכלול ריצוף מדרכות, חניה, תאורה, ריהוט, רחוב, מערכת שילוט להכוונה ומרכיבים נוספים לפי דרישת הועדה המקומית.  
הפיתוח יוגש לאישור הועדה כמכלול שלם בעל מאפיינים עיצוביים משותפים ותואמים.

חתימות

היוזם

בעל הקרקע

עורך התכנית

ערן מבל  
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ  
51-226190-0  
רח'י הבונים 19 ק. טבעון  
טל. 04-9835146

תאריך:

עודכן להפקדה: פברואר 1996  
עודכן לתוקף: ספטמבר 1997