

7-2008308555

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	מס' התוכנית 05
תוכנית מס' ג/21618	
שם תוכנית: "אזור תעסוקה מעלות תרשיחא- כפר ורדים"	

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלות תרשיחא, מעלה הגליל
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>מינהל התכנון - מרחב צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 גישור תכנית מס' <u>21618</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20.3.16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה תעמולת אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה תעמולת אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21618</u> פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

יוזמה משותפת של עיריית מעלות, מועצה מקומית כפר ורדים ורשות מקרקעי ישראל מכוונת להקמת אזור תעסוקה משותף המשיק לכביש 8833 משני צדדיו. שטחי תעשייה אשר ישולבו בשטחים מסחריים ושטחים בעלי אופי ציבורי אשר ייצרו מרחב עירוני. יוזמה זו מעוגנת בתכנית ג/ 15442 בהוראות מתאריות. תכנית זו מטרתה לפרט את הוראותיה של תכנית ג/ 15442 ולאפשר פיתוח והוצאת היתרי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
"אזור תעסוקה מעלות תרשיחא כפר ורדים"			
מספר התוכנית	21618/ג		
שטח התוכנית	457.912 דונם	1.2	
שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב	6.0		
תאריך עדכון המהדורה	24.08.2016		
סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	1.4	יפורסם ברשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית		
לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי		
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא, מעלה הגליל
		קואורדינטה X	223.200
		קואורדינטה Y	768,200
1.5.2	תיאור מקום		אזור תעסוקה מעלות תרשיחא, כפר ורדים לאורך כביש 8833
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מעלות תרשיחא, מו"מ כפר ורדים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחומי הרשויות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מעלות תרשיחא, כפר ורדים
		שכונה	אזור תעסוקה
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18397	מוסדר	חלק מהגוש	24,33,42,43	23,25,26,29,31,32,34
18399	מוסדר	חלק מהגוש	2	1,3,4,13,14,55,59
18412	מוסדר	חלק מהגוש		12,13,26,27
18415	מוסדר	חלק מהגוש	29,33,34,55	3,30,32,35,36,47-49,52-54,56
18418	מוסדר	חלק מהגוש		7,3,19
18398	מוסדר	חלק מהגוש		78,77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4908	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר בתחומה	2187	7.4.1987
ג/15442	שינוי	תכנית זו מהווה פירוט תכנית מתארית בכפוף להוראותיה	6621	2.7.2013

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	הערות	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים		24.08.2016	לי"ר	31	--	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים		26.07.2016	1	לי"ר	1:2000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים		26.07.2016	1	לי"ר	1:2000	מנחה	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	ש.קרני מהנדסים	מחייב לענין כניסות למגרשים	26.07.2016	1	לי"ר	1:1000	מחייב חלקית	נספח תנועה ותניה הכולל תנוחה
	ועדה מחוזית	יעד אדריכלים		15.08.2016	2	5	1:2500	מנחה	נספח נוף
	ועדה מחוזית	חוגם		26.07.2016	2	34	1:2500	מנחה	נספח מים, ביוב
	ועדה מחוזית	ש.קרני מהנדסים		26.07.2016	1	13	1:2000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	תל מהנדסים		26.07.2016	1	2	1:2000	מנחה	נספח חשמל
	ועדה מחוזית	יעד אדריכלים		09.02.2014	לי"ר	19	לי"ר	מנחה	נספח אמצעי מדיניות סביבתית
	ועדה מחוזית	דוהן דרעי		01.08.2016	לי"ר	31	לי"ר	מחייב	טבלת איזון והקצאות
	ועדה מחוזית	ערן געש		26.07.2016	1	16	1:1000	מנחה	נספח עצים

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

24.08.2016

487.1-takanon_2016.07.26.doc

מילוי תנאים
למתן תוקף

עמוד 6

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	04-6558266	-	04-6558211	04-6558211	חומון 2, נצרת עלית ת.ד. 548	רשות מקרקעי ישראל	-	-	-	רשות מקרקעי ישראל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	04-6558266	-	04-6558211	04-6558211	חומון 2, נצרת עלית ת.ד. 548	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	-	-	-
									אחרים	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	04-8580077	קרן היסוד 15, טירת כרמל	גורדון אדריכלים	00006661	00627214	עו"ד גורדון	אדריכל
kami_s@netvision.net.il	04-8251095	050-5202857	04-8244468	04-8244468	רח' דירינעאלי 46, חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ ת.פ. 510799893	12449	005754072	שמוליק קרני	מהנדס
Karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	----	04-9902215	04-9902215	ד.ג. משגב, מושב יעד	יעד אדריכלים	119713	013660691	קרו אורקין	אדריכל
anna@telem.co.il	04-8509596	050-2002369	04-8509581	04-8509581	רח' היוזמה 3, טירת הכרמל	תלם מהנדסים	69690	303326458	אדי קרבסקי	מהנדס
dromit@yaad-arc.co.il	04-9909990	----	04-9902215	04-9902215	ד.ג. משגב, מושב יעד	יעד אדריכלים	---	057127292	דרומית שקד	אדריכל
tell-eng@zahav.net.il	04-8674836	050-5237418	04-8674836	04-8674836	רח' ירושלים 22, חיפה	תל הנוסדת השמל	16054	079998433	יעקב תל	מהנדס
niveng@netvision.net.il	04-8202862	052-4487866	04-8202860	04-8202860	ריהודה 300 צ'יק פוסט, חיפה	ני.ב. מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	1198	029462470	יוחאי בר גרא	מודד
dn99@017.net.il	04-8668865	----	04-8622223	04-8622223	חטיב 4, חיפה	דו"ת דרעי - אורן נס בע"מ	759	029086014	דו"ת דרעי	שמאי
citylink@citylink.co.il	04-9532229	----	04-9532228	04-9532228	הרמונים 2, קרית טבעון	סיטילינק השקעות בע"מ (1994)	---	025753567	רית ריכטר	מתכנתת ערים
gaash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	04-9909581	יעד ד.ג. משגב 20015	ערו נעש אדריכלות נוף	74592	058373788	ערו נעש	אדרי נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתחמים	מתחמי פיתוח בחלוקה לשלבי ביצוע כמסומן בנספח הבינוי,

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מפורט לאזור התעסוקה המשותף מעלות תרשיחא – כפר ורדים המאושר בתכנית ג/15442

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א.	קביעת מגרשים לתעסוקה, תעשייה, מתקנים הנדסיים, דרכים ושצ"פ.
ב.	שינוי במערכת הדרכים וקביעת דרכי גישה וכניסות למגרשים.
ג.	קביעת הוראות לבינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח נופי, ומגבלות בניה.
ד.	קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
ה.	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 457.912 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	- 60,240	60,240	מ"ר	מוסדות ציבור
		189,788	+129,548	60,240	מ"ר	תעסוקה
		22,077	- 38,163	60,240	מ"ר	מסחר

הערות:

1. תכנית ג/15442 קובעת ייעוד קרקע משולב ל תעסוקה, מוסדות ציבור עסקים ומסחר ללא חלוקת זכויות הבניה בין השימושים. עבור חישוב הנתונים הכמותיים העיקריים חולקו זכויות אלו ב-3 ופוצלו בין תעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור.

2. נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח כחס עובר קו	תאי שטח כחס עובר קו המים ארצי קיים	זכות מעבר	תאי שטח	יעוד
			7-10	1-26	1-26	העסוקה
		30,31,41-44		30-56	30-56	העשיה
		314, 301, 300			800	מתקן הנדסי
					300-314	שטחים ציבורי פתוח
					700-701	רצועת תשתיות
					100-111	דרך מאושרת
					200-214	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעסוקה (תאי שטח 1-26)

4.1.1 שימושים

- א. ישמש למבני הייטק, לתעשייה מתקדמת ונקייה: משרדים, בתי עסק, מוסדות ושירותים, מרפאות, מכוניס, מרכזים אקדמאים, מכוני מחקר, מרכזי הכשרה טכנולוגית, מתקני ספורט ותרבות באולמות סגורים, שימושים משרתי תעשייה כגון: משרדים, מרכזי כנסים ותצוגה, חניה, מערכות פוטו-וולטאיות, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הני"ל, הכל בכפוף לתקנון אזי"ת כפי שייקבע ע"י המנהלת כאמור בסעיף 6.2 להלן.
- ב. בנוסף לשימושים המצוינים בסעיף א' לעיל, תותר הקמת מבנים לשירותים ומסחר, מנהלה ורווחה, כגון: מסחר קמעונאי, בנקים, שירותי תקשורת, בתי אוכל, ואולמות קולנוע.
- ג. לא תאושר בתחום יעוד קרקע זה התעשיות ותהליכי היצור המפורטים להלן:
 תעשייה קלה ובתי מלאכה, תעשיות מזון, תעשיית טכסטיל בסיסית, תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשיית מתכת בסיסית, שירותי תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים שמקורם מחוץ לאזור התעסוקה), תעשיות כימיות ומטלורגיות, ייצור חומרי הדברה, תעשיית מלט, תעשייה ואחסון חומרי נפץ, מילוי מכלי פ"ם או כל גז מעובה אחר.

4.1.2 הוראות

- א. שטחי בניה (1) תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה, והפוך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בסעיף 5.0 להלן יישמר.
- (2) שטחים שמתחת למפלס הכניסה לא יחשבו בתכנית המגרש.
- (3) היקף שטחי המסחר בתאי שטח 1-26 לא יגדל מהשטח המצויין בטבלה זו.

תא שטח	שטחי מסחר (מ"ר)
1	1263
2	1324
3	975
4	993
5	843
6	778
7	1137
8	979
9	879
10	359
11	625

12	625
13	1052
14	898
15	1052
16	474
17	802
18	402
19	401
20	1354
21	258
22	1001
23	1321
24	1045
25	887
26	350

- גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5.0 להלן. (1)
- גובה בניין יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני גג קומה אחרונה. גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, ארובות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.
- גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונאליים אך מיקומם ועיצובם יהיה על פי דרישת הועדה המקומית. (2)
- בתאי השטח הגובלים בכביש 8833, גובה הכניסות הקובעות לבניינים יתוכנן ברצף ביחס לכביש מס' 8833 ולא יעלו על 1.2 מטר מגובה פני הדרך, ולא יהיו נמוכים ממנו. במגרשים בהם פני הרחוב משופעים ביחס לרצפות הבניין, יוגדרו מספר כניסות קובעות. (3)
- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט (1)
- יותר קו בניין אפס לחלקי מבנה תת קרקעיים. (2)
- כחלק מהמבנה תיבנה ארקדה הפונה לכיוון דרך מס' 8833, דרך מס' 2 והדרכים המחוברות את אזור התעסוקה לכפר ורדים. רוחב וגובה הארקדה יקבעו בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1. הרוחב לא יפחת מ- 3.6 מ' והגובה לא יפחת מ- 5 מ'. (1)
- חזיתות המבנים מעבר לארקדה לכיוון כביש מס' 8833 וכביש 2 יבנו במרחק אחיד שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1. (2)
- בפינות המגרשים הפונים לצמתים שעל דרך מס' 8833, על דרך מס' 2 ועל דרכים המחוברות את אזור התעסוקה עם כפר ורדים, במרווח (3)
- ג. גובה הבניינים ומפלס הכניסה הקובעת לבניינים
- ד. עקרונות בינוי מחייבים

- ובתחום קווי הבנין, יפותחו רחבות עירוניות פתוחות שיכללו שטחים מגוונים ואזורי ישיבה. גודלן של הרחבות ועקרונות הפיתוח בהן יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.
- (3) הרחבה שתפותח בתא שטח 3 תכלול גם את המרווח המזרחי, הקדמי, לכיוון דרך מס' 1000.
- ה. פיתוח המגרשים
- (1) לא תותר הצבת מתקנים כגון: גנרטורים, מתקני אשפה וכד' שאינם סגורים במבנה.
- (2) בכל מגרש יגונן שטח בהיקף שלא יפחת מ- 15% משטח המגרש.
- (3) לא תותר הקמת חצרות שרות בחזית דרך מס' 8833 ודרך מס' 2.
- (4) גובה קירות התמך בגבול שבין המגרשים לשטח פתוח יהיה על פי האמור בנספח הנוף המנחה.
- (5) במרווח האחורי של תא שטח 26, בשטח המסומן כרצועת תשתיות תת קרקעי, תהיינה מגבלות בניה ופיתוח הנובעות מהעברת קוי תשתית בתאי שטח 301 ו-302. כל בניה ופיתוח בשטח זה יתואם עם רשות המים ויאפשר הקמת קו מים ארצי בתא שטח 301 ו-302.
- ו. עיצוב מבנים
- (1) חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים.
- (2) מתקני הגג יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים
- ז. גישת כלי רכב וחניה
- (1) לתאי שטח 19-9, 21 תותר גישת כלי רכב מדרך 8833 לתאי שטח האחרים לא תותר גישה לכלי רכב מדרך 8833. עבור תאי שטח 8-3, 15, 14 מיקום הכניסה למגרשים כפי שמופיע בנספח התנועה הינו מחייב. הנגישות אינה נגישות ישירה מהכביש, אלא באמצעות דרך שרות מקבילה, אשר הינה חלק מרצועת כביש 8833, בהתאם לעקרון המוצג בנספח התנועה. תתאפשר כניסה אחת לכל מגרש.
- (2) זכות מעבר - תותר כניסה משותפת ומערכת דרכים פנימים משותפת לכמה מגרשים ככל שתהיה הסכמה מבעליהם.
- ח. תחנות דלק
- במגרשים בהם ניתן להקים תחנת דלק מכח תמ"א 18/4, הקמת תחנת תדלוק תחייב הכנת חוות דעת הידרולוגית וקבלת כל האישורים הנדרשים (אישור רשות המים, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וכו') בהתאם להוראות התמ"א.

4.2 תעשייה (תאי שטח 56-30)

4.2.1 שימושים

- א. ישמש לתעשייה מתקדמת ונקייה, מבנה הייטק, ושימושים משרתי תעשייה כגון: משרדים, חניה, מערכות פוטו-וולטאיות, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
- ב. בנוסף לאמור לעיל בתא שטח 46 תתאפשר גם הקמת אולם ארועים.
- ג. לא תאושר בתחום יעוד קרקע זה התעשיות ותהליכי היצור המפורטים להלן:
תעשייה קלה ובתי מלאכה, תעשיות מזון, תעשיית טכסטיל בסיסית, תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשיית מתכת בסיסית, שירותי תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים שמקורם מחוץ לאזור התעסוקה), תעשיות כימיות ומטלורגיות, ייצור חומרי הדברה, תעשיית מלט, תעשייה ואחסון חומרי נפץ, מילוי מכלי פ"ס או כל גז מעובה אחר.

4.2.2 הוראות

- א. שטחי בניה
- (1) תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה, והפוך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בסעיף 5.0 להלן יישמר.
- (2) שטחים שמתחת למפלס הכניסה לא יחשבו בתכנית המגרש.
- ב. גובה הבניינים ומפלס הכניסה הקובעת לבניינים
- (1) גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5.0 להלן. גובה הבניין יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני גג קומה אחרונה. גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, ארובות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.
- (2) גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונאליים אך מיקומם עיצובם יהיה על פי דרישת הועדה המקומית.
- (3) בתאי השטח הגובלים בכביש 8833, גובה הכניסות הקובעות לבניינים יתוכנן ברצף ביחס לכביש מס' 8833 ולא יעלו על 1.2 מטר מגובה פני הדרך, ולא יהיו נמוכים ממנו. במגרשים בהם פני הרחוב משופעים ביחס לרצפות הבניין, יוגדרו מספר כניסות קובעות.
- ג. קווי בניין
- (1) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט
- (2) יותר קו בניין אפס לחלקי מבנה תת קרקעיים.

א. תחול חובה להצמיד את הבניינים לקו הבניין הקדמי לכיוון כביש מס' 8833 (5 מ' מגבול המגרש לכיוון זה).	(1)	ד. עקרונות בינוי מחייבים לתאי שטח הגובלים בדרך 8833 (תאי שטח 30-44)
ב. המרווח הקדמי של מגרשים אלו יפותח כך שישתלבו בפיתוח דרך 8833. תחול חובת פיתוח רצועה מגוננת ברוחב שלא יפחת מ-2 מ' בתחום המגרש. בתחום הרצועה המגוננת יינטעו עצים בוגרים בכמות של עץ אחד לכל 6 מ"א.		
לא תותר הצבת מתקנים כגון: גנרטורים, מתקני אשפה וכד' שאינם סגורים במבנה.	(1)	ה. פיתוח המגרשים
בכל מגרש יגונן שטח בהיקף שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.	(2)	
מרווח אחורי, הפונה לכיוון תא שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח יפותח כחיץ אשר יתוכנן תוך התאמה לתכנית הפיתוח של השטחים הפתוחים הצמודים לתאי שטח אלו גובה קירות התמך בגבול שבין המגרשים לחיץ הירוק יהיה על פי האמור בנספח הנוף המנחה.	(3)	
במרווח האחורי של תא שטח 30,45-50, בשטח המסומן כרצועת תשתיות תת קרקעי, תהיינה מגבלות בניה ופיתוח הנובעות מהעברת קוי תשתית בתאי שטח 301 ו-302. כל בניה ופיתוח בשטח זה יתואם עם רשות המים ויאפשר הקמת קו מים ארצי בתאי שטח 301 ו-302.	(4)	
בתאי שטח הגובלים בדרך 8833 לא תותר הקמת חצרות שרות לכיוון כביש 8833.	(5)	
חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים.	(1)	ו. עיצוב מבנים
מתקני הגג יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים	(2)	
לתאי שטח 41-44, 32-34 תותר גישת כלי רכב מדרך 8833. עבור תאי שטח 31,34-41 מיקום הכניסה למגרשים כפי שמופיע בנספח התנועה הינו מחייב. העישות אינה נגישות ישירה מהכביש, אלא באמצעות דרך שרות מקבילה, אשר הינה חלק מרצועת כביש 8833, בהתאם לעקרון המוצג בנספח התנועה. זאת בתנאי שכל שתי כניסות תוצמדנה. לתאי שטח האחרים לא תותר גישת כלי רכב מדרך 8833.	(1)	ז. גישת כלי רכב וחניה
זכות מעבר - תותר כניסה משותפת ומערכת דרכים פנימיות משותפת לכמה מגרשים ככל שתיהיה הסכמה מבעליהם.	(2)	
בחניונים הפתוחים שיפותחו במגרשים יינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 7 מקומות חניה.	(3)	

- ח. תחנות דלק במגרשים בהם ניתן להקים תחנות דלק מכח תמ"א 18/4, הקמת תחנות דלק תחייב הכנת חוות דעת הידרולוגית וקבלת כל האישורים הנדרשים (אישור רשות המים, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וכו') בהתאם להוראות התמ"א.

4.3 שטחים ציבורי פתוחים (תאי שטח 300-314)

4.3.1 שימושים

- א. ישמשו כשטחים אקסטנסיביים, לגינון, נטיעות, לחורש, לעבודות עפר לפילוס מגרשי התעסוקה הצמודים אליהם, קירות תמך, מערכות השקיה, מעבר תשתיות, מתקני תשתיות, שביל אופניים, וגישה למגרש 800 ולמגרש 20.
- ב. תאי שטח 312, 313 ישמשו כשטחים פתוחים אינטנסיביים. בנוסף לאמור לעיל, בתאי שטח אלו יותרו שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחק, פיסול סביבתי ומבנה הצללה.
- ג. בנוסף לעיל, בתא שטח 314 יתאפשר הקמת פינות מחזור וגזם

4.3.2 הוראות

- א. הצמחיה במקום תהיה על פי רשימת עצים ושיחים השולטים בחורש הסובב. הפיתוח יהיה בעל אופי אקסטנסיבי עם צמחיה צפופה של שיחים ועצים האופייניים למקום.
- ב. תאי שטח 303, 311-306 בתכנון תאי שטח אלה יושם דגש על היותם שטחי חיץ בין מגרשי המגורים ואזור התעסוקה. בשטח זה יישתלו עצים גבוהים ושיחים בצפיפות.
- ג. תאי שטח 304, 305, יתוכננו כחזית קדמית למגרשי התעסוקה הצמודים להם.
- ד. קירות התמך יבנו עם גמר אבן טבעית
- ה. תא שטח 301-302, בשטח המסומן כמסדרון תשתיות ת"ק יועד להעברת קו מים ארצי, על פי תמ"א 34/ב/5. בנוסף, יותר בשטח זה העברת קוי ביוב וניקוז וזאת בתיאום עם חברת מקורות.
- השטח יגוננו ויפותחו בד בבד עם פיתוח מגרשי התעסוקה הצמודים אליו, הכל על פי האמור בסעיף 4.2.2 הי' לעיל. הפיתוח יהיה בעל אופי אקסטנסיבי עם צמחיה צפופה של שיחים ועצים האופייניים למקום ככל הניתן. כל פיתוח בתא שטח זה יתואם ויאושר עם חברת מקורות.

4.4 מתקן הנדסי (תאי שטח 800)

4.4.1 שימושים

- א. ישמש להקמת מתקנים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, פינות מיחזור וגזם וכל שימוש אחר אשר יידרש לתפקוד אזור התעשייה. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות

4.4.2 הוראות

- א. השטח יפותח כשטח פתוח על פי סעיף 4.4 כל עוד לא יוקם בו מתקן הנדסי.
- ב. מתקן הנדסי שיוקם, יגודר בגדר על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס המועצה. המרווח הקדמי של המגרש יגון.
- ג. בתכנון המתקנים ההנדסיים יושם דגש על פיתוח יעיל, כך שלא יהיו שטחים פתוחים ולא יעילים בתחום השטח המגודר.

4.5 רצועת תשתיות (701, 700)**4.5.1 שימושים**

מיועד להעברת קווי ביוב ותשתית תת קרקעית אחרת.

4.5.2 הוראות

- א. שטחים אלו יפותחו בד בבד עם פיתוח המגרשים הוגבלים בהם.
- ב. הפיתוח והתחזוקה של שטחים אלו יהיה על ידי הרשות המקומית.
- ג. לאחר סיום פיתוח תא שטח 701 וחזר השטח לקדמותו ויתבצע שיקום נופי.

4.6 דרכים**4.6.1 שימושים**

על פי האמור בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, כולל מעברי הולכי רגל עילי או תת קרקעיים.

4.6.2 הוראות

- א. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון, תאורה ושילוט.
- ב. לאורך הכבישים לרבות איי התנועה וברחבות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף בהתאם לתכנית נטיעות שתאושר על ידי המנהלת. הנטיעות תהיינה באישור יועץ תנועה לעניין בטיחות בכלל ומשולשי ראות בפרט.
- ג. בחניות מקבילות למדרכה יש לטעת עץ בערוגות גינון שבין החניות.
- ד. תינתן התייחסות בתכנון מערכת הדרכים לשבילי אופניים.
- ה. דרך מס' 8833
- תותר כניסה למגרשים המפורטים בסעיף 4.1.2 ז' ו4.2.21 ז' ישירות מדרך מס' 8833.
 - תכנון חתך הרוחב של דרך 8833 יתבסס על העקרון בו מוקצה שטח לחניה ולתמרון בתחום רצועת הדרך, כפי שמופיע בנספח התנועה. החניות שלאורך רצועת הדרך לא יחשבו כמענה לתקן החניה.
 - גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים ואיכותיים.
 - יש לשלב בתכנון המדרכות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ'.
 - תכנון הצמחייה והמדרכות לצידיו של כביש 8833 יתואמו עם תכנון הרחבות בתאי שטח 1-5, 7-8, 14-15 בהתאמה על פי האמור בסעיף 4.1.2 לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר) (ג)	מס' תא שטח	יעוד		
		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	שרות	מתחת לקובעת	עיקרי				שרות	עיקרי
ג, ד, 4.1.2	במשומן בתשריט ובסעיף 1.2	2	4	20	40%	-	-	180%	80%	0%	20%	80%	1-26	תעסוקה			
ג, ד, 4.2.2	במשומן בתשריט ובסעיף 2.2	2	4	20	40%	-	-	160%	40%	0%	40%	80%	30-56	תעשייה			
	במשומן בתשריט	0	1	5	40%	-	-	40%	0%	0%	0%	40%	800	מתקן הנדסי			

הערות: (1) במגרשים 9, 10, 18, 20 גודל מגרש מינימלי יהיה 1200 מ"ר. בשאר המגרשים גודל מגרש מינימלי נקבע לפי טבלת האיזון.

6. הוראות נוספות

6.1 תוכניות בינוי ופיתוח

א. תכנית בינוי ופיתוח

טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח לאישור של מהנדסי הרשויות מעלות-תרשיחא וכפר ורדים. התכנית תערך על ידי אדריכל ואדריכל נוף. תכנית הבינוי תתייחס למפלסי הדרכים, מפלסי המגרשים ומפלסי השטחים הפרטיים הפתוחים, עקרונות פיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטחים הפתוחים, ועקרונות מחייבים לבניה ירוקה. לתוכנית הפיתוח יצורף נספח עצים הכולל סימון עצים לכריתה ולהעתקה, לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

ב. תכנית עיצוב אדריכלי

בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל, טרם הוצאת היתרי בניה לתאי שטח הגובלים בדרך 8833 ולתאי שטח 25-22 תוגש תכנית עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 ערוכה על ידי אדריכל ואדריכל נוף לאישור מהנדס העיר מעלות – תרשיחא ומהנדס מועצה מקומית כפר ורדים. תוכנית זו תתבסס על הוראות הבניה ועקרונות הבינוי המחייבים כאמור בסעיפים 4.1 ו-4.2.

התכנית תכלול:

- (1) תכנית פיתוח למגרשים בה יקבעו: מפלסי המגרשים, מיקום המבנים ומפלסם, הגדרת גובה כניסות קובעות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום ופרטי גדרות ומעקות, פתרון תנועת הולכי רגל, וכו'.
- (2) חתכים אופייניים אשר יציגו את מפלסי המבנים, עיצוב הגגות, פרטים אחידים ומחייבים, עקרונות שילוט, פרטי גדרות, וכל פרט נוסף שיידרש.
- (3) חזיתות אופייניות שיציגו את: פריסת החזיתות העקרונית, תומרי הגמר, ועקרונות עיצוב החזיתות.
- (4) תוכנית של כביש 8833 וסופרפוזיציה של תשתיות אשר תכלול: תצורה וגבהים סופיים של כביש, תכנון החניה, פתרונות ניקוז, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות שטחי גינון, סימון מעבר תשתיות תת קרקעיות מתוכננות. התוכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה ובפרטים מחייבים.
- (5) תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, כולל הגדרת כניסות הרכבים למגשים, ופתרונות חניה.

6.2 מנהלת

- א. אזור התעסוקה יוקם ויפותח באמצעות מנהלת משותפת לשתי הרשויות המקומיות (מעלות-תרשיחא וכפר ורדים), אשר תהיה אחראית לכל ההיבטים של הקמת האזור בשלמותו, תחזוקתו ותפעולו, כולל פיתוח תשתיות, קליטת מפעלים, תמיכה ויעוץ למפעלים שנקלטו, תחזוקה, אכיפה ובקרה וכן תסייע בשיווק ומיתוג אזור התעסוקה.
- ב. המנהלת תפעל לפי הסמכויות שיואצלו לה על ידי הרשויות הנוגעות בדבר ועל פי נהלים מתאימים שיוגבשו בתקנון.
- ג. התקנון יאושר ע"י מהנדסי הרשויות המקומיות וישקף את אופן התנהלותה של המינהלת ואת אופן ניהול אזור התעסוקה. במסגרת התקנון יוגדרו, בין היתר, נהלים ותקנות לבניה ירוקה בהתאם לתקנים ובהתחשבות בסמיכות לאזורי המגורים.
- ד. תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התוכנית באמצעות המינהלת בכל הקשור למערכת הדרכים, הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק הפסולת, משטחי החניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים.
- ה. בקשות להיתר בנייה יועברו לאישור מיקדמי של המנהלת לצורך בחינה של עמידה בדרישות תקנון המנהלת, כולל דרישות ארכיטקטוניות, סביבתיות וחזותיות, בטרם הגשתן לועדה המקומית. לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר ללא קבלת אישור המנהלת כי הבקשה עומדת בדרישות תקנון המנהלת.
- ו. במנהלת תפעל יחידה סביבתית. היחידה הסביבתית תפעל בכפוף ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומי המורשה מטעמו.

6.3 חלוקה ורישום

- א. תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש למגרשים בהתאם למצויין בתשריט ובטבלת הקצאה ואיזון
- ב. רישום יהיה עפ"י סעיף 125 לחוק

6.4. תנאים להיתר בניה

א. תנאים להיתר בניה

- (1) תנאי להיתר בניה הקמת מנהלת לאזור התעשייה.
 - (2) אישור תוכנית תכנית פיתוח, לאמור בסעיף 6.1 א' לעיל.
 - (3) תאי שטח – 1-21, 30-44 אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בכפוף לאמור בסעיף 6.1 ב' לעיל.
 - (4) סלילה פיתוח בפועל של הדרכים המובילות למגרש והשטח הפתוח הסמוך אליו.
 - (5) ביוב – פתרון הביוב של התכנית נשען על קו ביוב אזורי למט"ש געתון.
תנאי להיתר בניה לתאי שטח 26, 45-50, הוא חיבור המגרשים לקו ביוב זה.
תנאי להיתר בניה לתאי שטח 1, 4-9, 11-17, 22-25, 30-44, 51-56 הוא הקמת תחנת שאיבה ג-3 וחיבור המגרשים אליה, הכל כמפורט בנספח הביוב המצורף לתכנית.
תנאי להיתר בניה לתאי שטח 2, 3, 35, 36 הוא הקמת אחד משני פתרונות הביוב האמורים לעיל.
 - תנאי להיתר בניה לתאי שטח 10, 18-21 הוא חיבור המגרשים לקו המאסף הקיים.
באישור מהנדס הרשות המקומית ו/או תאגיד הביוב, ניתן להקים פתרון ביוב אחר, כל עוד ניתן פתרון ביוב לכל המגרשים.
 - (6) היתרי בניה במגרשים הדרומיים לכביש 8833 ינתנו לאחר העתקת והטמנת קו חשמל מתח גבוה קיים על ידי חברת חשמל על פי הזמנה ובכפוף לקבלת האישורים וההרשאות הדרושים.
 - (7) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - (8) היתרי בניה לאנטנות תקשורת ינתנו בתיאום עם מנהל התעופה האזרחי ועם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.
 - (9) אישור תכנית ניקוז לכל שטח התכנית על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
 - (10) הגשת תכנית ביוב לאישור משרד הבריאות שתציג את חיבור המגרש אל מערכת הביוב העירונית.
 - (11) תנאי להיתר בניה לפיתוח תשתיות ביצוע מדידת רעש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לקביעת עצמת רעש הרקע במגורים הגובלים בתכנית.
 - (12) תנאי להיתר בניה – אישור המשרד להגנת הסביבה או מי שמורשה מטעמו.
 - (13) אישור המנהלת לעמידה בדרישות תקנון המנהלת בטרם הגשתן לוועדה המקומית.
- סקר סביבתי** – הגשת סקר סביבתי ליחידה הסביבתית בהתאם להנחיותיה. הסקר יציג את המתקנים השונים, מיקומם, ההשפעות סביבתיות שלהם, והאמצעים שניקטו למזעורן. (חצרות השירות, מתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאיוורור חניונים תת קרקעיים, חדרי משאבות, חדרי גנרטור, מערכות הסניטריות, טיפול בפסולת, אמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות, דרכי הגישה לאתר בעת הבניה וכד'),
- הסקר יתייחס לאמור בסעיף 6.9: הוראות בנושא הגנה על הסביבה, להלן ויושם בו דגש על

הנושאים הבאים :

- (14) (א) **פסולת מוצקה** : הצגת פתרונות לטיפול בפסולת מוצקה בהתאם להנחיות המנהלת, וכמפורט בהמשך בסעיף התפעול.
- (ב) **רעש** : פתרונות לבידוד אקוסטי של מבנים בהם תהליכי ייצור הגורמים לרעש.
- (ג) **איכות אויר** : הצגת האמצעים למניעת ריח, פיזור אבק ופליטות מזהמים כמפורט בסעיף התפעול.
- (ד) **קרינה** : עמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, קרינה אלקטרומגנטית וכו', כפי שיפורסמו מעת לעת ובאישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.
- (ה) **חומרים מסוכנים** : אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום כתנאי לטופס 4. מפעלים המחזיקים דלקים וחומרים מסוכנים יגישו סקר סיכונים, במידת הצורך, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בנייה למפעל.
- (ו) **סיכונים ססמיים** : בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח המתייחס לבדיקה גיאולוגית של השטח לבניה, הכולל הנחיות ביסוס מפורטות בהתאם לסוג המבנה והמיקום הספציפי.
- (15) תנאי להוצאת היתר בנייה לתכנית יהיה אישור ורישוי תוואי חלופי בתחומי התכנית לקו מי שתייה "6 שיועתק ממקומו הנוכחי, כפי שמוצג בנספח המים.

6.5 הוראות והנחיות לבניה ירוקה

- א. תכנון המגרשים והמבנים יעשה בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה על פי תקן ישראלי 5281, כגון : חסכון באנרגיה, שימור משאבי קרקע, חסכון ושימור מים, הפרדת פסולת, חומרים, קרינה ורעש, תחבורה וניהול הבניה.
- ב. תכנית הבינוי תפרט את העקרונות הרלוונטיים לתכנית זו ותוסיף הוראות מחייבות ו/או מנחות בהתאם לצורך.

6.6 חניה

- א. החניה תהיה בתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה ותכלול מיקום לחניות אופניים ואופנועים.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרשים
- ג. במסגרת פתרון החניה תוקצה חניה למוגבלי ניידות כמפורט בנספח התנועה והחניה המצורף.

6.7. מניעת מטרדים בעת הבנייה

כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים כדלקמן:

א. מחנות קבלן יהיו רק בתחום קווי הדיקור העתידיים בשטחים שיפותחו בתחומי הקו הכחול של התכנית.

ב. מניעת רעש בעת עבודות הבנייה

- (1) מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט - 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.
- (2) הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979, באזורי המגורים, תיעשה, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.

ג. מניעת מטרדי אבק

- (1) יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.
- (2) משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

ד. טיפול בפסולת מוצקה בעת עבודות בניה

- (1) במהלך הבניה תעשה הפרדת פסולת בניה. בעת ביצוע עבודות הבניה, יש למחזר פסולת בניה ככל הניתן.
- (2) במהלך עבודות הפיתוח באתר, יש לשמור ככל הניתן את כיסוי הקרקע הטבעי, לשימוש בשטחים המגוננים/פתוחים בתום הבניה.

6.8 סיכונים גיאוטכניים - גיאואסיסמיים

א. תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות תקן ישראלי 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססות על סקר קרקע המיוחדים לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים. דוחות לעיל, יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.

6.9 הוראות בנושא הגנה על הסביבה**א. מיון מפעלים**

- (1) מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש למנהלת, בין השאר, שאלון "השלכות סביבתיות" שיכלול לכל הפחות:
 - א. תאור ראשוני של המפעל ותוצריו.
 - ב. כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, ואופן הטיפול בהם.

- ג. כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים, ואופן פינוייה.
- ד. סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל, והאמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהן.
- ה. כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות התכנית.
- ו. אופי הבינוי ופיתוח השטח, לרבות מתקנים הנדסיים נדרשים.
- (2) אל תחום התכנית יוכלו להיכנס מפעלים על-פי המגבלות להלן:
- א. לא יכנס מפעל שלא יוכל לעמוד בתקן T.A. LUFT העדכני ביותר ו/או בחוק אוויר נקי. לא תותרנה פעילויות שוטפות עתירות אבק כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צורת בטון וכד'.
- ב. לא יכנס מפעל שלא יוכל לעמוד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב כדוגמת חוק עזר לביוב התקף, או כל חוק אחר שיאומץ ע"י היחידה הסביבתית. לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים לגביהם קיים חשש להוצרות שפכים המכילים חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיות ניטרול מוכחות וזמינות.
- ג. לא יכנס מפעל העושה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.
- ד. מנהלת האתר, המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית רשאים לדרוש, על סמך ממצאי שאלון "השלכות סביבתיות", ובמידה וקיימות השלכות ניכרות, מסמך סביבתי. מסקנות הדו"ח יוטמעו בתנאים להיתר בניה.
- ה. לועדות המקומיות, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו. זאת במידה ואינם עומדים בדרישות איכות הסביבה הנדרשות, או שהצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, יחרגו מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.
- לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר ללא קבלת אישור המנהלת כי הבקשה עומדת בדרישות תקנון המנהלת
- (3) כל מפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת (Best Available Control Technology) B.A.C.T למניעת מפגעים סביבתיים.
- (4) כל מפעל יחויב להודיע למנהלת על כל שינוי בתהליכי ייצור, כולל התייחסות להשפעות סביבתיות אפשריות בעקבות השינוי.
- ב. המנהלת תקבע תמהיל המפעלים הרצוי לאזור התעסוקה, תוך שאיפה ליצירת יחסי גומלין ושיתוף פעולה ביניהם (שימוש במוצרי לוואי, אנרגיה, מים, הסעות וכד'). תמהיל המפעלים עשוי להשתנות מעת לעת בעקבות שינויים טכנולוגיים ואחרים.
- ג. **שפכים:**
- תובטח קליטת שפכים במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי בהתאם לנספח הביוב. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת סילוק השפכים של התכנית יהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית.

- ד. **פסולת מוצקה**: יובטחו דרכי הטיפול בפסולת מוצקה כך שתמנע היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית והמנהלת.
- (1) ייקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה והטיפול בה, כולל מיון, איחסון זמני והעברה לאתר סילוק פסולת אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.
 - (2) פסולת רעילה תופרד ותועבר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - (3) בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים שיעודם אחר.
- ה. **רעש**:
- (1) מפלסי הרעש המירביים המותרים בגבולות התכנית, באזורים הגובלים בתכניות מגורים, לא יעלו בשעות היום על רעש הרקע +5 דציבל ובשעות הלילה לא יעלו על רעש הרקע. רעש הרקע יקבע באמצעות מדידות אקוסטיות שיבוצעו כתנאי להיתר בניה לפיתוח תשתיות.
 - (2) במגרשים הגובלים בשכונות מגורים (תאי שטח 9-20, 22-25, 41-44, 55-56), חזיתות המבנים הפונות לכיוון המגורים יתוכננו ללא חלונות נפתחים, או פתרון אקוסטי אחר.
- ו. **שמירה על שטחים טבעיים**:
- (1) תאורת מגרשים תופנה לתחום הבנוי ולא לשטחים הפתוחים.
 - (2) המגרשים החיצוניים, הגובלים בקו הכחול של התכנית, בדגש על הצד המזרחי של התכנית, ייתחמו בגדר בגבול המגרש. הגדר תקבע גבול ברור בין האזור המפותח לשטח הפתוח וזאת על מנת למנוע שפיכת פסולת ועודפי עפר אל מחוץ לשטח התכנית לשטחים הפתוחים.

6.10 פיתוח המגרשים

- א. לפני הוצאת היתר בנייה לביצוע עבודות עפר תוכן תכנית פיתוח נופי ע"י אדריכל נוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונות הנוצרים עקב עבודות העפר. תכנית זו תאושר ע"י הועדה האדריכלית של המינהלת.

6.11 עצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ב. יותר שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר בתנאי שלעת הגשת בקשה להיתר בנייה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"יד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה יותר לעד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.
- ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יתקבל אישור של אגרונום לתכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.
- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.12 עתיקות

- א. בתחום התכנית יבוצעו חפירות מדגמיות במטרה לגבש את התנאים הסופיים להיתר בניה.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת אם יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- ו. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.13 ניקוז נגר עילי

- א. תכנון ניקוז במגרשים לבינוי יציג קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז אזוריות. תכנון ניקוז המגרש יערך ע"י מהנדס ניקוז ויראה כיצד נמנעת הזרמת נגר עילי מעבר למצב קיים ו/או נמוך ממנו. מהם האמצעים הנדרשים לביצוע, אחזקתם, וטיפולם השוטף.
- ב. במגרשים פנויים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'. שיפועי המגרש יובילו אל המשטח המחלחל.
- ג. מי מרזבי הגגות יופנו אל שטח המחלחל.
- גגות של מבנים באזורי תעסוקה מזהמת וכן, משטחי אחסון ופריקה יופנו למתקני קדם לטיפול בנגר תעסוקה, לפני כניסתו למערכת הניקוז.
- ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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.

1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
2. אזורי ההחדרה למי תהום ימוקמו בשצ"פים, ובאזורים לא מבונים בתחום המגרשים.

6.14 תשתיות מים וביוב

- כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.
- א. מים - חיבורי מים יהיו מרשת המים של חברת מקורות. בכל תחומי התכנית תתאפשר הנחת קוי מים ותשתיות מים בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 5, ובתיאום עם מהנדס המועצה.
 - ב. ביוב – חיבורי הביוב יהיו אל המתקן שבמערב המכון. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מינונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

6.15 הוראות בנושא חשמל

- א. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית, ובאישורו.
 - ב. קו החשמל, מתח גבוה, הקיים בשטח התוכנית יועתק ויטמן על ידי חברת חשמל על פי הזמנה בתוואי דרך מס' 8833 או לאורך השטחים הפתוחים בצידו הדרומי של אזור התעסוקה בתאום עם חברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים וההרשאות הדרושים.
 - ג. במידה ולא ניתן לבצע קווים תת-קרקעיים רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר תוואי לקווי חשמל עיליים. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י כל דין ובהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבנייה (הסדרה, הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, וכן הטמנת קו מ.ג. הקיים בשטח התוכנית.
 - ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- (1) לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקי בטיחות המפורטים להלן :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן	
	2.0 מ'	א. רשת מחת נמוך עם תילים חשופים
	1.5 מ'	ב. רשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלי אוויריים
	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
	11.00 מ'	ה. קו חשמל מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

- (2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

(4) בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.16. חדרי טרנספורמציה

- א. כל תחנות הטרנספורמציה של חברת חשמל תוקמנה בתוך מגרשים ביעוד תעסוקה, תעשייה וחניון, תוך שמירה על מרחקי הבטיחות הנדרשים. תחנות הטרנספורמציה יבנו בחדרים המיועדים לכך בתחום המגרש.
- ב. התחנה תשולב במבנה או בקיר תומך בצורה אינטגרלית מבחינת עיצוב וחומרי הגמר.
- ג. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.
- ד. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- על מגישי בקשות להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל והעירייה, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

6.17. סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- א. בבקשה להיתר בניה יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם לאנשים עם מוגבלויות. קבלת היתר בניה תתאפשר לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבנה לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית, ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

6.18. עבודות עפר

- א. יבוא או יצוא עפר אל ומהאתר, לא יעלה על 100,000 מ"ק.
- ב. במידה והיקף היבוא או היצוא יעלה על לעיל, יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה /מילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תכנית זאת, ע"פי הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.

6.19 שמירה על קווי מים קיימים ומתוכננים

- א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 2 מ' מציר קו המים.
- ב. יש לקבל את אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו / או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בנייה.
- ג. יש לתאם עם חברת מקורות סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה. אישור יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית".
- ד. בתחום הרצועה לתכנון קו מים עתידי ניתן יהיה להקים קווי מים בהתאם לתמ"א 34 ב' 5. תנאי למתן היתר בניה בתחום הרצועה הינו תיאום ואישור חברת מקורות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

שלב ראשון של הפיתוח יכלול ככל הניתן מגרשים לאורך 8833 שיפותחו ויבנו ברצף.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יחל תוך 5 שנים מיום אישורה ולא יאוחר ממועד זה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אנו לנו התנוונות עקרונית לתכנון, בהנאי שזו תהיה מהואמת עם

רשויות התכנון המוסמכות חתימתנו הינה לערכי תכנון ליוזם התכנית או לכל בעל הוקצו השטח וזנתם עמו הסכם מסגרת בנוגע ואנו חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית או חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או חתימתנו על זכיון לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות בשטח הנדון/ואו על כל זכות אחרת העומדת למי מפת הסכם כאמור ו/או על פיו שכו חתימתנו וזנת או חוק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 4.9.16
רשות מקומית תרשיחא - מהואמת עם