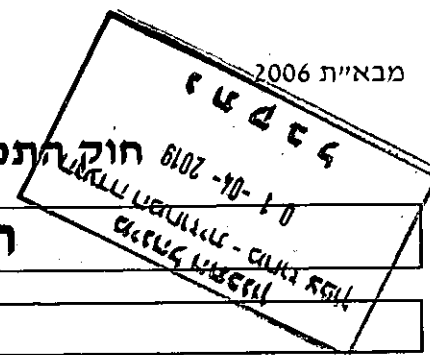


2000B11673-1 (1)

תכנית מס' ג/21682



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/21682

שם תוכנית: מתחם תעשייה ואחסנה מילואות דרום

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר  
סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | הפקדה |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <div data-bbox="277 902 743 1220"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון<br/>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965<br/>אישור תכנית מס' <u>21682</u><br/>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>ביום <u>6.8.18</u> לאשר את התכנית<br/><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא תכנון נוסף ואישור שר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כמסלול תכנון<br/>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> |       |
| <div data-bbox="321 1446 678 1576"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21682</u><br/>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____<br/>מיום _____</p> </div>                                                                                                                                                                                                                                                        |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

**דברי הסבר לתוכנית**

מתחם מילואות דרום ממוקם בסמיכות למטרופולין חיפה כחלק מאזור תעשייה ותעשייה חקלאית כיום. המתחם ממוקם במרקם עירוני עפ"י תמ"א 35 ובאזור תעסוקה מרחבי עפ"י תמ"מ 9/2.

התכנית מוסיפה ליעוד "תעשייה חקלאית" שנקבע בתכניות ג/1356, ג/בת 183 מגוון סוגי פעילויות תעסוקתיות, בדגש תעשייה ואחסנה וכן מסדירה חלוקת תאי שטח למחזיקים השונים בקרקע ודרכי גישה לכל מתחם. היקף התכנית כ-223 דונם.

בנוסף, התכנית מסדירה ומרחיבה את דרך השירות של כביש 4 כדרך דו מסלולית, עם שימושים קולטי קהל מצידה המזרחי- תעשייה משרדים ומסחר- כל זאת בהתאמה ובהמשך לתכנית מילואות הסמוכה מצפון. כמו כן מבוקשת הקלה לקו בניין מדרג 4 ל-60 מ' במקום 75 מ', והקלה לקו בניין מדרג 22 ל-60 מ' במקום 100 מ'.

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

|                         |
|-------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|-------------------------|

| יפורסם<br>ברשומות | שם התוכנית<br>ומספר התוכנית | שם התוכנית                                                                        | מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום                |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                   |                             | מספר התוכנית                                                                      | 21682/ג                                        |
| 1.2               | שטח התוכנית                 |                                                                                   | 223.153 דונם.                                  |
| 1.3               | מהדורות                     | שלב                                                                               | מילוי תנאים לתוקף                              |
|                   |                             | מספר מהדורה בשלב                                                                  | 7                                              |
|                   |                             | תאריך עדכון<br>המהדורה                                                            | 13/02/2019                                     |
| 1.4               | סיווג התוכנית               | סוג התוכנית                                                                       | תכנית מתאר מקומית                              |
| יפורסם<br>ברשומות |                             | האם מכילה הוראות<br>של תכנית מפורטת<br>מוסד התכנון<br>המוסמך להפקיד את<br>התוכנית | כן                                             |
|                   |                             | לפי סעיף בחוק                                                                     | לא רלוונטי                                     |
|                   |                             | היתרים או הרשאות                                                                  | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או<br>הרשאות. |
|                   |                             | סוג איחוד וחלוקה                                                                  | ללא איחוד וחלוקה                               |
|                   |                             | האם כוללת הוראות<br>לענין תכנון תלת<br>מימדי                                      | לא                                             |

|     |              |
|-----|--------------|
| 1.5 | מקום התוכנית |
|-----|--------------|

|       |                         |                          |                    |
|-------|-------------------------|--------------------------|--------------------|
| 1.5.1 | נתונים כללים            | מרחב תכנון מקומי         | חבל אשר            |
|       |                         | קואורדינטה X             | 209600             |
|       |                         | קואורדינטה Y             | 753765             |
| 1.5.2 | תיאור מקום              |                          |                    |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית              | מוא"ז מטה אשר      |
|       |                         | התייחסות לתחום הרשות נפה | חלק מתחום הרשות    |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | ישוב                     | אזור תעשיה מילואות |
|       |                         | שכונה רחוב מספר בית      | אזור תעשיה מילואות |

| 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית |         |               |                    |                   |
|----------------------------|---------|---------------|--------------------|-------------------|
| מספר גוש                   | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספר חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 18756                      | מוסדר   | חלק מהגוש     | 19, 16, 12, 11, 10 | 13, 17            |
|                            |         |               |                    |                   |
|                            |         |               |                    |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

| 1.5.6    | גושים ישנים  |
|----------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| ל.ר.     | ל.ר.         |

| 1.5.7       | מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות |
|-------------|-------------------------------------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש / תא שטח                              |
|             |                                                 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

|      |
|------|
| ל.ר. |
|------|

## 1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג היחס | הערה ליחס                           | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|--------------------|----------|-------------------------------------|--------------------|------------|
| תמ"א/34/ב/3 ✓      | כפיפות   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. | ילקוט פרסומים 5606 | 18.12.2006 |
| תמ"א/34/ב/4 ✓      | כפיפות   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. | ילקוט פרסומים 5704 | 16.08.2007 |
| תמ"א 35 ✓          | כפיפות   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. | ילקוט פרסומים 5474 | 27.12.2005 |
| תמ"א 3/11/ד ✓      | כפיפות   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. | ילקוט פרסומים 5704 | 16.08.2007 |
| ת.מ.מ/9/2 ✓        | כפיפות   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. | ילקוט פרסומים 5696 | 30.7.2007  |
| ג/1356 ✓           | שינוי    | התכנית משנה תכנית ג/1356            | ילקוט פרסומים 1933 | 12.7.1973  |
| ג/בת/183 ✓         | שינוי    | התכנית משנה תכנית ג/בת/183          | ילקוט פרסומים 4185 | 20.1.1994  |
| ג/8287 ✓           | שינוי    | התכנית משנה תכנית ג/8287            | ילקוט פרסומים 5414 | 7.7.2005   |
| ג/8396 ✓           | שינוי    | התכנית משנה תכנית ג/8396            | ילקוט פרסומים 5061 | 21.3.2002  |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך                      | תחולה | קנ"מ    | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך                                                      | גורם מאשר | תאריך האישור |
|--------------------------------|-------|---------|-------------|---------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| הוראות התוכנית                 | מחייב | ל.ר.    | 34          | ל.ר.          | 13/02/2019        | אדרי' דורון רוהטין<br>יעד אדריכלים<br>ומתכנני ערים ונוף<br>בע"מ |           |              |
| תשריט התוכנית                  | מחייב | 1: 1250 | ל.ר.        | 1             | 29/11/2018        | אדרי' דורון רוהטין<br>יעד אדריכלים<br>ומתכנני ערים ונוף<br>בע"מ |           |              |
| תכנית בינוי                    | מנחה  | 1: 1250 | ל.ר.        | 1             | 29/11/2018        | אדרי' דורון רוהטין<br>יעד אדריכלים<br>ומתכנני ערים ונוף<br>בע"מ |           |              |
| נספח מים                       | מנחה  | 1: 1250 | ל.ר.        | 1             | 11/07/2016        | רוזנטל מאיר -<br>תכנון וייעוץ                                   |           |              |
| נספח ביוב                      | מנחה  | 1: 1250 | ל.ר.        | 1             | 11/07/2016        | רוזנטל מאיר -<br>תכנון וייעוץ                                   |           |              |
| נספח מים וביוב -<br>פרשה טכנית | מנחה  | ל.ר.    | 7           | ל.ר.          | 01/10/2013        | רוזנטל מאיר -<br>תכנון וייעוץ                                   |           |              |
| נספח ניקוז                     | מנחה  | 1: 1000 | ל.ר.        | 1             | 03/12/2018        | רן זילברשטיין<br>אמי מתום                                       |           |              |
| נספח ניקוז - פרשה<br>טכנית     | מנחה  | ל.ר.    | 21          | ל.ר.          | 09/09/2015        | רן זילברשטיין<br>אמי מתום                                       |           |              |
| נספח תחבורה                    | מנחה  | 1: 1000 | ל.ר.        | 1             | 28/11/2018        | רן זילברשטיין<br>אמי מתום                                       |           |              |
| דו"ח היבטים<br>סביבתיים        | מנחה  | ל.ר.    | 83          | ל.ר.          | 19/01/2016        | אלדד שרוני -<br>הנדסה סביבתית                                   |           |              |
| סקר קרקע היסטורי               | מנחה  | ל.ר.    | 112         | ל.ר.          | 09/09/2015        | אלדד שרוני -<br>הנדסה סביבתית                                   |           |              |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית |                |           |            |                                                   |           |                                      |             |        |              |                          |                                      |
|--------------------|----------------|-----------|------------|---------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-------------|--------|--------------|--------------------------|--------------------------------------|
| מקצוע / תואר       | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית                         | מס' תאגיד | כתובת                                | טלפון       | סלולרי | פקס          | דוא"ל                    | גוש / חלקה (ראו הערה בהנחיות עמ' 21) |
| פרטי               |                |           |            | מילגד בע"מ                                        | 511710386 | קויפמן 4 ת.ד. 50434<br>תל אביב 68012 | 03-5102035  |        | 03-5104532   | ovi@poliva.co.il         |                                      |
| פרטי               |                |           |            | נכסי מקרקעין מילואות<br>אגודה שיתופית חקלאית בע"מ | 570060236 | ד.נ. אשרת 25201                      | 04-9853106  |        | 1534-9917569 | milouot@milouot.co.il    |                                      |
| פרטי               |                |           |            | חברי מילואות אגודה<br>שיתופית חקלאית בע"מ         | 570056515 | ד.נ. אשרת 25201                      | 04-9853106  |        | 1534-9917569 | milouot@milouot.co.il    |                                      |
| פרטי               |                |           |            | ניאור תעשיות עץ בע"מ                              | 511789516 | רח' המדע 46 א.ת.<br>צפוני, אשדוד     | 08-8564620  |        | 08-8523672   | yoav@ashdod-timber.co.il |                                      |
| פרטי               |                |           |            | קרקע טובה מאוד<br>לישראל                          | 515423408 | גוש חלב 574                          | 052-6662337 |        |              | erez@matmena.co.il       |                                      |

| 1.8.2 יזם בפועל |                |           |            |                                                   |           |                                      |             |        |              |                          |  |
|-----------------|----------------|-----------|------------|---------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-------------|--------|--------------|--------------------------|--|
| מקצוע / תואר    | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית                         | מס' תאגיד | כתובת                                | טלפון       | סלולרי | פקס          | דוא"ל                    |  |
| פרטי            |                |           |            | מילגד בע"מ                                        | 511710386 | קויפמן 4 ת.ד. 50434<br>תל אביב 68012 | 03-5102035  |        | 03-5104532   | ovi@poliva.co.il         |  |
| פרטי            |                |           |            | נכסי מקרקעין מילואות<br>אגודה שיתופית חקלאית בע"מ | 570060236 | ד.נ. אשרת 25201                      | 04-9853106  |        | 1534-9917569 | milouot@milouot.co.il    |  |
| פרטי            |                |           |            | חברי מילואות<br>אגודה שיתופית חקלאית בע"מ         | 570056515 | ד.נ. אשרת 25201                      | 04-9853106  |        | 1534-9917569 | milouot@milouot.co.il    |  |
| פרטי            |                |           |            | ניאור תעשיות עץ בע"מ                              | 511789516 | רח' המדע 46 א.ת.<br>צפוני, אשדוד     | 08-8564620  |        | 08-8523672   | yoav@ashdod-timber.co.il |  |
| פרטי            |                |           |            | קרקע טובה מאוד לישראל                             | 515423408 | גוש חלב 574                          | 052-6662337 |        |              | erez@matmena.co.il       |  |

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
|              |                |           |                           |           |       |       |        |     |       |
|              |                |           |                           |           |       |       |        |     |       |
|              |                |           |                           |           |       |       |        |     |       |

הערה: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר   | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות      | מספר רשיון | שם תאגיד / רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                           | טלפון       | סלולרי      | פקס         | דוא"ל                     |
|----------------|----------------|----------------|------------|------------------------|-----------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|
| עורך ראשי      | אדריכל         | דורון רוהטין   | 050008366  | 24485                  | 511525305 | יעד, ד.נ. משגב<br>2015500       | 04-9088700  | 052-3733722 | 04-9909990  | doron@yaad-arc.co.il      |
| עורך           | אדריכל         | גל בר יוסף     | 028602787  | 113447                 | 511525305 | יעד, ד.נ. משגב<br>2015500       | 04-9088700  |             | 04-9909990  | gal@yaad-arc.co.il        |
| יועץ תנועה     | מהנדס          | רותי בן זינו   | 312732217  | 5153060                | 510648272 | יבנה 3, ת.ד. 4579<br>חיפה 33104 | 04-8681114  |             | 04-8681112  | hilla-b@amymetom.co.il    |
| יועץ נוף       | אדריכל נוף     | קרן אורקין     | 013660691  | 119713                 | 511525305 | יעד<br>ד.נ. משגב<br>20155       | 04-9902215  | 050-7246453 | 04-9909990  | karen@yaad-arc.co.il      |
| יועץ ניקוז     | מהנדס          | רותי בן זינו   | 312732217  | 5153060                | 510648272 | יבנה 3, ת.ד. 4579<br>חיפה 33104 | 04-8681114  |             | 04-8681112  | hilla-b@amymetom.co.il    |
| יועץ מים וביוב | מהנדס          | מאיר רוזנטל    | 051437796  | 27203                  | 051437796 | ד.נ. משגב גילון<br>20103        | 04-9580621  | 054-7759909 | 04-9580225  | meir@rme.co.il            |
| יועץ סביבה     | מהנדס סביבה    | אלדד שרוני     | 51259547   |                        | 512739053 | ת.ד. 8876 נתניה                 | 09-8854291  | 052-8833011 | 09-8854576  | esharony@netvision.net.il |
| מודד           | מודד           | סימון הרשקוביץ | 74243239   | 797                    | 514254820 | נווה אורנים 17<br>ת.ד. 7777 צפת | 077-9621548 | 052-2617048 | 077-9622874 | ysp.survey@gmail.com      |



**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                                     |
|----------------|------------------------------------------------|
| תעשייה         | תעשיות לסוגיהן, כולל אחסנה ולוגיסטיקה          |
| מתחם / תת מתחם | תא שטח, או חלק ממנו בגודל מינימלי של 1,000 מ"ר |

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**

2.1.1 הסדרת שימושי התעשייה הקיימים במתחם והוספת שימושים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 קביעת עקרונות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.2 קביעת פתרונות גישה וחניה.
- 2.2.3 תכנון והסדרת הצמתים והחיבורים לכביש השרות המזרחי לאורך כביש 4, וכן לכביש מס' 22 מדרום לתכנית.
- 2.2.4 בקשת הקלה לקו בניין מדרג 4 ל-60 מ', והקלה לקו בניין מדרג 22 ל-60 מ'.
- 2.2.5 תכנון והתאמת התשתיות במתחם.
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות לישום התכנית ועקרונות להבטחת מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית****סה"כ שטח התוכנית - דונם**

223.153

| הערות                                                                                            | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למוצב מאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
|                                                                                                  | מפורט             | מתארי |                         |           |     |                |
| ביעוד לתעשייה ומשרדים המוצעים : הזכויות למסחר (עד 16% מהזכויות) נגרעו מתוך סך כל הזכויות לתעסוקה | 5,387             |       | +5,387                  | 0         | מ"ר | מסחר           |
|                                                                                                  | 123,071           |       | +1,261                  | 121,810   | מ"ר | תעסוקה         |

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, ליכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5

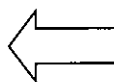
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

## 3.1 טבלת שטחים

| יעוד            | תאי שטח | מגבלות בניה קו מתח גבוה | תאי שטח כפופים |
|-----------------|---------|-------------------------|----------------|
| תעשיה ואחסנה    | 9-14    |                         |                |
| תעשיה ומשרדים   | 15-17   |                         |                |
| דרך מאושרת      | 1-3     | 1                       |                |
| דרך מוצעת       | 4-5     | 4                       |                |
| שטח ציבורי פתוח | 6-7     |                         |                |

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.

## 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |         |        |                                                                                      | מצב מוצע        |         |        |
|------------|---------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|--------|
| ייעוד      | דונם    | אחוזים |                                                                                      | ייעוד           | דונם    | אחוזים |
| תעשיה      | 203.017 | 90.98  |  | תעשיה ואחסנה    | 150.459 | 67.42  |
| דרך מאושרת | 20.136  | 9.02   |                                                                                      | תעשיה ומשרדים   | 53.442  | 23.95  |
|            |         |        |                                                                                      | דרך מאושרת      | 6.915   | 3.10   |
|            |         |        |                                                                                      | דרך מוצעת       | 11.085  | 4.97   |
|            |         |        |                                                                                      | שטח ציבורי פתוח | 1.252   | 0.56   |
| סה"כ       | 223.153 | 100%   |                                                                                      | סה"כ            | 223.153 | 100%   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1                                                                                                                                                                                                                                                                  | תעשיה ואחסנה                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                | שימושים                                                                                                                         |
| א.                                                                                                                                                                                                                                                                   | מבנים משולבים לתעשיה, בתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.                                                                    |
| ב.                                                                                                                                                                                                                                                                   | משרדים ושירותים – הקשורים במישרין לתעשיה ולמפעלים שבמקום.                                                                       |
| ג.                                                                                                                                                                                                                                                                   | מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, אחסון חמרי גלם ו/או מוצרים, בתי קירור, בתי אריזה.                              |
| ד.                                                                                                                                                                                                                                                                   | מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת, כולל לייצור חשמל.                              |
| ה.                                                                                                                                                                                                                                                                   | תעשיה חקלאית.                                                                                                                   |
| ו.                                                                                                                                                                                                                                                                   | שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון של כלי רכב לסוגיו, דרכי גישה, גינון, קירות וגדרות.                                     |
| ז.                                                                                                                                                                                                                                                                   | טיפול בשפכים, תמלחות בוצה תעשייתית מתהליכים, שטיפת מיכליות, מחזור אריזות לתעשייה ומחזור אנרגיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. |
| ח.                                                                                                                                                                                                                                                                   | שטחי שרות – ממ"מ, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.                                                                                   |
| ט.                                                                                                                                                                                                                                                                   | שירותי דרך ומוסכים.                                                                                                             |
| י.                                                                                                                                                                                                                                                                   | מרכזים לקידום יזמות בתעשיה, מרכזי מבקרים, מרכז הכשרה טכנולוגית וכד'                                                             |
| יא.                                                                                                                                                                                                                                                                  | מבנים ושירותים לרווחת העובדים.                                                                                                  |
| 4.1.2                                                                                                                                                                                                                                                                | הוראות                                                                                                                          |
| א.                                                                                                                                                                                                                                                                   | עיצוב אדריכלי                                                                                                                   |
| חזית לכיוון כביש 4 ודרך השירות: חזיתות המבנים (משרדי/אחר) הפונות לכיוון כביש 4 ודרך השירות ותוכננו בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד על בסיס תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם, אשר תוצג לאישור הועדה המקומית.                                                                |                                                                                                                                 |
| פיתוח השטח: יעשה עפ"י עקרונות תכנית הבינוי, תוך הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית.                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |
| העמדת המבנים: תהייה תוך התייחסות למבנים קיימים ולסביבה. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאמה לתנאי האקלים באזור. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.                                                                                    |                                                                                                                                 |
| עיצוב המבנים: יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |
| חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב המבנים יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגווניים בהירים. יאסר שימוש טיח זרוק ("שפריץ"), קירות אסבסט, לוחות פלסטיים ו/או יריעות.                                                                                      |                                                                                                                                 |
| גגות: תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת הועדה המקומית, בהתאם להנחיות אדריכליות.                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
| גדרות: על גבול המגרש הפונה לכביש מס' 4 וכביש השירות המזרחי תחול חובת בניית גדר (גדר פרופילים או גדר רשת) משולבת בצמחייה מטפסת. גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ'. תותר הקמת גדר בשילוב סבכה מפלדה מגולונית עם גדר מבניה קשיחה בחיפוי כדוגמת כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת. |                                                                                                                                 |

|    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                           | <b>שילוט :</b> כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ו/או לשילוט כללי באזור.                                                                                                                 |
| ב. | <b>דרכים, תנועה וחניה</b> | פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה.<br>מערך הדרכים הפנימיות יאפשר נגישות יעילה לכל חלקי המתחם והמגרשים, בהתאם לשלבי הבינוי והפיתוח. דרכים פנימיות אינן מיועדות להפקעה.<br>החניה תהיה בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרשים. לא תותר חניה בתחומי המיסעה. |
| ג. | <b>פיתוח</b>              | תותר תת-חלוקה של המבנים למשתמשים שונים, אך לא חלוקה של גג הבניין.<br>תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.                                                                                                                                                                                                                                    |
| ד. | <b>אחסנה פתוחה</b>        | לא תותר אחסנה פתוחה (א"פ) בחזיתות המגרש הפונות לכבישים או לפארק.<br>תחום הא"פ לא יחרוג מקו הבנין.<br>א"פ תוגבל לגובה 8 מ'.<br>א"פ תוסתר בגדר אטומה בגובה האחסנה ועד 6 מ' לכל היותר.                                                                                                                                                  |

## 4.2 תעשיה ומשרדים

|       |                                                                                                                              |  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                               |  |
| א.    | כל שימושי התעשיה המופיעים בסעיף 4.1.1 למעט סעיף ז.                                                                           |  |
| ב.    | משרדים, שימושי מסחר, עסקים וחנויות, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, מזנונים והסעדה, מרכזי כנסים ותצוגה, מעבדות ומכוני מחקר. |  |
| ג.    | מתקני דרך הדרושים לתחבורה ציבורית.                                                                                           |  |

|       |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א.    | <b>עיצוב אדריכלי</b> | <p><b>חזית לכיוון כביש 4 ודרך השירות:</b> חזיתות המבנים (משרדי/אחר) הפונות לכיוון כביש 4 ודרך השירות ותוכננו בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד על בסיס תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם, אשר תוצג לאישור הועדה המקומית.</p> <p><b>פיתוח השטח :</b> יעשה עפ"י עקרונות תכנית הבינוי, תוך הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית.</p> <p><b>העמדת המבנים :</b> תהייה תוך התייחסות למבנים קיימים ולסביבה. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאמה לתנאי האקלים באזור. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p><b>עיצוב המבנים :</b> יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p><b>חומרי גמר :</b> גימור החזיתות כולן מסביב המבנים יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר שימוש טיח זרוק ("שפריץ"), קירות אסבסט, לוחות פלסטיים ו/או יריעות.</p> <p><b>גגות :</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת הועדה המקומית, בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----|
| <p><b>גדרות :</b> על גבול המגרש הפונה לכביש מס' 4 וכביש השירות המזרחי תחול חובת בניית גדר (גדר פרופילים או גדר רשת) משולבת בצמחייה מטפסת. גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ'. תותר הקמת גדר בשילוב סבכה מפלדה מגולבנת עם גדר מבניה קשיחה בחיפוי כדוגמת כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת.</p>               |                    |    |
| <p><b>שילוט :</b> כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ו/או לשילוט כללי באזור.</p>                                                                       |                    |    |
| <p><b>גינון :</b> תכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם.</p>                                                                                                                                                  |                    |    |
| <p>תנאי להיתר בניה או רשיון עסק, עבור בית עסק המהווה רצפטור ציבורי (מקורות מושכי קהל, כגון : מסחר קמעונאי, חנויות, משרדים מושכי קהל וכדומה) - שמירת מרחק הפרדה מתאים מגבול מגרשו, לגבול המגרש של בית עסק המאחסן חומרים מסוכנים המצריכים שמירת מרחקי הפרדה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> | <b>מרחקי הפרדה</b> | ב. |
| <p>תותר תת-חלוקה של המבנים למשתמשים שונים, אך לא חלוקה של גג הבניין.<br/>תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.</p>                                                                                                                                                                                        | <b>פיתוח</b>       | ג. |
| <p>בתאי שטח 15-17 : שטחי המסחר יהיו בהיקף שלא יעלה על 16% מהשטח המותר לבניה עפ"י טבלה 5.</p>                                                                                                                                                                                                     | <b>מסחר</b>        | ד. |

|                  |     |
|------------------|-----|
| <b>דרכ מוצעת</b> | 4.3 |
|------------------|-----|

|                                                                                  |       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>שימושים</b>                                                                   | 4.3.1 |
| מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה, ריהוט רחוב. | א.    |
| <b>הוראות</b>                                                                    | 4.3.2 |
| לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.                                       | א.    |
| רוחב הדרך וקווי הבנין – יהיו כמסומן בתשריט.                                      | ב.    |
| <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                           | 4.4   |

|                                                                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>שימושים</b>                                                                 | 4.4.1 |
| גינון ונטיעות, חורשות עצים, שבילים להולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות וחניה. | א.    |
| <b>הוראות</b>                                                                  | 4.4.2 |
| לא תותר כל בניה.                                                               | א.    |

## 5.

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| ייעוד                 | מס' תא שטח | גודל מגרש מזערי (מ"ר) (8)                           | שטחי בניה %       |       |                    |       | אחוזי בניה כוללים % | מס פר יח"ד | צפי פות | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות        |                   | קווי בנין (מטר) |             |              | אחורי |
|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------|--------------------|-------|---------------------|------------|---------|--------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------|--------------|-------|
|                       |            |                                                     | מעל לכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |       |                     |            |         |                          |                 | מטח לכניסה הקובעת | מטח לכניסה הקובעת | קדמי            | צידי – ימני | צידי – שמאלי |       |
|                       |            |                                                     | עיקרי             | שירות | עיקרי              | שירות |                     |            |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
| תעשיה ואחסנה          | 9          | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 24,189              | 80%        | ל.ר.    | ל.ר.                     | 15 (6)(2)       | 3                 | (1)               | תשריט עפ"י      | 5 או 0 (5)  | 5 או 0 (5)   | 5     |
|                       | 10         | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 29,121              | 80%        |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
|                       | 11         | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 13,633              | 80%        |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
|                       | 12         | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 14,542              | 80%        |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
|                       | 13         | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 11,402              | 80%        |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
|                       | 14         | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 27,481              | 80%        |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
| תעשיה ומשרדים (3) (4) | 15         | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 18,902              | 80%        | ל.ר.    | ל.ר.                     | 15 (7)(2)       | 3                 | (1)               | תשריט עפ"י      | 5 או 0 (5)  | 5 או 0 (5)   | 5     |
|                       | 16         | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 5,488               | 80%        |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
|                       | 17         | 1000                                                | 63%               | 17%   | (1)                | (1)   | 18,363              | 80%        |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
| דרך מוצעת             | 4-5        | לא תותר כל בניה למעט תשתיות תת קרקעיות ו/או עיליות. |                   |       |                    |       |                     |            |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
| דרך מאושרת            | 1-3        | לא תותר כל בניה למעט תשתיות תת קרקעיות ו/או עיליות. |                   |       |                    |       |                     |            |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |
| שצ"פ                  | 6,7        | לא תותר כל בניה למעט תשתיות תת קרקעיות ו/או עיליות. |                   |       |                    |       |                     |            |         |                          |                 |                   |                   |                 |             |              |       |

- (1) תותר העברת זכויות בניה ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית. – העברה זו לא תחשב תוספת קומה.
- (2) גובה המבנה הינו לגג העיקרי ואינו כולל חדריים טכניים, מעקות ומסתורי מערכות עד גובה 4 מ'.
- (3) עד 16% מסך זכויות הבניה (בחלוקה יחסית לעיקרי + שירות) יותרו למסחר.
- (4) 60% מסך זכויות הבניה (בחלוקה יחסית לעיקרי + שירות) יהיה לתעשיה בהתאם לסעיף 4.2.1.
- (5) תותר הקמת מבנים בקו בניין צידי אפס באישור ועדה מקומית.
- (6) גובה מבנים לא יעלה על 20 מ' מעל פני הים (גובה אבסולוטי).
- (7) גובה מבנים לא יעלה על 21 מ' מעל פני הים (גובה אבסולוטי).
- (8) בחלוקת משנה למגרשים בעתיד זכויות הבניה יחולקו לפי חלקו היחסי של כל מגרש בתא השטח.
- (9) בתא שטח 10 התכנית לפי המצב הקיים.

|                         |
|-------------------------|
| <b>6. הוראות נוספות</b> |
|-------------------------|

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b> |
|---------------------------------|

- 6.1.1 א. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי למתחם או לתת מתחם, הכוללת את מערכות התשתית הנדרשות.
- ב. תכנית הבינוי, שתראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500, תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
- ג. תכנית הבינוי תכלול בין היתר תכנית גגות מלאה, המציגה את האפשרות להרכבת מתקנים הנדסיים ו/או מתקנים לייצור אנרגיה סולארית.
- ד. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
- 6.1.2 במסגרת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שתכלול את העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות, מפלסים וניקוז מי גשם, חתכים אפייניים, גידור וקירות בגבולות המגרש - בקני"מ 1:100 לפחות, פרטי סוגי וגווני חומרי הגמר לרבות שילוט הכניסה, שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים, שתילה, גינון, נטיעות, סימון מתקנים טכניים כגון אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וכיו"ב, גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים, שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות, הנחיות לפיתוח הנוף ושטחים פתוחים לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לגינון ושתילה, תיאום מערכת התשתיות: ניקוז, חניה, מיקום פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד.
- 6.1.3 לא ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר שיוגש על-ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה - אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת הביוב האזורית.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה להרחבת כביש השירות בחלקו הצפוני, יהיה בתיאום עם חברת החשמל ואישורה בנוגע לביצוע מיגונים לעמוד החשמל הנובעים מקירבתו לכביש המתוכנן.

|                                |
|--------------------------------|
| <b>6.2 הוראות איכות הסביבה</b> |
|--------------------------------|

- 6.2.1 **הנחיות לבינוי**
- א. בכל המבנים החדשים - יתוכננו מערכות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר.
- ב. בשלב היתר הבניה - יוצג מפרט טכני למערכות אלו, שיתייחס לאיכויות האוויר ומפלסי הרעש הקיימים.
- ג. העמדת המבנים - תעשה תוך בדיקה של הצללה וכיווני רוח (מיקרו-אקלים).
- 6.2.2 **איכות אוויר**
- א. איכות האוויר בתחום התוכנית - תעמוד בכל הדרישות והתקנים הקיימים, ועדכונם מעת לעת.
- ב. תקני פליטה - עפ"י חוק אוויר נקי, הגדרות 2002 TA Luft, או כפי שייקבע ברישיונות העסק למפעלים.
- ג. מניעת מטרדי אבק - המפעלים יעמדו בכל התקנים והדרישות כפי שנדרש ברישיון העסק ו/או עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
- ד. המפעלים ינקטו בכל האמצעים לשמירת איכות האוויר בתחום שימושי הקרקע המתוכננים ומחוץ לתחום התוכנית, ובהם:

1. איסוף אבק ע"י מערכות יניקה בנקודת ההיווצרות (למשל: אזורי קבלה ואתרי מילוי, מתקני שינוע).
2. אחסון ועיבוד (טחינה, סינון, ניפוי, ערבוב) במיכלים וסילוסים סגורים במידת האפשר.
3. כיסוי של ערימות הנמצאות באחסון פתוח.
4. התקנת שערים או וילונות רצועתיים – בכניסות וביציאות.
5. שינוע חומרים בעלי פוטנציאל יצירת אבק – יתבצע בכלי רכב סגורים.
- ה. מניעת מטרדי ריח – המפעלים ינקטו בכל האמצעים למניעת מטרדי ריח בתחום בתוכנית וסביבתה, כתוצאה מפעילויות הקשורות בין היתר בתהליכי ייצור, אצירת פסולת, מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרי גלם, אחסון תוצרים וכדומה.
- ו. מניעת אבק/זיהום אוויר – עקב עבודות פיתוח ועבודות עפר:
  - בעת ביצוע עבודות עפר והכשרת השטח לבנייה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידת בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.
  - ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
  - הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות או כיסויין.
  - יש למקם ערמות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.
  - יש להרטיב את דרכי העפר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.
  - שעות העבודה ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש – 1992.
  - כל ציוד הבניה יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מצידוד בניה 1979.

#### מערכת איסוף לטיפול בשפכים

6.2.3

- א. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה המיטבית למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורי הלחמה וכו').
- ב. שפכים תעשייתיים יופרדו משפכים סניטריים.
- ג. שפכים מחדרי אוכל ומטבחים ו/או מחדרי אשפה – ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים, לפני הזרמתם לביוב האזורי.
- ד. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים – לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.
- ה. תמלחות – יפנו לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ו. השפכים התעשייתיים יטופלו במתקני קדם טיפול – טרם הזרמתם למערכת הביוב האזורית.
- ז. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי - תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י חוקי- העזר של המועצה האזורית מטה אשר והרשויות המוקמות.

#### איסוף ופינוי אשפה ופסולת

6.2.4

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. פסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות המועצה האזורית ורשויות איכות הסביבה.
- ג. במבנים מסחריים, במבני משרדים, במבנים רב תכליתיים ובמפעלים יוקמו אתרי אצירת אשפה בהם יוצבו מיכלי הפסולת – עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים.
- ד. על כל מפעל או עסק בתחום התכנית יחול חוק המיחזור - בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור.



- ה. בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.
- ו. פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפזרו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה - לאתרים מוסדרים מאושרים.
- ז. פסולת מסוכנת - תופרד מפסולת רגילה. בכל מבנה ו/או קומה יישמר ויסומן מיקום מתאים לאחסון פסולת מסוכנת ו/או פסולת מעבדות.
- ח. חצר שירות - לאיסוף וטיפול באשפה:
1. השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה.
  2. חצר האשפה תהיה תחומה בקירות מ-3 צדדים. החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ. המתקן יכלול נקודת מים לשטיפה, נקודת חשמל לחיבור דחסנית. כל המשטח יחובר למערכת הביוב ובמוצא יותקן מפריד שמן אורגני.
  3. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת נייר, פסולת תעשייתית, קרטון, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.
  4. יש לצרף מסמך מהיזם - המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י העסק/המפעל.
  5. תכנית חצר האשפה - תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

**נגר עילי וניקוז**

6.2.5

- א. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו ונקיטת האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ב. נגר עילי העלול להכיל חומרים מזהמים יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.
- ג. מערכת הניקוז העתידית - תחובר אל מערכת הניקוז הראשית הקיימת.
- ד. אין לנקז את מי הגשמים מן המגרשים על פני מדרכות המשמשות להולכי רגל - אלא אל הדרך הקרובה ו/או לקולטן מערכת התיעול.
- ה. יש להבטיח תיעול והפניית זרימות מי הנגר העילי בצורה סדירה למערכות הניקוז, בכל שטח התכנית.
- ו. השטחים המיועדים לפיתוח לא יכללו שטחים חדירי מים בתחום התכנית (פטור מדרישות סעיף 23.3 לתמ"א/34 4ב/ה).

**מניעת זיהום קרקעות ומי תהום**

6.2.6

- א. תשטיפים ממשטחי תפעול - ינוקזו למערכת הביוב (ולא למערכת הניקוז האזורית) ולמתקני קדם טיפול במידה וקיים חשש לזיהום.
- ב. מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה. מתחייב הגנת המאצרה מפני ארועי גשם ושיטפונות.
- ג. מתדלקים יצוידו באמצעי ספיגה וניקוי של שלוליות ו/או ריכוזי דלק ושמן שניגרו ונשפכו על פני השטח.
- ד. מיכלים לסולר ו/או דלקים אחרים אשר יוטמנו באדמה כמיכלים תת קרקעיים יתוחזקו ויופעלו על פי תקנות המים) מניעת זיהום מים (התשנ"ז 1997) - ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**מטרדי רעש**

6.2.7

- א. מניעת רעש בשלב ההקמה: מפלסי הרעש ורעידות בשלבי התפעול השוטפים במפעלים ו/או לעת ההקמה והפיתוח יעמדו בכל הקריטריונים הבאים:
1. הקריטריונים למפלס הרעש המותר מכלים ומכונות לבניה, עליהם לא חלות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה - 1979) ייקבעו לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990)
  2. על כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979, לעמוד בדרישות התקנות, במידה והם עלולים לגרום לרעש בקולטים רגישים בסביבה.

3. עבודות הבניה יבוצעו רק בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992. אם בסביבה אינם קיימים קולטי רעש אשר עלולים להיחשף לרעש, לא יהיו כל הגבלות לשעות העבודה.
4. מפלסי הרעידות אליהן ייחשפו שימושים רגישים לא יעלו על קריטריונים למפלס הרעידות המותר, המוגדרים בחלקים רלבנטיים של תקן גרמני DIN 4150 (השפעת רעידות על אדם ועל מבנה).

ב. מניעת רעש לאחר מימוש התכנית: מפלסי הרעש בתחום התכנית לא יחרוג מן התקנים הרלוונטיים ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים רעש - (התש"ן 1992).

#### מערכות ניטור

6.2.8

- א. מערך ניטור השפכים יתואם עם הרשויות הסביבתיות (כולל אכיפה ובקרה במפעלים).
- ב. ניטור איכות אוויר - בחינת סקרי פליטות במפעלים. בדיקות בארובות ומנדפי פליטה.
- ג. ניטור רעש - בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים.
- ד. המפעלים יודיעו לרשויות הסביבתיות על כל שינוי בתהליכי הייצור ו/או בחומרי הגלם שיש בהם השלכות סביבתיות.
- ה. יופעל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).
- ו. יבוצע ניטור ובקרה לנוכחות מזהמים לרבות דלקים במוצא מערכות הניקוז.
- ז. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו לרשויות הסביבתיות ולרשויות, כגון: המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, משטרה וכיו"ב - לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל (באם קיים).

#### חומרים מסוכנים (חומ"ס)

6.2.9

- א. יש לשמור על מרחקי ההפרדה הנדרשים מחומ"ס כנדרש בחוק, ובהתאם להנחיות ולהגדרות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום כתנאי לטופס 4.
- ג. עסק חדש במתחם המחזיק חומ"ס יציג סקר סיכונים לאישור משרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו - טרם אישור פעולתו.
- ד. יבוצע פינוי פסולת דלקים, תשטיפים ופסולת חומ"ס, וינוהל הרישום של הכמויות, יעדי הפינוי ושמירת קבלות ותעודות המשלוח על פי החוק.

#### אנטנות וקרינה

6.2.10

- א. אתר שידור זעיר של תשתית הרשת הסלולארית בתוך המבנה - ימוקם במרחק מינימאלי של 50 סנטימטר ממקומות בהם שוהים בני אדם.
- ב. רמות החשיפה המירביות המותרות לקרינה במבנה ומחוצה לו, לא יעברו את המותר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, בהסתמך על המלצות הועדה להגנה מפני קרינה בלתי מייננת (ICNIRD - 1998).
- ג. על הקבלן לקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה טרם פריסת תחנות השידור והזעירות בתוך המבנה ואחרות מחוצה לו.

#### בדיקות זיהום קרקע

6.2.11

תנאי להיתר בניה בתחום התכנית - בדיקת הקרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישור מטעמו כי הקרקע נקיה ואפשרית לפיתוח.

#### תנאים לשימוש ו/או השכרה של מבנים ו/או מחסנים (מבנה רב תכליתי)

6.2.12

- א. תנאים למתן היתר בניה למבנה רב תכליתי / מבנים המיועדים להשכרה בתיאום ובאישור היחידה הסביבתית האזורית.
1. שפכים - בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחומי המגרש טרם החיבור למערכת המרכזית.
2. זיהום אוויר - בתחומי המבנה יתוכננו פירים המיועדים להתקנת ארובות לפינוי אוויר. תתאפשר גישה לפירים אלה מכל תחומי המבנה. פתחי הפירים יתוכננו על הגג ובריוח ככל הניתן מכל אזור המיועד לשהות ומעבר.

3. רעש – יש לוודא כי באזור המיועד להתקנת מתקנים אלקטרומיכניים (כגון מפוחים, מ"א, גנררטור וכד') תתאפשר התקנת מיסוכים אקוסטיים (כגון מעקות וכיסויים).
4. פסולת – יתוכננו אתרי אצירת אשפה בגודל מספק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה הידועים או העתידיים, יוצגו חישובי נפחי הפסולת ומיכלי האצירה. תתאפשר הפרדת פסולת לסוגיה בהתאם לדרישות היח"ס כולל חומרים ברי מחזור.
5. מתקני עזר - יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכו' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת, כבלים, בלוי גז, אריזות, מיכלי דלק וכד' באופן שלא יהווה מפגע סביבתי, בטיחותי ואקוסטי.
- ב. תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי יותנה באישור הוועדה המקומית והיח"ס באשר להתאמת קיומו ובסמוך לשימושים ידועים באותו מבנה ובמבנים סמוכים לו והשלכותיהם ההדדיות.
- ג. השכרת שטח למפעל במבנה רב תכליתי חייב בתיאום ואישור היח"ס.

**מנהלת אזור התעשייה**

6.2.13

ככל שיוחלט על הקמת מנהלת לאזור התעשייה זו תהיה אמונה על יישום מסמכי התכנית ובכללם הנספח הסביבתי וכל המשמעויות וההגבלות הנגזרות ממנו, וכן על יישום דרישות של רשויות בנושאים שונים הנוגעים לכלל אזור התעשייה.

|     |                    |
|-----|--------------------|
| 6.3 | <b>הוראות מעבר</b> |
|-----|--------------------|

- 6.3.1 כל השימושים והתכליות שהותרו בשטח התכנית במבנים קיימים לפי תכנית תקפה ו/או הקיימים בפועל בעת אישור התכנית ימשיכו ללא כל מגבלה, כל עוד לא תאושר תכנית אחרת ו/או אושרה בקשה להיתר לשימוש חליפי.
- 6.3.2 הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לשימושי הקרקע הקיימים, בכל תאי השטח והמגרשים שבתחום התכנית, בתנאי שאינם סותרים את התכנית המוצעת.

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 6.4 | <b>גינון ופיתוח נופי</b> |
|-----|--------------------------|

- 6.4.1 א. במסגרת בקשה להיתרי בנייה עתידיים תוגש תכנית גינון מפורטת, בה לפחות 10% משטח המגרש אשר ישמש את המבנה הכלול בבקשה יהיה מגוון.
- ב. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה.
- ג. ברצועות הדרכים הסטאטוטוריות יינטעו עצים בוגרים גדולים, בכמות של לפחות עץ אחד לכל 6.0 מ' לאורך הדרך.
- ד. הצמחייה תהיה מסוגים מקומיים עמידים ושאינם צורכים מים רבים.

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 6.5 | <b>דרכים וחניות</b> |
|-----|---------------------|

- 6.5.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.5.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת והגשת תכנית בינוי של מערך הדרכים במתחם כולו, כך שיתחבר למערך הדרכים בתכנית המשלימה – ג/20677. התכנית תציג חיבור בתחום התכנית, בנוסף לכביש השירות של דרך מס' 4, אל הדרך הציבורית שבתחום התכנית המשלימה – ג/20677, להנחת דעת מהנדס הוועדה. תכנית מערך הדרכים תכלול פתרונות לתחבורה ציבורית. פתרונות התחבורה הציבורית יכול ויוצגו בכביש השירות של דרך מס' 4.
- 6.5.3 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- 6.5.4 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי

## התוכנית.

## 6.6 הוראות בנושא חשמל

6.6.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.

6.6.2 תחנות השנאה  
א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

6.6.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל / מהמתקן |                                                                              |
|----------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|          | 3 מ'                         | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף                                               |
|          | 2 מ'<br>0.3 מ'               | ב. קו חשמל מתח נמוך –<br>תייל מבודד (תאם על עמוד).<br>תייל מבודד צמוד למבנה. |
|          | 5.00 מ'                      | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –<br>תיל חשוף או מצופה                         |
|          | 2 מ'                         | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –<br>כבל אוירי מבודד (כא"מ)                    |
| 20.00 מ' | -                            | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:                                          |
| 35.00 מ' | -                            | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                                              |
|          | 0.5 מ'                       | ז. כבלי חשמל מתח נמוך                                                        |
|          | 3 מ'                         | ח. כבלי חשמל מתח גבוה                                                        |
|          | בתאום עם חברת החשמל          | ט. כבלי חשמל מתח עליון                                                       |
|          | 1 מ'                         | י. ארון רשת                                                                  |
|          | 3 מ'                         | יא. שנאי על עמוד                                                             |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי 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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

## 6.7 היטל השבחה

6.7.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

## 6.9 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

## 6.10 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

## 6.11 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

## 6.12 סטיה ניכרת

שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה [ בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

**6.13 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.14 פיתוח תשתית**

6.14.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.14.2 תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.14.3 אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.15 שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.16 מבנים קיימים**

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.17 חלוקה**

חלוקה לתאי שטח אינה מונעת אפשרות לאחד או לחלק תאי שטח באותו יעוד קרקע על ידי תשריט איחוד וחלוקה

|                         |
|-------------------------|
| <b>7. ביצוע התוכנית</b> |
|-------------------------|

|                       |
|-----------------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |
|-----------------------|

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
|         | ל.ר      |        |
|         |          |        |

|                          |
|--------------------------|
| <b>7.2 מימוש התוכנית</b> |
|--------------------------|

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה. |
|---------------------------------------------------|

# 8. חתימות

|                                         |                       |             |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------|
| שם:                                     | חתימה:                | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | מילואות               | מספר תאגיד: |
| מילואות חברה לפיתוח משקי מפרץ חיפה בע"מ |                       | 510236268   |
| שם:                                     | חתימה:                | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | מילגד בע"מ            | מספר תאגיד: |
| מילגד בע"מ                              |                       | 511710386   |
| שם:                                     | חתימה:                | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | ניאור תעשיות עץ       | מספר תאגיד: |
| ניאור תעשיות עץ                         |                       | 511789516   |
| שם:                                     | חתימה:                | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | קרקע טובה מאוד לישראל | מספר תאגיד: |
| קרקע טובה מאוד לישראל                   |                       | 515423408   |

|                                                             |        |                       |
|-------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|
| שם: דורון רוהטין                                            | חתימה: | תאריך: 18.2.2019      |
| תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ |        | מספר תאגיד: 511525305 |
| שם: גל בר יוסף                                              | חתימה: | תאריך: 18.2.2019      |
| תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ |        | מספר תאגיד: 511525305 |

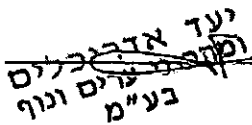
|                                         |                       |             |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------|
| שם:                                     | חתימה:                | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | מילואות               | מספר תאגיד: |
| מילואות חברה לפיתוח משקי מפרץ חיפה בע"מ |                       | 510236268   |
| שם:                                     | חתימה:                | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | מילגד בע"מ            | מספר תאגיד: |
| מילגד בע"מ                              |                       | 511710386   |
| שם:                                     | חתימה:                | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | ניאור תעשיות עץ       | מספר תאגיד: |
| ניאור תעשיות עץ                         |                       | 511789516   |
| שם:                                     | חתימה:                | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | קרקע טובה מאוד לישראל | מספר תאגיד: |
| קרקע טובה מאוד לישראל                   |                       | 515423408   |

|                                         |            |             |
|-----------------------------------------|------------|-------------|
| שם:                                     | חתימה:     | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | מילואות    | מספר תאגיד: |
| מילואות חברה לפיתוח משקי מפרץ חיפה בע"מ |            | 510236268   |
| שם:                                     | חתימה:     | תאריך:      |
| תאגיד / שם רשות מקומית:                 | מילגד בע"מ | מספר תאגיד: |
| מילגד בע"מ                              |            | 511710386   |



# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מספר: 21682/ג שם התוכנית: מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום

עורך התכנית: אדרי' דורון רוהטין תאריך: 16/09/2015 חתימה:  יעד אדריכלים  
בע"מ

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| תחום הבדיקה                      | סעיף בנוהל   | נושא                                                                                                                    | כן | לא   |
|----------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| מסמכי התוכנית                    | 1.7          | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                                                             | ✓  |      |
|                                  |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?                                                                              | ✓  |      |
|                                  |              | אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח בינוי, נספח ניקוז, נספח מים, נספח ניקוז, דו"ח היבטים סביבתיים, סקר קרקע היסטורי, נספח עצים |    |      |
| הוראות התוכנית                   |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                                                      | ✓  |      |
| תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     | 6.1, 6.2     | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת                                                                          | ✓  |      |
|                                  | 2.2.7        | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה                                                              | ✓  |      |
|                                  | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)                                   | ✓  |      |
|                                  | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                                                            | ✓  |      |
|                                  | 4.1          | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>                                   | ✓  |      |
|                                  | 4.3          | קיום תשריט מצב מאושר                                                                                                    | ✓  |      |
|                                  | 4.4          | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                                                    | ✓  |      |
|                                  |              | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)                                                | ✓  |      |
|                                  |              | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                                                   | ✓  |      |
|                                  |              | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט                                                                                            |    | ל.ר. |
|                                  |              | מספר התוכנית                                                                                                            | ✓  |      |
|                                  | 1.1          | שם התוכנית                                                                                                              | ✓  |      |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |              | מחוז                                                                                                                    | ✓  |      |
|                                  | 1.4          | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)                                                                                        | ✓  |      |
|                                  | 1.5          | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                                                            | ✓  |      |
|                                  | 1.8          | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)                                                                                  | ✓  |      |
|                                  | 8.2          | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).                                                                                       | ✓  |      |

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| תחום הבדיקה                       | סעיף<br>בנוהל | נושא                                                                                                                                                                               | כן   | לא |
|-----------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| כללי                              |               | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>                                                                                                                           |      | ✓  |
|                                   |               | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                                                                                                                       |      | ✓  |
|                                   |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                  |      |    |
|                                   |               | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                                                                                                                           |      | ✓  |
|                                   |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                  |      |    |
|                                   |               | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                                                                                                                             |      | ✓  |
|                                   |               | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                  |      |    |
|                                   |               | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:                                                                                                                                             |      |    |
|                                   |               | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית                                                                                                                    |      | ✓  |
|                                   |               | • שמירת מקומות קדושים.                                                                                                                                                             |      | ✓  |
|                                   |               | • בתי קברות                                                                                                                                                                        |      | ✓  |
|                                   |               | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                                                                                                                               |      | ✓  |
| איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>       |               | צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.                                                                                     |      | ✓  |
| טפסים נוספים <sup>(4)</sup>       | פרק 14        | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                                                                                                               | ✓    |    |
|                                   | 1.8           | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע                                                                                                                           | ✓    |    |
| חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup> |               | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?                                                               |      | ✓  |
|                                   |               | במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?                                                                                                                        | ל.ר. |    |
| רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>         |               | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?                                                                                             | ✓    |    |
|                                   |               | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                                                                                                                                     |      | ✓  |
|                                   |               | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?                                                                                                            | ✓    |    |
|                                   |               | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                                                                                                                                   |      | ✓  |
| חיזוק מבנים בפני רעידות           |               | האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?                                 | ✓    |    |
|                                   |               | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? | ✓    |    |
|                                   |               | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?                                                                          |      | ✓  |
| שמירה על עצים בוגרים <sup>1</sup> |               | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?                                                                                                                                         | ✓    |    |

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לערכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>1</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב – שמירה על עצים בוגרים.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה דורון רוהטין, מספר זהות 050008366 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21682 ששמה מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 24485.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ**
  - א. אלדד שרוני – יועץ בנושא סביבתי.
  - ב. רן זילברשטיין – יועץ בנושא תנועה וניקוז.
  - ג. מאיר רוזנטל – יועץ בנושא מים וביוב.
  - ד. נתן קמינר – יועץ בנושא נוף.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון: כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כמאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעד אדריכלים  
ומתכנני ערים וארץ  
ד"ר מ. גל

חתימת המצהיר

13/02/2019

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה גל בר יוסף, מספר זהות 028602787  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21682 ששמה מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם איגוד האדריכלים ומהנדסים (הגוף המסומך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00113447.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא האדריכלות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעד אדריכלים  
ומתכנני ערים ונוף  
בע"מ  
חתימת המצהיר

13/02/2019

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה רותי בן זינו מספר זהות 312732217  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21682 ששמה מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה וניקוז ויש בידי תעודה מטעם איגוד האדריכלים ומהנדסים (הגוף המסומך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 515360.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא תחבורה וניקוז בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לוי כ"ן 115

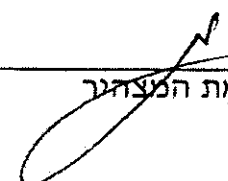
**אמי-מתום**  
מהנדסים ויועצים בע"מ  
חתימת המצהיר

24.02.2019  
תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה מאיר רוזנטל מספר זהות 051437796  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21682 ששמה מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם איגוד האדריכלים ומהנדסים (הגוף המסומך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא מים וביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

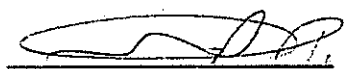
  
חתימת המצהיר

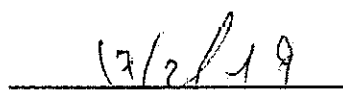
17.2.19  
תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אלדד שרוני מספר זהות 51259547  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21682 ששמה מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום איכות הסביבה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את חנושא איכות הסביבה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי חשם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

  
תאריך

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---------------------------------------------|

אני החתום מטה קרן אורקין , מספר זהות 013660691  
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21682 ששמה מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם איגוד האדריכלים ומהנדסים (הגוף המסומך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 24388.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא הנוף בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נערך אדריכלים  
ומתכנני ערים ונוף  
בע"מ חתומה  
חתימת המצהיר

13/02/2019

תאריך



**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית / המצבית, לרבות הרקע הקסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/ 21682

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית. ☒

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית. ☐

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול). ☐

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15/10/2015 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

17.2.19  
תאריך

סטרוולוביץ'  
מדידת מוסמכים  
ח.פ. תע"מ  
514254870

797  
מספר רשיון

סימון הרשקוביץ  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הנני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרואלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית / עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תכנית מספר: ג/21682 שם התוכנית: מתחם תעסוקה ואחסנה מילואות דרום

עורך התכנית: אדרי' דורון רוהטין תאריך: 16/09/2015 חתימה:

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|                                      |                     |                    |       |

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                  |                      |              |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת     | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | התוספת אינה חלה. |                      |              |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק |       |             |
|-------------------------|-------|-------------|
| סעיף                    | החלטה | תאריך החלטה |
| סעיף 109 (א)            |       |             |
| סעיף 109 (ב)            |       |             |

| ערר על התוכנית                        |           |                 |              |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                          | מספר הערר | החלטת ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית    |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית     |           |                 |              |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.