

15.4.02 א.ו.ס

ע.ג.ל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן
 תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה אזורית בקעת בית-שאן
 תכנית מתאר מקומית מס' ג/11706
 שינוי לתכנית מש"צ 60

שער הירדן - פארק תעסוקה וסחר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 בקעת בית-שאן
 תכנית מפורטת 11706/ג
 שלר הירדן - פארק תעסוקה וסחר
 הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום 06/2/99
 החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית
 ת.י.סקיב
 המזכיר

- מרץ 99
- אפריל 99
- יולי 99
- נובמבר 99
- ספטמבר 2000
- אוקטובר 2000
- נובמבר 2000
- מאי 2001
- יולי 2001
- ינואר 2002
- פברואר 2002

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשמ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11706/ג
 יזיה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 29/10/02 לאשר את התכנית.
 סמל"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס. 11706/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5082
 מיום 22.6.02

1. שם ותחולה
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג/11706, שינוי לתכנית מש"צ/60. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית
א. 22 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן: "תשריט התכנית").
ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:2500.
ד. נספח תחבורה, תנועה וחניה, מנחה.

לתכנית נערך תסקיר השפעה על הסביבה, שהינו מסמך מלווה ומסקנותיו הוטמעו בהוראות התכנית.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט תגברנה הוראות התכנית.

3. מקום התכנית
מחוז: צפון
נפה: יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
מקום: מערבית לשמורת טבע עין-גיינדה, כ-300 מ' ממערב לירדן ומצפון לנחל בזק.

גושים	חלקות	חלקי חלקות
23068		7,14,18,23,27,28,31,49
23067		10
23065		5,7-10,12-14
23056		1,5,12
23044		65

4. עורך התכנית
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים רח' נחלת יצחק 28, ת"א
טל. 03-6090949-03 פקס: 03-6953703.

5. יוזם התכנית
שער הירדן פרויקטים בע"מ רח' בצלאל 28, ר"ג.
טל': 03-5757707 פקס: 03-5758137.
6. בעל הקרקע
באמצעות מינהל מקרקעי ישראל. מחוז צפון, קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת
עילית. טל': 06-6558211, פקס: 06-6461358.
7. שטח התכנית
7.1 שטח התכנית 245.09 דונם בקרוב.
7.2 התכנית נערכה ע"ג מפה פוטוגרמטרית, תאריך עדכון 7/6/2001, ע"פ
תצלום מתאריך 22/5/2001.
פרטי המודד: משה פלוס מס' רשיון 442
רח' הכשרת הישוב 10, א.ת.ח. ראשל"צ
טל': 03-9627082, פקס: 03-9626874
8. מטרות התכנית
הקמת איזור תעסוקה צמוד לאיזור תעשייה מצידו המזרחי של הירדן, גשר
מעל הירדן, איזור שירותים ומרכז מבקרים.
8.1 שינוי יעוד מקרקע חקלאית, בריכות דגים ותעלות ניקוז לדרך (לרבות
מתקני דרך וכל הדרוש להקמת גשרונים, מעבירי מים, תעלות, גדרות,
קירות תומכים, ביצוע עבודות חפירה מלוי והריסה ככל שהדבר דרוש
לסלילת התואי) מתואי דרך מקומית 667 ועד וכולל גשר מעל הירדן.
8.2 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח לתעסוקה וסחר, למעט מפעלי
תעשייה.
8.3 שינוי יעוד מקרקע חקלאית ובריכות דגים לשטח לאזור שרותים
לפארק התעסוקה.
8.4 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח פרטי פתוח.
8.5 שינוי יעוד מקרקע חקלאית ובריכות דגים לדרך פרטית.

8.6 קביעת הוראות איכות סביבה והנחיות לביצוע עבודות פיתוח ולהקמתם של מבנים מתאימים למטרות התכנית ויעודי הקרקע.

8.7 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

9. יחס לתכניות אחרות

על השטח חלות תמ"א 31 בתוקף, תמ"מ 2 - שינוי מס' 20, מש"צ/60 בתוקף. התכנית תואמת לתמ"מ 2 על תיקוניה. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

10. השימוש בקרקע

10.1 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10.2 תכנית זו הינה תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

11. ביאור הסימנים בתשריט

- קו כחול	גבול התכנית
- אדום	דרך מוצעת
- ספיה (חום בהיר)	דרך קיימת
- צהוב	דרך פרטית
- רשת דקה בשחור באלכסון	חניה
- פסים אלכסוניים בסגול ואפור	פארק תעסוקה וסחר
- לסירוגין	
- פסים אלכסוניים בחום ואפור	איזור שרות פארק התעסוקה
- לסירוגין	

ירוק כהה	-	שטח פרטי פתוח
פסים אלכסוניים דקים בירוק	-	מרכז מבקרים
כהה על רקע צהוב		
פסים אלכסוניים בירוק בהיר	-	שטח חקלאי
רשת בירוק כהה באלכסון על	-	שמורת טבע
רקע ירוק בהיר תחום בירוק		
כהה		
קו ירוק כהה	-	גבול מערבי שטח משאבי טבע
סימון בשני קווים עבים שבורים	-	(ע"פ תמ"א 31 תשריט 5ב')
בקצה בניצב לאזור החציה.		אזור הגשר
בתחום בין הקווים רשת בשחור		
באלכסון		
פסים אלכסוניים בשחור דק	-	תחום שטח עתיקות מוכרז
כחול	-	בריכות דגים
		(ע"פ תמ"מ 2 תשריט 6)
תכלת	-	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
		(ע"פ מש"צ 60)
מספר בן 4 ספרות בתוך אובאל	-	מספר מגרש
קו שחור דק	-	גבול חלקה
ספרות בשחור דק בתוך עיגול	-	מספר חלקה
קו שחור דק מעוטר במשולשים	-	גבול גוש
בשחור משני צידיו לסירוגין		
עיגול שחור מחולק ל-4 רביעים	-	רוזטת דרך
ע"י קווים שחורים אלכסוניים:		
א. ברביע העליון צויין מספר		
הדרך.		
ב. ברביעים הימני והשמאלי		
מצויינים מרחקי קוי הבנין.		
ג. ברביע התחתון מצויין רוחב		
זכות הדרך.		

12. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעד
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
32.71	80.19	-	-	שטח לתעסוקה וסחר
8.14	19.94	-	-	שטח פרטי פתוח
8.60	21.09	-	-	אזור שרותים לפארק התעסוקה
4.61	11.30	-	-	שטח למרכז מבקרים
16.42	40.25	-	-	דרך ציבורית עם כניסה מוגבלת
19.56	47.93	-	-	דרך ציבורית
9.96	24.39	-	-	דרך פרטית
-	-	76.31	187.04	חקלאי/נוף כפרי פתוח ע"פ תמ"א 31 תשריט 5א'
-	-	7.19	17.63	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית ע"פ תכנית מפורטת מסי מש"צ/60
-	-	16.50	40.42	בריכות דגים ע"פ תמ"מ 2 תשריט 6
100.00	245.09	100.00	245.09	סה"כ

13. טבלת נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח לתעסוקה וסחר	40,095.0
שטח למרכז מבקרים	1,017.0
אזור שרותים לפארק התעסוקה	5,272.5

14. רשימת התכליות

14.1 שטח לתעסוקה וסחר

א. השטח ישמש למטרות משרדים, בתי תוכנה, מסחר, מרכזים לוגיסטיים, אריזה ואחסנה (לרבות אחסנה פתוחה) לצרכי אזור התעסוקה בלבד, דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים הנדסיים, בנוסף ניתן לבנות מרכז אזרחי לשרות המתחם. המרכז האזרחי ישמש למסחר, מרפאות, שרותי אשנב (דאר,

בנק) מסעדות ובתי אוכל, חנויות, אולמות תצוגה ומרכז ארועים.

ב. תותר הקמת מרתפים לחניה, מחסנים מתקנים טכניים וכו'.

14.2 שטח לאזור שרותים לפארק התעסוקה

השטח ישמש למטרות מתקני מכס, שיטור, נציגויות משרדי ממשלה, שרותי אשנב, אזורי בדיקה בטחונית למשאיות, דרכים, חניה, מתקנים הנדסיים ומבני שרות, ולשימושים דומים.

14.3 דרך ציבורית

א. הדרכים בתחום התכנית משמשות לנגישות לאזור מדרך 667 ומגבול ירדן.

ב. פריצת הדרכים וסלילתן תבוצע ע"פ ההוראות הסביבתיות המפורטות בתכנית זו.

ג. קטע הדרך מדרך 667 ועד לכניסה לפארק התעסוקה והסחר יהיה פתוח לציבור. קטע הדרך מהכניסה לפארק התעסוקה והסחר ועד לגשר על הירדן יהיה סגור לציבור הרחב (מגודר). תכנון וביצוע הדרך בקטע זה יבטיחו מעבר מטיילים, רכב ובעלי חיים (על ידי הרמת הדרך על עמודים ו/או מעברים דו-מפלסיים אחרים).

ד. בתחום הדרך יבנה גשר לרכב והולכי רגל על נהר הירדן.

(1) תותר העברת תשתיות רק במבנה הגשר העילי ולא בקרקע ובתת הקרקע.

(2) תותר הקמת הגשר בשני שלבים. תחילה הקמת גשר ברוחב מוגבל ולאחר מכן בניית גשר נוסף במקביל לצידו, ע"מ להרחיב אפשרויות השימוש וקיבולות מעבר רכב והולכי רגל וסחורות.

קיבולת הגשר תחושב ע"פ צרכים ישירים של פארק התעסוקה.

(3) תוגש תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית שתפרט עיצוב נופי ואדריכלי על כל הבטיו במגמה לשמור על מפתח רחב ובלתי מופרע של גאון הירדן כתנאי למתן היתר בניה של הגשר. היתר בניה לגשר באישור ו' מחוזית.

(4) בתכנון הגשר אין לתכנן עמודים בתחום הזרימה של הירדן. עמודי הגשר יהיו עד כמה שניתן מצומצמים בנפחם.

(5) על הגשר להיבנות מחומרים ראשוניים כמו בטון, ברזל, אבן וכו'.

(6) תאורת הגשר תיבחן ע"פ צורכי הבטחון והבטיחות תוך התיעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

14.4 מרכז מבקרים

שטח שימש כמרכז מבקרים ומצפה. תותר בניית מבנה למטרות כינוס והרצאות, חדרי עבודה בקבוצות, משרדים, שטחי תצוגה פנימיים וחיצוניים ושימושים נוספים לשרות המתקן.

14.5 דרך פרטית

בתחום איזור התעסוקה תתוונה דרכים פרטיות אשר ישרתו את התנועה (רכב והולכי רגל) ואת הנגישות למגרשים. בתחום הדרך יותרו חניה, נטיעות, פיתוח ומתקני דרך. תותר הטמנת תשתיות בתחום הדרך.

14.6 שטח פרטי פתוח

שטחים שימשו לשטחים פתוחים למטרות גינון ונוי. תאפשר ביצוע תשתיות ובניית מתקנים הנדסיים כגון עמודי חשמל ותקשורת, ח' שנאים וכו'.

15. **תנאים למתן היתר בניה**
בנוסף לתכנית הבינוי המנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית (סעיף 2.2.ג.) תדרש כתנאי להוצאת היתר בניה - הכנת תכנית בנוי ופיתוח מפורטת באישור ועדה מקומית. התכנית תקבע הסדרי חניה, חלוקה לתת מתחמים ו/או מגרשים (בהתאם למגבלות המפורטות בסי' 26, טבלת זכויות והוראות בניה, לענין גודל מגרש מיני) לשימושים השונים ותקבע מערכת גבהים והוראות פיתוח.

16. **חניה**

16.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק.

16.2 כמו כן תותר חניה בתחום התכנית, בשטחים שיעודם חניה.

17. **מים**

17.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

17.2 החיבור לרשת יהיה באחריות היזם בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הרשות המקומית ומהנדס הועדה המקומית.

18. **ביוב**

18.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הקמת מתקן (קומפקטי) שיטפל בכל שיפכי איזור התעסוקה והסחר (כולל מרכז המבקרים), באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והועדה המחוזית.

- 18.2 ביצוע פיתרון הביוב יהיה באחריות היזם ובאישור הרשות המקומית. על היזמים לחתום על חוזה תחזוקה ל-5 שנים עם קבלן מוסמך לעבודה מסוג זה. בחוזה יוזכר סעיף 18.4 כדלקמן.
- 18.3 איכות הקולחים תתאים להנחיות משרד הבריאות לגבי אופן הסילוק. השקיה בקולחים - הוספת סינון בהתאם להנחיות ועדת הלפרין. להשקיית גינון - דרוש טיפול שלישוני והגשת בקשה לקבלת היתר ממשרד הבריאות.
- 18.4 עם השלמת הקמת מתקן אזורי לטיפול בשפכים וחיבור שפכי הישובים הסמוכים לאזור התעסוקה והסחר למתקן זה, יחוברו שפכי אזור התעסוקה והסחר (חלקם או רובם) לאחד מהישובים הנ"ל. במידה ויוחלט על חיבור למערכת האיזורית, תפעיל מינהלת הפארק תא שאיבה בנקודת יציאת השפכים מהפארק אל המתקן האזורי:
- א. תא שאיבה לסניקת השפכים יהיה במבנה סגור עם פתחי אורור בעלי שטח מינימלי, למניעת פליטת ריחות מהשפכים.
 - ב. יש להתקין בתא שאיבה מערכת אוורור הכוללת מפוח לשאיבת האויר ומסנן פחם פעיל.
 - ג. השפכים ביציאה מכל מבנה בפארק התעסוקה יעמדו בריכוזים המצויינים בחוק העזר של הרשות המקומית.
- 18.5 על היזמים לקבל אישור נציבות המים, ע"פ צו הרשאה של נציב המים, להזרמת קולחים באיכות גבוהה לנהר הירדן ו/או לאתר שטחים נוספים להשקיה מלבד שטחי הגינון הציבורי שבמתחם אזור התעסוקה וסחר.
- 18.6 על פי סעיף 18.5 הנ"ל יש להציג תכנית ניצול הקולחים להשקיה.
- לא ינתן היתר בניה בפארק התעסוקה והסחר אלא לאחר קיום הסעיפים הנ"ל.
19. **מיקלוט ו/או מרחבים מוגנים**
- יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות ותקנות פקוד העורף - ובאישורם.

חשמל .20

20.1 המעברים והחיבורים של החשמל למבנים יהיו תת קרקעיים. רשת החשמל אל האתר תהיה על קרקעית.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל 20.2

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20.3 תאורה תבוצע בתחום האתר ע"פ דרישות הבטחון ותכניות הפיתוח.

21. תקשורת

רשת התקשורת (למעט מתקני שידור וקליטה) המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים. תותר הצבת מתקני שידור וקליטה על גגות הבניינים באישור המשרד לאיכות הסביבה.

22. ערכי טבע ועיצוב נופי

22.1 ערכי טבע:

- א. לא ינטעו באתר ובשטחים הירוקים שבשוליו מיני צמחים אגרסיביים פולשניים, או שאינם שייכים לאזור. בחירת הצמחיה תעשה עם מומחה בתחום האקולוגיה והבוטניקה.
- ב. תיאסר החזקת חיות מחמד או חיות בר באתר (כולל כלבים!).
- ג. צורכי התאורה באתר ומחוצה לו יבחנו ע"י מערכת הבטחון תוך התייעצות עם המשרד לאיה"ס. גובה פנסי התאורה לא יעלה על גובה סוללות בריכות הדגים.
- ד. גידור הכביש ושטחים הצמודים אליו בקטע שבין האתר ובין הירדן יעשה באופן שלא ימנע מעבר חופשי של בעלי חיים קטנים ובינוניים בגדלם (עד גודל צבי או חזיר בר).
- ה. גידור יתוכנן כך שיהיה "שקוף" (ככל האפשר), מבחינה תכנונית ונופית ויבוצע רק היכן שיש הכרח לבצעו מתוקף תנאי הפעלת פארק התעסוקה המשותף ודרישות הבטחון.

22.2 עיצוב:

- א. חזיתות האתר הפונות לכיוון גבולות האתר, תטופלנה בחומרים עמידים לבליה.

ב. תובטחנה נטיעות בתחום שבין המבנים ועד למרחק של 3 מ' מהגדרות החיצוניות - איזור שצריך להישמר פנוי לתנועה ונגישות של אנשי אבטחה ותחזוקה.

ג. הגשר/דרכי הגישה יתמכו במסדי אבן ובטון.

22.3 עיצוב נופי:

א. דרכים - תוכן תכנית בנוי ועיצוב נופי למניעת פגיעה בנוף, לצמצום הפגיעה ההכרחית עקב עבודות הביצוע ולשיקום נוף. תאסר כל חריגה מקוי הדיקור של הכביש. יאסר שימוש בשטחים טבעיים לדרכי שירות לצורך הביצוע, מחנות עבודה וכו'. הגישה אל האתר בעת הביצוע תהיה על גבי דרכים קיימות.

עבודות השיקום הנופי יכללו חפוי מדרונות המילוי והתפירה בקרקע מקומית ושיקומן בצומח מזנים מקומיים בלבד. תמנע כל פגיעה בערוץ נחל בזק והצומח שבתוכו. עיצוב מדרונות המילוי יהיה כדוגמת מדרונות החוואר הטבעיים.

ב. אתר עינות מחצצים - לא תותר כל חריגה מתחומי האתר לצורך פיתוח. מחנה העבודה לצורך הביצוע ימוקם בתחומי האתר בלבד. בתחומי האתר יעשה שימוש מרבי בצומח מזן מקומי. יותר שימוש בצומח שאינו מזן מקומי וכתנאי שאינו מזן שעשוי להתפשט לשטחים הטבעיים שמחוץ לאתר. הגדר סביב האתר תרוכך בעזרת צמחיה בכפוף לדרישות הבטחון. בשטחי השוליים שבין נחל בזק והאתר ינטעו עצים מזן מקומי לצורך שילוב מירבי של האתר בנוף. ניקוז מי הנגר העיליים יהיה אל שטחי הגינון שבתחומי האתר. ניקוז העודפים יעשה אל מחוץ לאתר באופן שלא תהיה פגיעה כלשהיא בערוץ נחל בזק. באחריות יזמי התכנית לשמור את ערוץ הנחל פתוח ונקי לאורך כל השנה.

ג. מרכז המבקרים - גבול הבנוי המזרחי כולל מרפסת התצפית לא יחרוג משפת המדרון הקיים של מתלול החווארים. תותר התחפרות המבנה בקרקע לעומק מירבי של 3 מ' מפני הקרקע הטבעית באופן שגבולות החפירה לא יחרגו מתחומי הבנוי המתוכנן. גווני הבנוי והאלמנטים הבנויים של הפיתוח יהיו כגווני הנוף הטבעי של המקום. תוכן תכנית בינוי למניעת הפגיעה בנוף שתגדיר גם אמצעים למניעת דרדור חומר מילוי ע"ג מדרונות החוואר.

23. איכות הסביבה

23.1 כל השימושים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה. הרשויות המוסמכות תהיינה רשאיות להגביל ולאסור כניסת פעילויות עוסקים למניעת חריגה מהתקנים הסביבתיים הקבועים בדין.

23.2 בפרוייקט זה ישמרו התקנים הסביבתיים המקובלים בארץ.

23.3 מגבלות לסביבה הסמוכה - יש לדאוג לרצועת הפרדה בין פארק התעסוקה לבין סוללות המאגרים/בריכות הדגים למטרות תחזוקה, ניקוז ודרכי שירות לדייגים.

23.4 ניטור

א. יופעל מערך ניטור שיכלול בקרת שפכים.

ב. הניטור יבוצע ע"י מינהלת פארק התעסוקה והסחר.

ג. המינהלת אחראית לדווח שנתי למחלקה לאיכות הסביבה של המועצה האזורית וכן לדווח מיידית על כל אירוע חריג.

ד. תכנון מערכות התשתית בתחום התכנית יבחן תקלות אפשריות ופתרונות.

ה. המינהלת אחראית לטיפול והסדרה מיידיית של כל תקלה בתחום התכנית.

23.5 רעש :

מפלס הרעש הכולל מכל המערכות של כל אחד מהמבנים לא יעלה על 45dB(A) במרחק של 30 מ' מחזית המבנה.

23.6 זיהום אוויר :

א. יש לנקוט בכל האמצעים למניעת פליטת אבק מעבודות החפירה בשלבי ההקמה של הפרוייקט.

ב. הוראות לגבי תא השאיבה לסניקת שפכים ראה סעיף 18.4.

24 פנוי אשפה ופסולת בנין

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

24.1 יובטחו דרכי הטיפול באשפה שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. סילוק האשפה יעשה לאתר מוסדר שתקבע המועצה האזורית ובהתאם לכל דין.

24.2 פסולת בנין תפונה ע"י היזם לאתר מוסדר שיקבע ע"י המועצה האזורית כתנאי למתן היתר בניה.

24.3 חומרים מסוכנים :

א. מתקן שבתחומו עשוי להימצא חומר מסוכן כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, יחוייב בדרישות החוק לרבות היתר רעלים, תיק מפעיל וכדומה. הכל ע"פ הנחיות ובכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה ורשויות מוסמכות נוספות הנוגעות לענין.

ב. המנהלת תערוך בדיקות מעת לעת כפי שיקבע שמטרתן להבטיח כי האיחסון של חומרים מסוכנים יעמוד בכללי האיחסון הבטיחותי (קיום החוקים והתקנות הנקוטים בארץ, הקפדה על הפרדת חומרים המגיבים ביניהם, חלוקה לפי אמצעי נטרול וכיבוי, הקפדה על תנאי יצרן וריכוז סיכונים). כללים אלו ייושמו גם למחסנים של שני מתקנים סמוכים זה לזה. תוצאות הבדיקות ידווחו למחלקת איכות הסביבה במועצה האיזורית מעת לעת כפי שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות.

ג. המנהלת תקים מערך חירום מקומי (המבוסס על מערכי חירום של מתקני האחסנה) המקושר למערך החירום של העיר הסמוכה.

ד. בשלב הבקשות להיתרי הבניה ו/או רשיון עסק יוגדרו לעסק הוראות לשינוע חומרים מסוכנים מ/אל איזור התעסוקה (נתיבי גישה מותרים, שעות שינוע, כמויות מקסימליות בשינוע).

25. ניקוז

25.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

25.2 יש לבנות תעלת הגנה מצפון וממערב לאתר התכנית. הקריטריונים לתכנון תעלת ההגנה יקבעו בשלב התכנון המפורט לביצוע תוך תיאום עם בעלי הבריכות.

25.3 בתכנון המפורט לביצוע יש לבדוק האם עמוד המים שבמאגר הסמוד יכול להשפיע על יציבות הקרקע בתחום התכנית.

26. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים

ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			
		מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	צדדי
שטח תעסוקה וסחר	3000	+ 3 מרתף וגלריות	82%	45%	32%	50%	19%	63%	5	5	5
שטח למרכז מבקרים	7000	+ 2 מרתף וגלריה	21%	10%	12%	9%	10%	11%	5	5	5
אזור שרותים לפארק התעסוקה	5000	+ 2 מרתף	39%	39%	14%	25%	5%	34%	5	5	5
שטח פרטי פתוח	2000	+ 1 מרתף	4%	2%	-	4%	2%	2%	5	5	5
דרך ציבורית	1500	+ 1 מרתף	15%	10%	5%	10%	5%	10%	5	5	5

26.1 תותר הקמתן, בקו בנין 0, של מבנים ומבני עזר כגון, כבש עליה לבנין, מצללות, מבני חניה, מרתפים כולל מרתפי חניה, מקלט או מרחב מוגן, ביתני שמירה, מאגרי מים ומיכלים תת קרקעיים, גדרות, חדרים לאחסנת מיכלים לאצירת אשפה וכיוצ"ב.

26.2 באזור השרותים לפארק התעסוקה ובשטחי התעסוקה והסחר יותר לבנות שערי כניסה, גדרות ואלמנטים אנכיים נקודתיים שגובהם לא יעלה על 15 מ'.

26.3 תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

26.4 יותרו הקמתם והצבתם של מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים על גג הבניינים בתנאי שישולבו בתכנון הכללי ולא יהוו מפגע חזותי ובתנאי שגובהם לא יעלה על 11 מ' ו/או במידה ויתוכננו כאלמנטים אנכיים נקודתיים (ראה סעיף 26.2).

26.5 שטחי הבניה המותרים בתחום הדרך הציבורית מיועדים לאיזור הגשר ואינם כוללים שטחים לא מקורים או שטחים המקורים ע"י מבני הגשר בין שטחי מסעות הגשר ופני הקרקע שמתחתן.

26.6 אחוזי הבניה בשפ"פ הינם לצורך בניית מתקנים הנדסיים בלבד.

27. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

28. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית, או יופקעו ע"י הוועדה המקומית והכל ע"פ הנחיות היועץ המשפטי לממשלה בנושא הפקעות מקרקעי ישראל.

29. איחוד וחלוקה

29.1 התכנית כוללת בין היתר, הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, בהתאם למצויין בתשריט, למעט הדרכים הציבוריות ואיזור הגשר שעליהם יחולו הוראות סעיף 28 לעיל.

29.2 התכנית מאפשרת איחוד מגרשים ו/או חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל המגרש המינימלי המצוין בטבלת הזכויות, באמצעות תשריט איחוד או חלוקה לפי פרק ד' לחוק.

29.3 חלוקה חדשה ו/או איחוד חלקות לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה ו/או איחוד לצרכי רישום.

30. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

רישום .31

תוך חדשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

תנאים להקמה ותפעול .32

32.1 קריטריונים והתניות לכניסת מתקנים לפארק התעסוקה.

א. אין יעוד לתעשייה בתכנית. האתר הוא פארק תעסוקה וסחר.

ב. מנגנון בדיקה ובחינת בקשות להיתרים:

בשלב הדיון בהיתרי הבניה של כל עסק שקיבל אישור ראשוני לאכלוס, תקבע המינהלת בשיתוף המחלקה לאיכות הסביבה במועצה האזורית תנאים מיוחדים שעל העסק יהיה לעמוד בהם.

בקרת העסקים בפארק התעסוקה והסחר (בהיבט הסביבתי) תקוים באופן שוטף ע"י המינהלת ותסוכם אחת לשנה, לקראת חידוש רשיון העסק.

ג. התניות בדבר נקיטת אמצעים למניעת זיהומי אויר מים וקרקע, רעש ופסולת ההתניות הינן:

(1) חיוב כל חוכר במעמד חתימת החוזה לעמוד בתקנים הנדרשים ע"י מינהלת הפארק, שיהיו התקנים הנדרשים עפ"י חוקי, דיני ותקנות איכות הסביבה בכלל הנושאים הסביבתיים.

(2) אכיפת החוקים והתקנות של איכות הסביבה על החוכרים השונים ע"י המינהלת, באופן שוטף.

(3) נקיטת אמצעי המניעה יהיו באחריות כל חוכר ועל חשבונו.

32.2 הפעלת וניהול אזור התעסוקה והמסחר - המערכת הארגונית

א. המערכת הארגונית :

מינהלת פארק התעסוקה והסחר הינה הגוף המנהל את הפארק ברמה התפעולית המיטבית, באספקטים פיזיים-חזותיים, טכניים, אספקטים של איכות חיים, איכות סביבה ושרותים התומכים בפעילויות שבפארק. המינהלת תדאג להקמת והפעלת הפארק עפ"י כל המחויבויות והתנאים הנדרשים ע"י הרשויות עפ"י חוק ועפ"י ההסכמים שיערכו.

המינהלת תקיים יחידה לאיכות סביבה אשר תכלול מומחים לאיכות סביבה וכן מערך פיקוח בקרה וניטור שיקיים מערך מסודר ורציף של ביקורת ואכיפה של תנאי ותקני איכות הסביבה.

המינהלת תפעיל מנגנון של בדיקה ועמידה בתנאי סף של כל עסק שירצה לשכור קרקע או מבנה בתחום הפארק. תנאי הסף הסביבתיים תואמים את התנאים לרשיון עסק של התכליות והשימושים המותרים בתחום הפארק ובנוסף, כל עסק/גוף אשר ישכור קרקע בתחום הפרויקט, יחוייב לחתום על הסכם שכירות אשר יבטיח את הקמת העסק והפעלתו על פי הקריטריונים הבאים:

(1) נקיטת אמצעים תכנוניים, הנדסיים תפעוליים ומנהליים למניעת זיהום מקורות מי התהום ונהר הירדן.

(2) נקיטת אמצעים הנדסיים תפעוליים ומנהליים כדי לעמוד בתקני הפליטה למניעת זיהום אויר בהתאם לתקני המשרד לאיכותה סביבה התקפים היום או תקנים חמורים יותר שיקבעו במשך הזמן.

(3) הפסולת המוצקה תיאסף בכלים ייעודיים ותועבר לסילוק ו/או מחזור במתקנים שיועדו לכך. ראה פרוט בסעיף 24.

4) כל עסק שידרש לכך יקים מתקן קדם לטיפול בשפכים שלו, לפני הזרמתם למערכת הביוב. איכות השפכים היוצאים ממתקני הקדם תהיה ברמה המותרת. השפכים יוזרמו למתקן הקומפקטי לטיהור שפכים או למתקן האיזורי, במידה ויחובר אליו איזור התעסוקה.

5) חומרים מסוכנים (במידה וימצאו) יאוחסנו כך שתמנע שטיפת חומרים בעת אירועי גשם קיצוניים ולמניעת זיהום תת הקרקע, הערוצים, הוודיות ונהר הירדן.

ב. תנאי קבלה לפארק

לא תותר כניסת שוכר לפארק אשר עיסוקו אינו תואם את התכליות והשימושים שבתקנון התכנית.

32.3 תנאים לאיכלוס

לא ינתנו תעודות גמר ולא יאוכלסו המבנים כל עוד לא הושלם ביצוע פתרון לטיפול בשפכים ופסולת בהתאם להוראות שנקבעו בתיקון מס' 20 לתמ"מ 2 ובתכנית זו.

33. רגישות סייסמית

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה:

- א. הכנת בחינה סייסמית של התכנית הכוללת, בין היתר, מיפוי גיאולוגי מפורט של פני שטח התכנית.
- ב. קבלת חוות דעת המכון הגיאולוגי לבחינה הסייסמית אשר תכלול בהתאם לצורך את קביעת המרחקים המינימליים מאזורי העתקה פעילה.
- ג. בהתאם לבחינה הסייסמית, הקמת מבנים ומתקנים בשטח התכנית בהתאם לת"י 413 – תכן עמידות מבנים ברעידת אדמה.

34. שלבי ביצוע

34.1 מועד משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. ניתן לבצע את התכנית בשלבים.

- 34.2 קבלת היתר בניה למרכז המבקרים מהוהה תנאי להוצאת היתר בניה בתחום שטחים ומגרשים בשטח המיועד לתעסוקה וסחר. קבלת תעודת גמר למרכז המבקרים מהוהה תנאי לקבלת תעודת גמר ואישור איכלוס בתחום שטחים ומגרשים בשטח המיועד לתעסוקה וסחר.
- 34.3 ביצוע הפרוייקט מותנה בסלילת כביש 667 לפחות בחלקו המקשר את דרך מקומית מס' 669 עם צומת דרך 667 ודרך הגישה לאתר.

גבולי-קורן אדריכלים
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703

5/3/02

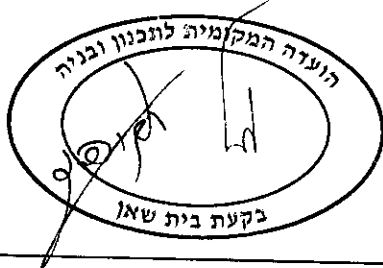
עורך התכנית

אין לנו התנגדות ערכונית לתכנית. בהתאם לנו תורה ניתמאית עם
השויות הנכונות המוסמכות.
חתימתנו תעשה לצדכי ונענו ברבד. אין לנו התנגדות כל זכות
ליוזם חתימת או לכל בעל זכויות אחר בענין התכנית כל עוד לא
הוקמה השטח ונחתם ענינו הסכם ניתמאית. חתימת ואין חתימתנו זו באה
בניכוס חתימת כל בעל זכות בשטח הנדון. לנו כל השות נוסמכות,
לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
לנינו הסר כפל ניוצהר בזה כי אם ניוצהר אחר יתקדמו הסכם
בוין השטח הבולט בתכנית. אין בחתימתנו כל התנגדות הכרה או
הודאה בקיים הסכם האמור ו/או ניוצהר על זכותנו לבטלן בולל
הפרתו ע"י ניי שרכש נואתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח. ו/או על
כל זכות אחרת העונדת לנו ניכח הסכם פאוייל ועפ"י כל דין טכן
חתימתנו ניתנת אד ורק ננקודת ניכח תכניתנו.

תאריך: 13/3/02 בעל הקרקע: מנהל ניקרקעי ישראל
מחוז הצפון

ש"ר הירון פרויקטים בע"מ

[Handwritten signature]
יוזם התכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה המחוזית לתכנון ובניה