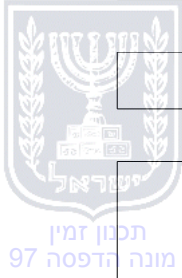


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 208-0440024

**כרמיאל-הרחבת אזור תעשייה צפון**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי כרמיאל, מרום הגליל  
צפון  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/06/2022

לאשר את התוכנית

07/06/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית ממוקמת בין כביש 85 ותוואי הרכבת מצפון, אזור התעשייה והמסחר ממערב, שטחי תעשייה מדרום היישוב שזור ממזרח. שטח זה מהווה את עתודת הקרקע הגדולה האחרונה של היישוב כרמיאל לאזור תעסוקה.

התכנית מציעה הרחבה של אזור התעשייה הקיים בכ-470 דונם לשטחי תעשייה, תעסוקה, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, הסדרת מתקנים הנדסיים קיימים, שטח לספורט ונופש, שטחים ציבוריים פתוחים, חניון לאוטובוסים ודרכים.

בנוסף התכנית מצרפת לתחומה מתחמים סמוכים ומסדירה תכנים משלימים:

א. נחל שזור - תכנון רצועת הנחל והשטחים הפתוחים הסמוכים אליו כמשאב עירוני רציף ונגיש לציבור החל ממזרח לרחוב החרושת (לפי תכנית מאושרת) ועד גבול תחום השיפוט של כרמיאל.

ב. מגרשים ביעוד תעשייה לפי תכנית מאושרת - בצמוד לרחובות מעלה כמון / רח' צור - הסדרת ייעוד, שימושים וזכויות.

ג. מתחם במזרח אזור התעשייה - הצמוד למושב שזור אשר מיועד לתעשייה לפי תכנית מאושרת היסטורית ג/4132, אך בפועל מעוטר בחורש צפוף ועצים משמעותיים ונכון לשנות יעוד זה לשטח פתוח.

התכנית כוללת תוספת של כ-233,000 מ"ר לשטחי תעשייה, כ-6,000 מ"ר למבנים לשימושים ציבוריים וכ-4,500 מ"ר למבני ספורט ונופש וסה"כ זכויות בניה (קיים ומוצע) של שטחים לשימוש עיקרי כ-287,000 מ"ר.



תכנון זמין  
הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כרמיאל-הרחבת אזור תעשייה צפון

208-0440024

מספר התכנית

637.086 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל, מרום הגליל
קואורדינאטה X	231638
קואורדינאטה Y	759099

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		החרושת	כרמיאל

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18844	מוסדר	חלק		9, 13, 17, 21
18845	מוסדר	חלק		1, 5, 9, 12-13
19147	מוסדר	חלק	4	1, 3, 5-6, 8-9, 38-39
19165	מוסדר	חלק	3	1-2
19185	מוסדר	חלק		1
19186	מוסדר	חלק	1-4	5
19187	מוסדר	חלק	5-9, 19-23, 27-31, 41-42, 52-58, 63, 75	3-4, 10-11, 16-18, 24-26, 32-34, 39-40, 43-45, 50-51, 59-62, 64, 76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
20/12/2001		787	5040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10880 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10880
24/07/2005		3540	5419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13804. הוראות תכנית ג/ 13804 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13804
01/12/2011		953	63291	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19051. הוראות תכנית ג/ 19051 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19051
31/07/1980		2169	2648	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 2503. הוראות תכנית ג/ 2503 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 2503
05/04/2005		2332	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9941	שינוי	ג/ 9941

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
ג/ 4132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4132 ממשיכות לחול.	2938	2303		23/06/1983
כר/ מק/ 199/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כר/ מק/ 199/ 6 ממשיכות לחול.	5319	3588		05/08/2004
כר/ מק/ 424/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 424/ 8. הוראות תכנית כר/ מק/ 424/ 8 תחולנה על תכנית זו.	5417	3476		17/07/2005
ג/ בת/ 102	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 102 ממשיכות לחול.	4037	4478		03/09/1992
ג/ בת/ 199	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 199 ממשיכות לחול.	4510			10/04/1997
ג/ בת/ 299	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 299 ממשיכות לחול.	4412	3417		28/05/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

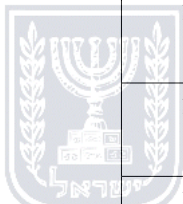
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל בר-יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		גל בר-יוסף			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גל בר-יוסף		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הסכם חלוקת הכנסות בין רשויות, החלוקה בפועל תקבע ע"י הועדה הגיאוגרפית	09: 29 23/02/2023	גל בר-יוסף	18/01/2023	2		מחייב חלקית	חוות דעת כלכלית
לא	נספח ניהול מי נגר	09: 31 04/01/2023	מאיר רוזנטל	28/12/2022	30		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי - מלל	11: 21 05/01/2023	קרן אורקין	26/12/2022	4		מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - גליון 1 תנוחה וחתכים טיפוסיים	08: 20 12/02/2023	שמוליק קרני	05/02/2023	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 48 29/12/2022	גל בר-יוסף	12/12/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח ביוב	13: 03 29/12/2022	ריאן עבדאללה	07/12/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח מים	13: 04 29/12/2022	ריאן עבדאללה	07/12/2022	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - מלל	15: 07 25/08/2021	ריאן עבדאללה	30/03/2021	5	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	תשריט נספח ניקוז	08: 27 12/02/2023	מאיר רוזנטל	09/02/2023	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח תנועה- גליון 2 - חתכים	11: 20 06/08/2018	שמוליק קרני	31/07/2018	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח בה"ת	09: 27 06/10/2021	שמוליק קרני	06/06/2021	87	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נוף- גליון 1- תנוחה	08: 22 12/02/2023	קרן אורקין	07/02/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- גליון 2- חתכים	08: 22 12/02/2023	קרן אורקין	07/02/2023	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי	10: 13 04/01/2023	דרומית שקד	25/08/2021	86		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים- תשריט	08: 23 12/02/2023	איתן רוזנברג	07/02/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים- מלל	09: 33 06/10/2021	איתן רוזנברג	14/07/2020	35	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח שלד - מלל - מחייב לפרקים 3, 4, 5	13: 41 29/12/2022	דורון רוהטין	12/12/2022	9	1: 1	מחייב חלקית	תוכנית הסדרת שטח
לא	תכנית שלד, כולל נספח איזור לתכנית השלד	17: 00 01/02/2023	דרומית שקד	01/02/2023	1	1: 5000	רקע	תוכנית הסדרת שטח
לא	נספח איזור ZONING	09: 33 06/02/2023	דרומית שקד	06/02/2023		1: 2500	מחייב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
לא	סקר טבע עירוני	12: 58 26/08/2021	דרומית שקד	16/08/2021	20	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקירה אקולוגית נחל שזור	09: 37 06/10/2021	עדי נעלי	09/02/2017	12	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	15: 28 24/08/2021	משה לוי	20/12/2020	17	1: 1	מנחה	סקר סייסמי

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	גל בר-יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700		gal@yaad-arc.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700		doron@yaad-arc.co.il
מנהלת פרויקט	מתכנן	סיגי פיסטינר		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700		sigi@yaad-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700		karen@yaad-arc.co.il
יועצת סביבה	יועץ	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700		dromit@yaad-arc.co.il
	גיאולוג	משה לוין			יובלים	(2)		04-9990559		mlevin@ggs-geo.com
	אקולוג	עדי נעלי		נעלי עדי	כפר ויתקין	העוגן	7		077-4423309	naaliadi@gmail.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים	יעד	(1)		04-9909140	04-9909344	tmy@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	שמוליק קרני		ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	skarni@karni-eng.co.il
	סוקר עצים	איתן רוזנברג			מעלה צביה	(3)		04-6619045		yarok2000@gmail.com
	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	רוזנטל מ. - תכנון וייעוץ	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (4)	3	04-8580355		sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

(3) כתובת: ד.ג. בקעת בית הכרם.

(4) כתובת: ת.ד. 2054 פארק התעשייה טירת הכרמל.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מרחב ליבה	מטרתו לסמן את השטח המיועד למפעלים או שימושים אחרים המייצרים השלכות סביבתיות מחוץ לגבולות המגרש (דוגמת חומרים מסוכנים, רעש, ריח וכו'). כל השימושים הממוקמים בתוך מרחב הליבה יהיו כאלה שהשפעות הסביבתיות לא יחרגו מעבר למרחב הליבה.
תעשייה	שימוש עיקרי: שטח שבו מתקיימים תהליכים פיזיקליים/כימיים/ביולוגיים המשנים חומרים לחומרים חדשים או מביאים לכדי הכנסת חידושים ושינויים מהותיים במוצרים. שימושים נלווים: אחסנה ואריזה לשימוש המפעל, מלאכה, תעשיית תוכנה, מתקנים הנדסיים, בתי קירור, בתי אריזה וכו'.
תעשייה משולבת	ייעוד קרקע זה נועד לתכנון אזורים המייצגים שילוב בין תעשייה, תעשיית תוכנה ומחקר ופיתוח במטרה לייצר סינרגיה בין התחומים הקשורים זה בזה.

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

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

- תכנון אזור תעשייה, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים בשטח ללא ייעוד והתווית איזור (ZONING).
- הסדרות במגרשי תעשייה קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת יעוד משטח ללא ייעוד ליעודי תעשייה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומבני ציבור, מתקנים הנדסיים, ספורט ונופש, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרכים וחניון.
- קביעת איזור (zoning) של מגרשי התעשייה ושימושים ותכליות מותרים באזורים שונים.
- הסדרת מעבר נחל שזור בתחום התכנית.
- הסדרת מתקן הנדסי קיים (קידוחי מגד "כרמים 4").
- יצירת מגרשים גדולים הניתנים לאיחוד וחלוקה.
- שינוי שטחי תעשייה, דרכים ושצ"פ ליעוד שטח פתוח.
- שינוי מגרש תעשייה ליעוד תעסוקה.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה והוראות אחרות.
- קביעת תנאים והוראות לשמירה על איכות הסביבה.
- קביעת הוראות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	751, 637, 632
תעשייה	641, 639, 638, 636 - 633, 631 - 600
מתקנים הנדסיים	852, 851
שטחים פתוחים	640, 438, 437, 435 - 431
שטח ציבורי פתוח	459 - 457, 455 - 452
ספורט ונופש	901
דרך מאושרת	665, 366, 364 - 361
דרך מוצעת	667, 666, 664, 660 - 657, 655 - 650, 645, 165
חניון	522, 521
רצועת תשתיות	704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	361
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	664, 658
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	521
אתר עתיקות/אתר הסטורי	רצועת תשתיות	704
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	751
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	600
בלוק אתר קידוח	מתקנים הנדסיים	851
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	חניון	522
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	363
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	655
גבול מגבלות בניה	חניון	522
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	459, 453
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	432, 431
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	852
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ספורט ונופש	901
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	454
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	435, 433, 432
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	665, 363
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	666
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים	640, 437
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	665, 363
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	457
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	640, 435, 432
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	626
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	434
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	637, 632
הנחיות מיוחדות	תעשייה	639, 638, 636 - 633, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה	601, 605 - 611, 608 - 615, 613 - 631
ציר מערכת הסעת המונים	שטחים פתוחים	640
ציר נחל	דרך מאושרת	665
ציר נחל	דרך מוצעת	651, 655, 666, 667
ציר נחל	שטחים פתוחים	432 - 437, 435, 640
ציר נחל	תעסוקה	632
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	363
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	655
קו חשמל מתח עליון	חניון	522
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	459
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	432
קו מים עיילי	דרך מאושרת	361, 362, 366
קו מים עיילי	דרך מוצעת	652, 660
קו מים עיילי	מתקנים הנדסיים	851, 852
קו מים עיילי	ספורט ונופש	901
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	457
קו מים עיילי	שטחים פתוחים	433, 435
קו מים עיילי	תעשייה	626
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	851, 852
תחום השפעה	ספורט ונופש	901
תחום השפעה	שטחים פתוחים	433, 435

### 3.2 טבלת שטחים

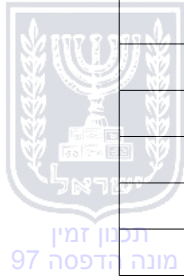
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת/מאושרת	60,631.66	9.52
מלאכה ותעשייה זעירה	7,275.17	1.14
מרכז הדרכה לנהגים	4,204.52	0.66
שטח ללא תכנון מפורט	420,986.9	66.07
שטח למתקנים הנדסיים לפי ג/9941	2,739	0.43
שטח לתעשייה	81,997.1	12.87
שטח פרטי פתוח	2,221.61	0.35
שטח ציבורי פתוח	40,590.72	6.37
שטח תעשייה מתארי	16,574.36	2.60
<b>סה"כ</b>	<b>637,221.04</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48,150.5	7.54
דרך מוצעת	76,258.03	11.94
חניון	7,036.77	1.10
מתקנים הנדסיים	2,702.7	0.42

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.99	44,614.06	ספורט ונופש
0.58	3,715.04	רצועת תשתיות
1.61	10,262.17	שטח ציבורי פתוח
23.07	147,291.95	שטחים פתוחים
2.26	14,461.67	תעסוקה
44.48	284,003.78	תעשייה
<b>100</b>	<b>638,496.68</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מפעלי תעשייה לסוגיהם כולל כל השימושים הנילוויים ובהתאמה לשימושים המותרים לפי סיווגים כמופיע בנספח איזור (ZONNING) ומיוצג על ידי ההנחיות המיוחדות המפורטות בהוראות להלן. שימוש עיקרי התעשייה: שטח שבו מתקיימים תהליכים פיזיקליים / כימיים / ביולוגיים המשנים חומרים לחומרים חדשים או מביאים לכדי הכנסת חידושים ושינויים מהותיים במוצרים.</p> <p>ב. אחסנה.</p> <p>ג. מסחר - חנויות מפעל.</p> <p>ד. גינון ופיתוח נופי, דרכי גישה וחנויות, קירות וגדרות.</p> <p>ה. חצר משק ואחסנה.</p> <p>ו. משרדי חברה.</p> <p>ז. בתאי שטח 638-639 ו 633-636 יותר מסחר סיטונאי, שיווק ישיר וחנות מפעל.</p> <p>ח. תחנות דלק ע"פ תמ"א 18 על תיקוניה.</p> <p>ט. תשתיות קוויות תת - קרקעיות ומתקנים הנדסיים במבנים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>- תאי שטח 605,608,611,613,615,616,619,620 מיועדים למפעלים או שימושים אחרים שמייצרים השלכות מחוץ לגבולות המגרשים.</p> <p>- בתאי שטח 601,606,607,612,617,618,621,627-631 מיועד למפעלים או שימושים אחרים המייצרים השלכות סביבתיות שאינן חורגות מגבולות התכנית המוצעת בתחום הליבה.</p> <p>- בתאי שטח 622-626 ו 638-639 ו 633-636 הנמצאים באזור רגיש לזיהום מי תהום לא יותרו שימושים העלולים לגרום לזיהום מי תהום, תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו הינו אישור רשות המים ומשרד הגנת הסביבה לשימוש המוצע.</p> <p>ב</p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח 638-639 ו 633-636 מבנים ושימושים שניתן להם היתר מכח התכנית הקודמת יוכלו להמשיך ולפעול בהתאם להיתר שניתן, בקשות להיתר חדשות מכח תכנית זו יהיו תואמות להוראות תכנית זו וכל שימוש אחר או חריגה יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>ג</p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>- בתאי שטח 600, מהווה מגרש ל"תעשייה משולבת", המאפשר שילוב בין תעשייה, תעשיית תוכנה, ומחקר ופיתוח במטרה לייצר סינרגיה בין התחומים הקשורים זה בזה, בהתאם לממדך ההיבטים התכנוניים של משרד בכלכלה והתעשייה.</p> <p>שימוש עיקרי: תעשייה, תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מכוני מחקר ופיתוח.</p> <p>שימושים נלוויים: משרדים ושירותים עסקיים תומכים את השימושים העיקריים, מוסדות חינוך דוגמת מכללות, בתי ספר טכנולוגיים וכו' אשר להם זיקה לתעשייה ותעשיית תוכנה, בתי חולים</p>

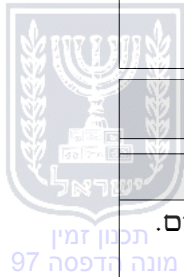


4.1	תעשייה
	ומוסדות רפואה.
ד	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. ניתן לקבוע במגרש שטח לחצר משק בה תותר הצבת מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים ותחנות שנאים, מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מיזוג אוויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכד'. החצר ומתקניה יופיעו בתכנית פיתוח המגרש, ויאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. מילוי הוראות המחלקה לאיכות הסביבה ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה.</p> <p>ב. חיבור מתקנים אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך מאצרה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בנייני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות.</p> <p>ג. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות. מיכלי גז ודלק תת קרקעיים ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. המבנים יעמדו בהוראות עיצוב אדריכלי המפורטות בהנחיות המרחביות.</p> <p>2. תכניות פיתוח במגרשים הגובלים ברכבת שיוגשו מכח התכנית, יציגו יחס לדופן הצפונית עם תחנת הרכבת ולא להפנות אליה עורף בהיבט תנועת הולכי רגל, כניסות/יציאות של הולכי רגל מהמגרשים, חזות אדריכלית, מדרכות מ-2 הכיוונים לאורך הדרכים בתכנית וכו'.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>יותרו חנויות מפעל כשימוש נלווה ותומך לשימוש תעשייה קיים במגרש בלבד. זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלה 5. כל סטייה תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתאי שטח 632 ו 637</p> <p>א. מפעלי תעשייה לסוגיהם כולל כל השימושים הנלווים ובהתאמה לשימושים המותרים לפי סיווגים כמופיע בנספח איזור (ZONNING) ומיוצג על ידי ההנחיות המיוחדות המפורטות בהוראות להלן. שימוש עיקרי התעשייה: שטח שבו מתקיימים תהליכים פיזיקליים / כימיים / ביולוגיים המשנים חומרים לחומרים חדשים או מביאים לכדי הכנסת חידושים ושינויים מהותיים במוצרים.</p> <p>ב. אחסנה.</p> <p>ג. מסחר - חנויות מפעל.</p> <p>ד. גינון ופיתוח נופי, דרכי גישה וחנויות, קירות וגדרות.</p> <p>ה. חצר משק ואחסנה.</p> <p>ו. משרדי חברה.</p> <p>ז. יותר מסחר סיטונאי, שיווק ישיר וחנויות מפעל.</p> <p>ח. תחנות דלק ע"פ תמ"א 18 על תיקוניה.</p> <p>ט. תשתיות קוויות תת - קרקעיות ומתקנים הנדסיים במבנים.</p> <p>י. בתא שטח 632 בלבד יותרו 10% משטח המגרש לשימוש מכללה להכשרה מקצועית בתחומי התעשייה.</p> <p>י"א. בתא שטח 637 בלבד תותר הקמת אולם אירועים.</p>





4.2	תעסוקה
	<p>י"ב תחנת טרנספורמציה.</p> <p>בתא שטח 751</p> <p>א. משרדים לשרותי חרום ביטחון והצלה.</p> <p>ב. דרכים וחניות בהתאם לסעיף 188 לחוק.</p> <p>ג. תחנת טרנספורמציה.</p> <p>ד. מעבר תשתיות.</p> <p>ה. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. ניתן לקבוע במגרש שטח לחצר משק בה תותר הצבת מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים ותחנות שנאים, מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מיזוג אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכד'. החצר ומתקניה יופיעו בתכנית פיתוח המגרש, ויאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. מילוי הוראות המחלקה לאיכות הסביבה ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה.</p> <p>ב. חיבור מתקנים אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך מאצרה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בנייני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות.</p> <p>ג. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות. מיכלי גז ודלק תת קרקעיים ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. המבנים יעמדו בהוראות עיצוב אדריכלי המפורטות בהנחיות המרחביות.</p> <p>2. תכניות פיתוח במגרשים הגובלים ברכבת שיוגשו מכח התכנית, יציגו יחס לדופן הצפונית עם תחנת הרכבת ולא להפנות אליה עורף בהיבט תנועת הולכי רגל, כניסות/יציאות של הולכי רגל מהמגרשים, חזות אדריכלית, מדרכות מ-2 הכיוונים לאורך הדרכים בתכנית וכו'.</p>
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>- בתאי שטח 632, 637 הנמצאים באזור רגיש לזיהום מי תהום לא יותרו שימושים העלולים לגרום לזיהום מי תהום, תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו הינו אישור רשות המים ומשרד הגנת הסביבה לשימוש המוצע.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>יותר חנויות מפעל כשימוש נלווה ותומך לשימוש תעשייה קיים במגרש בלבד. זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלה 5. כל סטייה תהווה סטייה ניכרת.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח 632, 637 מבנים ושימושים שניתן להם היתר מכח התכנית הקודמת יוכלו להמשיך ולפעול בהתאם להיתר שניתן, בקשות להיתר חדשות מכח תכנית זו יהיו תואמות להוראות תכנית זו וכל שימוש אחר או חריגה יהיו סטייה ניכרת.</p>



<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. שטח להסדרת ערוץ הנחל ע"פ תמ"א/1.                  ב. שביל תחזוקה, הולכי רגל ורוכבי אופניים.                  ג. שטחי גינון, הצללה, גידור ותאורה.                  ד. מערכות תשתית רלוונטיות לרצועת הנחל ולמערכת הניקוז אל הנחל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים.                  2. רצועת נחל שזור תהיה ברוחב 50 מ' לפחות, למעט בקטע נקודתי המצטמצם ל-35 מ' בגלל בינוי קיים.                  3. מופע הנחל יישאר טבעי וללא דיפון במתקני בטון.                  4. ייעשה שימוש בריצוף המאפשר חדירת מי נגר.                  5. בגבול בין מגרשים לשטחים הפתוחים יעשה שימוש בתאורה מבוקרת (CUT-OFF).                  6. הפיתוח יבטיח תפקוד הנחל כעורק ניקוז, מערכת אקולוגית וזכות הציבור למעבר.                  7. השטח יישמש ככל הניתן לקליטה, וויסות ושימור מי נגר.                  8. יפותחו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בין הבינוי לשטחים הפתוחים הסובבים.</p>	
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. מתקן או מבנה לשאיבת מי שתיה, קווי מים ומערכות אספקת מים ומתקנים הדרושים להם.                  ב. חיבור חשמל ותקשורת להפעלת המתקן.                  ג. מתקני טיפול במים.                  ד. מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון המתקן/מבנה לרבות גדר.                  ד. אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הנדרש בקידוח להגנה על הבריאות והסביבה.                  ה. דרכי גישה ושרות, ככל שידרשו.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. מתקן לשאיבת מי שתיה יהיה עשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה בלבד.                  2. המתקן/מבנה יוצנע, ככל הניתן, מסביבתו. במידת הצורך, הוא יוצנע באמצעות צמחייה בגבולו.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>א. שביל הולכי רגל ואופניים.                  ב. שטחי גינון חורשות ומתקני הצללה.                  ג. דרכי גישה לטיפול, גידור ותאורה.                  ד. מתקני חשמל כולל חדר טרנספורמציה בהתאם להנחיות חברת חשמל.                  ה. מעבר מערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב ניקוז (לרבות תעלות עפר, תעלות מבוטנות, צינורות, שטחים להשהיית נגר עילי וכו') ותקשורת.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. דרכי גישה יהיו באישור ו. מקומית. במידת הצורך תבוצענה הגנות על תשתיות קיימות על</p>	

<p><b>4.5 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>חשבון מבקש הבקשה וע"פ הנחיות הגורם האחראי על התשתית.</p>	
<p><b>4.6 ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>א. מגרש ספורט כולל מגרש כדורגל, טניס וכו'.                  ב. מבנה לחדרי הלבשה מלתחות, שירותים סניטריים ומשרדים הקשורים במישרין למגרשי הספורט.                  ג. מבנה טריבונות ישיבה.                  ד. מבנה טרנספורמציה.                  ה. מסחר נלווה- זכויות הבנייה בהתאם למפורט בטבלה 5.                  ו. חנית רכב כבד בשטחי החניה.</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  א                  1. הקמת מבנים מסעיפים 4.6.1 ב,ד,ה, תותר באזור הצפוני של תא השטח, מחוץ לרדיוס המגן, בתחום רדיוס המגן לא תאושר בניה חודרת קרקע.                  2. הגבלות על בניה / פעילות באזור המגן של הקידוח יהיו ע"פ האמור בתקנות בריאות העם התקפים באותה עת.</p>	
<p><b>4.7 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>א. רחובות לתחבורה, חניות, מדרכות.                  ב. נטיעות וגינון.                  ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב ומתקני הצללה.                  ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p>	
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>4.8 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>א. רחובות לתחבורה, חניות, מדרכות.                  ב. נטיעות וגינון.                  ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.                  ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p>	
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  א                  1. כביש 659 יתוכנן ככביש חד סיטרי.                  2. כביש 301 - עם הקמת התחנה תסלל דרך 301 בחתך דו מסלולי דו נתיבי עם שני מסלולים לכיוון בטרם הקמת הרכבת דרך 301 תסלל במתכונת חד מסלולית הנגזרת מהתכנון הסופי.</p>	
<p><b>4.9 חניון</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>



<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
	<p>א. חניות לכלי הרכב לסוגיהם.          ב. גינון וטיפול נופי.          ג. תשתיות על ותת קרקעיות.          ד. ביתן שומר.          ה. חניון אוטובוסים במגרש 522.          ו. מבנה נהגים במגרש 522.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטחים פתוחים למעבר תשתיות ציבוריות.          ב. תשתיות תת ועל קרקעיות.          ג. דרכי גישה.          ד. גינון.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. יותרו דרכי גישה למגרשים ברוחב של עד 6 מ' באישור הועדה המקומית. במידת הצורך תבוצענה הגנות על התשתיות ע"י מבקש הבקשה וע"פ הנחיות הגורם האחראי על התשתיות.          2. כל שתילה תתואם עם הרשות המקומית כך שישמר מעבר נדרש לטיפול בתשתיות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3) 5	5	(3) 5	(3) 5	2	7	35	45	(2) 400	160		40	(1) 200	4000	600	תעשייה	
(5) 5	5	(5) 5	(5) 5	1	4	35	60	(2) 230	(4) 80		40	(1) 110	4000	- 601 627,621 641	תעשייה	
5	5	4	4	1	3	20	50	(2) 190	(4) 80		20	(1) 90	2500	- 622 628,626 631 -	תעשייה	
5	5	5	5		4	20	40	90			20	(1) 70	2500	632	תעסוקה	
5	5	5	5	1	4	35	60	230	80		30	(1) 120	4000	- 633 638,636	תעשייה	
5	5	5	5	1	4	35	60	230	80		30	(1) 120	3000	639	תעשייה	
(8) 3	(8) 3	(8) 3	(8) 3		1	3	0.5		(7)			(6) 0.5	1000	522 - 521	הניון	
5	5	5	5		3	18	40	180	80		20	80	7000	751	תעסוקה	
3	3	3	3		1	4	2	2				(9) 2		- 452 457,455 459 -	שטח ציבורי פתוח	
(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	1000	852 - 851	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5		2	10	15	(11) 15			5	10	5000	901	ספורט ונופש	
5	5	5	5	1	4	35	60	230	80		(13) 30	(12) 120	4000	637	תעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות נפרדות או משולבות בבניין לא ייחשבו במניין אחוזי הבניה המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל בשטח של עד 50 מ"ר.
- גובה הבניין יימדד בקו אנכי בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הגג העליון. יותרו חדרי מדרגות ומעקות עד גובה 3 מעל מפלס הגג, מתקנים טכניים או אחסון מיוחד בגובה שיידרש ובתנאי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- איחוד מגרשים - במקרה בו שני מגרשים, או יותר, ייבנו ע"י יזם אחד, יבוטלו קווי הבניין והגבולות בין המגרשים. במקרה זה יחושבו אחוזי הבניה עפ"י סה"כ שטח המגרשים, בסמכות ועדה מקומית.

ד. בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.  
ה. קווי בניין לביתני שומר יהיו 0. שטחם יהיה כחלק משטחי הבנייה המותרים.

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

- (1) מחסני חומרי גלם ותוצ"ג המשרתים את התעשייה יחושבו כשטחי שרות ומעבר להם יחושבו כשטח עיקרי למעט במבנים בהם האיחסון הינו מטרתו העיקרית של המבנה.
- (2) שימושי המסחר יהיו עד 5% מסך השטח הבנוי המותר במגרש.
- (3) חדר טרנספורמציה יותר בקו 0..
- (4) תותר בניית קומת מרתף לצורך חניה ושטחי שרות עד קווי מגרש ובלבד שהמרתף ימצא כולו מתחת לפני הקרקע הסמוכים. בבניה בקו 0 במרתף יבוצעו הקירות במלוא עוביים בתחום המגרש. כמו כן תותר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף- באישור הועדה המקומית.
- (5) חדר טרנספורמציה יותר בקו 0.
- (6) בתא שטח 521 שטח מקסימלי לביתן שומר יהיה 5 מ"ר. השטח במ"ר גובר על אחוזי הבניה.
- (7) בתא שטח 521 שטח מקסימלי לביתן שומר יהיה 5 מ"ר. בתא שטח 522 שטח מקסימלי למבנה נהגים יהיה 100 מ"ר. השטח במ"ר גובר על אחוזי הבניה.
- (8) קו בניין לביתן שומר יהיה 0.
- (9) שטח מקסימלי לחדר טרנספורמציה יהיה 30 מ"ר, השטח גובר על אחוזי הבניה והתכסית.
- (10) על פי הקיים בשטח.
- (11) שימושי המסחר לא יעלו על שטח של 100 מ"ר, שימוש למבנה חדרי הלבשה, מלתחות, שרותים סנטריים ומשרדים הקשורים במשרין למגרשי הספורט לא יעלו על 350 מ"ר.
- (12) מחסני חומרי גלם ותוצ"ג המשרתים את התעשייה יחושבו כשטחי שרות עד מיצוי זכויות שטחי השרות ומעבר להם יחושבו כשטח עיקרי למעט במבנים בהם האיחסון הינו מטרתו העיקרית של המבנה. בתא שטח 637 שטח עיקרי לאולם שמחות 1600 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים המותרים.
- (13) בתא שטח 637 שטח שרות לאולם שמחות 615 מ"ר מתוך סה"כ שטחי השרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97






תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>יש להתייחס לחזיתות, כולל לגג כחזית חמישית, ולתכנן אותן בצורה אסתטית. מתקני מיזוג אוויר, צנרות ביוב ומים, תקשורת גז ואשפה יתוכננו כחלק מהמבנה בתוך פירים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 סביבה ונוף</b></p> <p>א. תמיכות:</p> <p>1. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר, יתוכנן קיר בגובה עד 3 מ', ומעליו מדרון מגונן בשיפוע 1:2.5 או קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.</p> <p>2. לתמיכת מגרשים מעל כבישים במצב חציבה ניתן לתכנן קיר ניקיון בגובה עד 1.0 מטר עם ברמה מגוננת ברוחב מינימלי 1.5 מטר, מעליו יותר להשאיר מדרון חצוב אך משוקם (שיפוע המדרון עפ"י יועץ קרקע).</p> <p>3. בתמיכת כביש מעל מגרש, גובה הקירות התומכים לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>ב. הנחיות לפיתוח וגינון מגרשים:</p> <p>1. גידור מגרשים יהיה בגובה עד 2.5 מ' מקיר בנוי בגמר בטון גלוי או אבן טבעית דוגמת קירות תומכים ו/או מגדר שבכת ברזל.</p> <p>2. שטח הגדר האטומה (קיר בנוי) לא יעלה על 25% משטח הגידור הכולל במגרש.</p> <p>3. לא תבנה גדר אטומה (קיר בנוי) על גבי קיר תומך שגובהו מעל 1.5 מ'.</p> <p>4. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.</p> <p>5. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים וכד'.</p> <p>6. סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.</p> <p>7. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים.</p> <p>8. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים תבוצע רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים גודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע 2" ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 6 מ'.</p> <p>9. החניות יוצללו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 4 מקומות חניה).</p> <p>ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים:</p> <p>1. בכל שצ"פ יישמרו עצי הבר במידה וקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפולם. תתוכנן השלמת חורש טבעי באופי החורש הקיים.</p> <p>2. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.</p> <p>3. סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.</p> <p>4. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים יתוכננו עם מינימום דרכי גישה ותוך שילובם והצנעתם בתכנון השצ"פ.</p> <p>ד. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:</p> <p>1. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.</p>	<p><b>6.2</b></p>



<p><b>6.2</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>2. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת.</p> <p>3. תצורה תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורה במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 - 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו.</p> <p>4. בחציית נחל שזור תילקח בחשבון אפשרות מעבר הולכי רגל ושיקום נופי של אזור המעבר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>א. תותר הקמת מפעלים העומדים בחוקים ובתקנות איכות הסביבה</p> <p>ב. מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש, בין השאר, שאלון "השלכות סביבתיות" שיכלול לפחות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תאור ראשוני של המפעל ותוצריו.</li> <li>- כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, ואופן הטיפול בהם.</li> <li>- כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים, ואופן פינוייה.</li> <li>- סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל, והאמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהן.</li> <li>- כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה, סקר סיכונים, במידת הצורך, ועמידה במגבלות התכנית.</li> <li>- אופי הבינוי ופיתוח השטח, לרבות מתקנים הנדסיים נדרשים.</li> </ul> <p>ג. על סמך ממצאי שאלון "השלכות סביבתיות", המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו ידרוש, על פי העניין, דו"ח השפעה סביבתית שמסקנותיו יוטמעו בתנאים להיתר בניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p><b>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. פסולת מוצקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</li> <li>2. יקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה. הפסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות העיריה ורשויות איכות הסביבה.</li> <li>3. במבנים מסחריים, במבני משרדים, במבנים רב תכליתיים ומפעלים יוקמו מתחמי אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת - עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים, או עפ"י הוראה אחרת של הרשות המקומית.</li> <li>4. על כל מפעל או עסק בתחום התכנית יחול חוק המיחזור - בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור לסוגיה ויצירת קשר עם תאגיד מיחזור רלוונטי</li> </ol> <p>פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפונו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו - לאתרים מוסדרים מאושרים.</p> <p>פסולת מסוכנת תופרד מפסולת רגילה. בכל מבנה ו/או קומה יישמר ויסומן מיקום מתאים לאחסון פסולת מסוכנת ו/או פסולת מעבדות.</p> <p>חצר שירות - לאיסוף וטיפול באשפה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה.</li> <li>- חצר האשפה תהיה תחומה בקירות בגובה 1.80 מ' מ-3 צדדים. החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ. המתקן יכלול נקודת מים לשטיפה, נקי חשמל</li> </ul>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.4**

לחיבור דחסינית וכל המשטח יחובר למערכת הביוב ובמוצא תותקן בריכה לקליטת מוצקים. קירות החצר יהיו עם ציפוי פנימי מאריחי קרמיקה.

ב. זיהום אור

1. תאורת הלילה תהיה חסכונית וממוקדת, גופי התאורה שיבחרו יהיו חסכוניים ויכוונו את האור לכיוון בו הוא נצרך.

2. תאורת הלילה תתוכנן בהתאם לצרכים נדרשים בלבד. לא תותר הארת מבנים שלא לצורך.

3. לא יותר שימוש בזרקורים.

4. שטחי ריצוף חיצוניים - יתוכננו מחומרים שלא יגרמו לסינוור.

ג. מסילת רכבת- אקוסטיקה, רעידות וקררנה אלקטרומגנטית :

כל מיגון שיידרש מפני רעש מדרכים ומסילות ברזל, ו/או מיגון אלקטרומגנטי ו/או מיגון מפני רעידות בשטחים שנכללים בתכנית זו, יבוצע על חשבון מבקש הבקשה.



**תשתיות**

**6.5**

כל מערכות התשתית, חשמל (למעט קווי מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת.

א. ביוב :

1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

2. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה המיטבית למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורי הלחמה וכו').

3. שפכים תעשייתיים יופרדו משפכים סניטריים, ויטופלו במתקני קדם טיפול - טרם הזרמתם למערכת הביוב האזורית.

4. שפכים מחדרי אוכל ומטבחים ו/או מחדרי אשפה - ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים, לפני הזרמתם לביוב האזורי.

5. אתרי אחסון פסולת ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים - לא תהייה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.

6. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

7. נידרש שדרוג והסדרה מידית של קוי הביוב בתחום אזור המגן של קידוח מי השתיה.

ב. מים :

. אסורה בנייה מעל קווי מים, אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים אלו, אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירות במרחק של לפחות 3 מטר מציר קו המים.

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

2. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות והועדה המקומית.

ג. ניקוז וניהול מי נגר :

1. מערכת הניקוז העתידית תחובר אל מערכת הניקוז הראשית הקיימת.

2. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים



6.5	תשתיות
	<p>ותחתיים.</p> <p>3. בכל מפעל ו/או בחצרות מפעלים - יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. במגרשים בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום יותקנו מתקני קדם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והנחיות תמ"א/1.</p> <p>4. אתרי אחסון פסולת לסוגיה ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים - לא תהייה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.</p> <p>5. תעלות ניקוז מתוכננות הקולטות נגר עילי במעלה אזור התעשייה יהיו מעפר ומגוננות ויאפשרו החדרת נגר לתת הקרקע.</p> <p>7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים.</p> <p>8. שצפ"ים יהיו מגוננים ויכילו מתקנים לויסות וריסון נגר, פיתוח השצ"פ יהיה לאחר קבלת חוות דעת של משרד הגנת הסביבה.</p> <p>9. ניקוז לבריכת החורף מדרום לנחל חילוון: מערך הניקוז לבריכת החורף בתוואי הכביש המתוכנן ממזרח לבריכה יתוכנן כך שהזנת הבריכה במי נגר עלי לא תיפגע. לצורך כך ישנן שתי חלופות תכנוניות:</p> <p>חלופה א': שימור תוואי הניקוז הפתוח המזין כיום את הבריכה ברציפות עד לשטח הבריכה תוך שילוב אמצעי מיתון נגר. סינון ושיקוע למניעת סחף פסולת אל הבריכה.</p> <p>חלופה ב': הסדרת מערכת ניקוז סגורה אשר תגיע אל שטח הבריכה ותזין אותה תוך שילוב אמצעי מיתון נגר, סינון ושיקוע למניעת סחף פסולת אל הבריכה.</p> <p>לשתי החלופות יש להסדיר תוואי גלישה (SPILLOVER) מהבריכה אל ערוץ נחל שזור.</p>
6.6	חשמל
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף</p> <p>א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהכבל</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהכבל</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת: 1 מ' מהמתקן</p>



6.6

חשמל

11. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן

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

ה. מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייבנו במרחקי בטיחות בתיאום עם חברת החשמל.

ו. 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ז. 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.

ח. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

## שמירה על עצים בוגרים

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים:
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:
- תכונות עצים שיש לתעדף:
- א. נותני צל סוככנים.
- ב. חסכנים במים.
- ג. מאוקלמים.
- תכונות עצים שיש להימנע מהם:
- א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
- ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
- ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
- הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
7. שטחים ציבוריים פתוחים:
- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
- ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
8. מגרשי חנייה:
- כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
9. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:
- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימוש לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

<p><b>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.10 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לבקשה להיתר</p> <p>ב. הכנה והגשה של תכנית פיתוח בינוי ועיצוב הכוללת את מיקום המבנים והמתקנים, חזיתות, כל המפלסים הסופיים, פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקנים, צנרות ומערכות תשתית, פתרון חניה כולל סימון החניות, שטחי פריקה וטעינה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז ושימור נגר עילי, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, שילוט, חומרי בניה וגמר כולל גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים.</p> <p>ג. קיומם של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שייבטחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.</p> <p>ד. קבלת אישור יכולת המט"ש לקלוט את נשוא ההיתר.</p> <p>ה. הבטחת ביצוע התשתיות בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ו. הגשת נספח ניקוז עם הנחיות מפורטות לשימור מי נגר בכל מגרש והנחיות לטיפול בנגר עילי במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום. הנספח יבחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים על מי התהום, יציג את האמצעים לשימור מי נגר עילי, ואת האמצעים והמערכות המתוכננים, אשר יתנו מענה מלא למניעת זיהום מי תהום. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז. הנספח יועבר לקבלת חו"ד של המשרד להגנת הסביבה, רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.</p> <p>קביעת 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>ז. אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו הקיים/פיתוח שטח מעל קווי מים, על חשבון היזם.</p> <p>ח. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>ט. אישור שירות הכבאות</p> <p>י. הצגת פתרונות לבידוד אקוסטי של מבנים, בהם תהליכי ייצור הגורמים לרעש.</p> <p>יא. פירוט סוגי הפסולת והכמויות המתוכננות לאורך זמן ע"י העסק/המפעל.</p> <p>יב. כל בנייה באזור הספורט ונופש תועבר לאישור משרד הבריאות.</p> <p>יג. תיאום נספח ניקוז בדרכים עם נתיבי ישראל בממשק עם מסילת הרכבת והניקוז המאושר בכביש 85 בתת"ל 49</p> <p>יד. תנאי למתן היתר לכבישים - תיאום עם נתיבי ישראל לתכנית הסדרי תנועה לכל הצירים לתחנת הרכבת 300, 301, 302, רחוב החרושת ודרך 200 (רחוב החרושת עד מחלף שזור).</p> <p>טו. יש להבטיח ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת.</p> <p>טז. קיום תכנית ביוב מאושרת ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>והמשרד לאיכות הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח הנמצא בתחום רצועת העתקה פעילה של העתק, כמפורט בנספח הסייסמי לעניין סיכוני רעידות אדמה והנספח הסביבתי, יהיה חקירה גיאולוגית בשטח בהתאם לתקן ת"י 413.</p> <p>החקירה תלווה בחוות דעת מנומקת בתחום הביסוס והגיאולוגיה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין מיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון הבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. בטרם ביצוע עבודות הפיתוח יסקרו ויאותרו הגיאופיזים הקיימים בשטח. הגיאופיזים יועתקו, במידת האפשר, לאזורים פתוחים סמוכים, או ישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.</p> <p>2. שכבות קרקע עליונות (Top Soil) עתירות בזרעי צמחי בר יישמרו במידת האפשר בערמות נפרשות ומשולטות, לצורך ריפוד שטחים שישוקמו כגון שצ"פ.</p> <p>3. מערומי סלעים, שיתקבלו מעבודות העפר, יפונו משטח העבודה וסביבתו למניעת התבססות שפני סלע (למניעת התפשטות מחלת הלישמניה).</p> <p>בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תכנית לעיצוב אדריכלי תהיה בקנ"מ 1: 500 / 1: 250, ותכלול בין השאר הוראות מפורטות בדבר: מיקום המבנים והמתקנים, חזיתות, כל המפלסים הסופיים, פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקנים, צנרות ומערכות תשתית, פתרון חניה כולל סימון החניות, שטחי פריקה וטעינה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז ושימור נגר עילי, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, שילוט, חומרי בניה וגמר כולל גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים.</p> <p>2. ניתן לקבוע במגרש שטח לחצר משק בה תותר הצבת מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים ותחנות שנאים, מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מיזוג אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות</p>	<p><b>6.15</b></p>

6.15	הוראות בינוי
	<p>וכד'. החצר ומתקניה יופיעו בתכנית פיתוח המגרש, ויאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. מילוי הוראות המחלקה לאיכות הסביבה ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה.</p> <p>ב. חיבור מתקנים אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרולים הבנויים בתוך מאצרה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בנייני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות.</p> <p>ג. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות. מיכלי גז ודלק תת קרקעיים ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. המבנים יעמדו בהוראות עיצוב אדריכלי המפורטות בהנחיות המרחביות.</p>

6.16	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.17	מבנים קיימים
	<p>1. במבנים קיימים בהיתר בניה ביום אישור התכנית אשר חורגים מקווי הבנייה המותרים, ניתן להוסיף קומות על קונטור המבנה החורג.</p> <p>2. כל בנייה חדשה תבוצע בתחום קווי הבניין של תכנית זו.</p> <p>3. במבנים בהם קיים מסחר ע"פ ההיתר בעת אישור תכנית זו ואשר חורג מ 5%, יתאפשר המשך המסחר בהתאם להיתר.</p> <p>4. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בניה בתכנית זו עד להיקף של 50% מזכויות הבניה בה.	ללא תנאי
2	תנאי למתן היתרי בניה ל - 50% עד 70% מזכויות בניה לתעשייה, אחסנה ומשרדים.	הוספת נתיב פניה על כביש 85 ממזרח לדרום בצומת כרמיאל מזרח, והחלפת ככר החרושת לצומת מרומזר.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	תנאי למתן היתרי בניה מעל 70% מזכויות הבניה לתעשייה, אחסנה ומשרדים.	ביצוע בחינה מחודשת של מצב התנועה בתחום התכנית, על פי תוצאותיה יקבע המשך המימוש.

## 7.2 מימוש התכנית

1. בכל שטח התכנית הכלול במשבצת החקלאית של מושב שזור, יותר המשך העיבוד החקלאי בגידולים חד שנתיים בלבד עד לפיתוח השטח בפועל.
2. זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



**עיריית כרמיאל**

לשכת ראש העיר

18 ינואר 2023  
כ"ה טבת תשפ"ג**מסמך הבנות בנושא חלוקת הכנסות מאזור התעשייה הצפון מזרחי בכרמיאל****1. רציונאל**

- 1.1 אזור תעשייה חדש צפון מזרחי, נמצא בתהליך הפקדה.
- 1.2 הוצע כי באזור זה תהיה חלוקת הכנסות ארנונה בין ישובי האשכול.
- 1.3 החכ"ל לכרמיאל תתכלל ותתפעל את אזור התעשייה הנ"ל בנוסף לאזור הקיים שבאחריות עיריית כרמיאל והחכ"ל, תבצע את התשתיות הנדרשות להכשרת השטחים כחלק מתפקידה כיום, החכ"ל לכרמיאל תשלם את הוצאות החשמל הציבורי, מים, גינון, ניקיון, תקורות וכו' שיקוזזו מההכנסות לרשויות השותפות בחלוקת הארנונה כמודל ההפעלה של בר לב.
- 1.4 תחזית ההכנסות נכון לפוטנציאל הבינוי המינימלי עומד על כ-15,500,000 ₪ לא כולל מתחם מסוף הרכבת והתחנה שצפויות להניב הכנסות רבות נוספות.
- 1.5 יתרת התקבולים תחולק בין הרשויות לפי הצעה זו כפי שהוכנה והומלצה ע"י נציגי משרד הפנים במחוז הצפון.
- 1.6 נציגי משרד הפנים במחוז ביצעו סימולציות למודל הכנסות ארנונה והציגו טבלה הכוללים את הפרמטרים הרצ"ב.

**ג. משקלות הפרמטרים:**

פרמטר	מספר תושבים 2021	דירוג חברתי כלכלי 2017 (מ-1 עד 255)	מדד האיתנות הפיננסית לרשויות מקומיות 2019	שיעור גבייה מהשוטף 3 שנים אחרונות	פרמטר יזמות	סה"כ
משקל	30%	25%	25%	10%	10%	100%



