

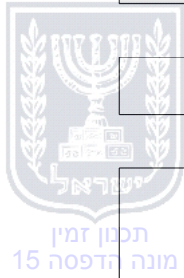
הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0379479

משגב - אזור תעשייה תרדיון - מחסן מל"ח

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	משגב
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את התכנית המאושרת ג/10534 ע"י הגדלת השטחים למבני ציבור על חשבון שטח שצ"פ גובל. השינוי יאפשר גמישות חיונית לבינוי ופיתוח המגרש.

בנוסף לני"ל התכנית מייעדת שטח לחניון ציבורי .

אין שינוי בשימושים המותרים ו/או אחוזי והוראות הבנייה המאושרות למעט שינוי בקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משגב - אזור תעשייה תרדיון - מחסן מל"ח

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

205-0379479

מספר התכנית

14.149 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	226311
קואורדינאטה Y	752782

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה תרדיון - משגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חלק דרום מזרחי של אזור תעשייה תרדיון - משגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19278	מוסדר	חלק		4

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10534 ג/	213

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/01/2006	1395	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10534 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10534



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	23/11/2017	פול גינסברג	23/11/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - מלל	28/05/2018	פול גינסברג	23/05/2018	21	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רקע תכנוני קיים	19/01/2016	דסמונד סולומון קפלן	07/12/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית משגב		(1)		04-9990102	04-9990095	Sagit@vaad- misgav.org. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. משגב		(1)		04-9902311	04-9902315	moshe@misgav.org. il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.א. משגב		(1)		04-9902311	04-9902315	moshe@misgav.org. il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
	אגרונום	פול גינסברג		שירותי ניהול יער	סאסא	(2)			04-6988702	paulmginsberg@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד חסיאן	973		מגיד אל כרום	(3)		04-9989739	04-9989739	0546626690@gmail.com

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: ד.נ. מרום הגליל.

(3) כתובת: ת.ד. 821.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
מבנים ומוסדות ציבור	בהתאם למבנים ציבוריים בתכנית ג/10534.

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

הרחבת שטח המיועד למבני ציבור והקצאת חניון ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור וחניון ציבורי.
- שינוי בקווי בניין ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

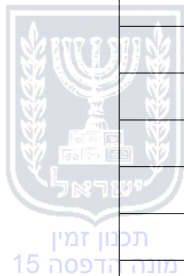


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
חניון	3
מבנים ומוסדות ציבור	213
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	213
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	213
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	213
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.33	896	דרך קיימת או מאושרת
34.17	4,834	מבנים ציבוריים
59.50	8,419	שטח ציבורי פתוח
100	14,149	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.33	895.94	דרך מאושרת
5.56	786.36	חניון
61.19	8,657.53	מבנים ומוסדות ציבור
26.92	3,808.95	שטח ציבורי פתוח
100	14,148.78	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש למבנים למוסדות ציבור כולל תחנת כיבוי אש, תחנת מגן דוד אדום, מחסני ומשרדי הרשות המקומית, מתקני הג"א, מרכז השכרה מקצועית, מרכז תרבות וחינוך וכל מוסד ציבורי אחר בהתאם לחוק התכנון והבניה. כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית הגשה להיתר בניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בגבולות המגרש שאינן פונות לשטח ציבורי פתוח תהיה רצועה מגוננת. שתפקידה ליצור חיץ ירוק בגבולות המגרש.</p> <p>חומרי בניין וחזות:</p> <p>1. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית חזיתות צבועה, תכנית פיתוח מלאה ובין השאר את העניינים המפורטים להלן:</p> <p>סימון חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוף וחצרות יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים ע"י אדריכל הנוף, כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1: 250 או 1: 100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, פתרון לניקוז המגרש וחיבורו למערכת הניקוז הציבורית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפתוח הכוללת ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. חזיתות המבנים יבנו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית ובהמלצת אדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.</p> <p>3. הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי.</p> <p>4. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. לאחר בצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי שיכלול טיפול במדרונות, כיסוי וגינון חפירות. גריסה או סילוק של עודפי עפר ובולדרים.</p> <p>6. מבנה הגגות וקירות המפעלים יהיה מבנה חוסכת אנרגיה ע"י שימוש בבידוד ובפרטי בנין מתאימים. תינתן עדיפות לבניה ירוקה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לצורך ייעור, גינון, פיסול, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, טלפון כולל מבני שנאים, מתקני ספורט ומשחק. כפוף לאישור הועדה על פי תכנית הגשה להיתר בניה. לא תותר

4.2	שטח ציבורי פתוח
	בניה מלבד הנזכר לעיל בשטח ציבורי פתוח.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חנייה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. יוכנו מקומות חנייה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החינה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	ישמש לחניה ציבורית, מעברים להולכי רגל, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות				עיקרי
קדמי (2)				190%	100%	15%	75%	8658	213	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (3)										
צידי-שמאלי (2)										
צידי-ימני (2)										
	מעל הכניסה הקובעת (1) 3	15	30							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת גלריה בנוסף למספר הקומות המותרות בטבלה. שטח קומת הגלריה יכלל בסך שטחי הבניה המותרת..
- (2) לפי תשריט. תותר בניית חדרי טרנספומציה ו/או מבנה שומר, בקו בנין קידמי ו/או קו בנין צידי אפס..
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>תנאי להוצאת היתר בנייה - אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק התו"ב 1965.</p>
<p>6.3</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
<p>6.4</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>יינתנו היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.6</p>	<p>שרותי כבאות</p>	<p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p>	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטיים במספר ובסוג שייקבעו ע"י רשות הכיבוי. כל עבודה תידרש להיעשות בתאום עם משרד מהנדס המועצה ומחלקת המים של הרשות המקומית למניעת פגיעה בצנרת קיימת.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת או יוצג פתרון חלופי באישור הרשויות, בתיאום עם משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל המערכת הזו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם</p>

לטיפול בביוב במידה ויידרשו. בכל מקרה יש להקצות לכך מקום בתכנית.

4. חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/

מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת 1.0מ'

יא. שנאי על עמוד 3.0מ'

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

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

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

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>5. אשפה ופסולת בניין :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות. סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת ייקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית. הפסולת תפונה לאתר מאושר.</p> <p>עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור.</p> <p>6. תקשורת :</p> <p>תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.8 שילוט וסימון</p> <p>כל השילוט טעון אישור הרשות המקומית, אשר יבוצע עפ"י הוראות חוק העזר.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.9 אנטנות</p> <p>1. בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד, לרבות מבנים להשכרה למספר דיירים.</p> <p>2. תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. אנטנות לשימוש אזורי (כגון : אנטנות לתחנות בסיס סלולריות) הן בבחינת מתקן הנדסי ונדרש היתר בניה להקמתן והכל בהתאם לחוק.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>עצים המיועדים לעקירה יועברו לשטח ציבורי פתוח או יינטעו אחרים במקומם.</p>	<p>6.10</p>

פיתוח סביבתי	6.11
<p>1. פיתוח אזור התעשייה יעשה בצורה שישתלב בנוף הטבעי של האתר. לא ישפכו עודפי עפר ו/או בולדרים, אלא על פי תכנית מאושרת בוועדה המקומית, הכוללת צורת ייצוב מדרונים ויצירת אפשרות לשיקום הצמחייה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך. פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתיות ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפיתוח.</p> <p>2. מקום שכתוצאה מהתווית הדרכים יבנו קירות ומסלעות, ידורגו החציבות, הקירות והמסלעות על מנת ליצור מדפי נטיעות רחבים. המסלעות יבנו מסלע מקומי עם פטינה, ובאופן שיושאר בהם כיסי נטיעות.</p> <p>3. קירות תמך יבנו מאבן לקט מקומית וישלבו בהם בולדרים או כפי שיקבע על ידי אדריכל הנוף של אזור התעשייה. אבן לקט מקומית תיאסף ממגרשים המיועדים לבניה או משטחים המיועדים בפועל לעיבוד חקלאי או לחציבה. אבן לקט לא תיאסף מקרקע המיועדת להישאר בטבעה ו/או מטרסות עתיקות וכו'.</p> <p>4. לפני שטחים המיועדים לחציבות יוקצו רצועות גינון רחבות להסתרת המפגע.</p> <p>5. שפכי העפר יותרו רק במקומות מתוכננים מראש. כל עבודות התימוך ועבודות העפר יעוצבו על ידי אדריכל הנוף ויאושרו על ידי הועדה האדריכלית.</p> <p>6. ביצוע הכבישים יעשה במקביל לביצוע עבודות הפיתוח הסמוכות אליהם.</p> <p>7. בכל השטחים הציבוריים תתוכנן צמחיה אקסטנסיבית.</p> <p>8. בתחומי המגרשים:</p> <p>כתנאי למתן היתר הבניה תוגש תכנית פתוח לשטח אשר תכלול כניסות ויציאות, מפלסים, קירות תמך ומסלעות, גדרות וחומרי גמר, נטיעות, מערכת השקיה, אזורי אחסנה, יצור, אריזה, וכן אמצעי הסתרה לשטחים הנצפים, חניות, מתקני אשפה ותאורה וכן תכנון חזותי לגגות המבנים.</p> <p>9. 15% משטח כל המגרש יהיו מיועדים למטרות גינון. שטחי הגינון בחזית המגרש יהיו רצופים.</p> <p>10. עבודות גמר הפיתוח בתחום המגרשים יבדקו בשלב מתן טופס 4 בהתאם לתנאי היתר הבניה.</p> <p>11. הגדרות יהיו עד גובה 2.50 מ' ויעשו מסבכת פלדה מגולבנת או קירות בטון עם או בלי צפוי אבן. לא תותר בניית גדרות מפח, בד או רשת.</p>	



פסולת בניין	6.12
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.13
<p>תכנית זו כפופה לנספחי התכנית ג/10534 בשינויים המחוייבים.</p>	

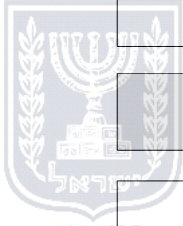
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15