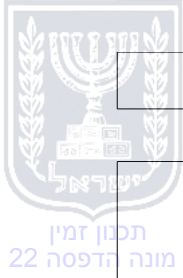


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0634915

ג'21618 אזור תעסוקה מעלות תרשיחא-כפר ורדים-החלפת שטחים



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
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

תוכנית איזור התעסוקה מעלות תרשיחא -כפר ורדים מס 21618/ג שתוכננה כמיזם משותף של מעלות תרשיחא וכפר ורדים אושרה בסוף שנת 2016.

לעת הכנת התוכנית לביצוע, עלה צורך בשינוי תבועי כדי לרכז את איזור התעסוקה סביב שצ"פ שיחבר את שני צידי אזור התעסוקה ללא צורך בחציית כביש 8833.

שטח התוכנית נמצא בשתי רשויות תכנון שונות: מצפון- מעלות תרשיחא- ועדה מקומית מעלות תרשיחא ומדרום -כפר ורדים -במרחב תכנון מקומי מעלה הגליל.

תוכנית זו מציעה החלפת שטחי תעסוקה, תעשייה ושצ"פ ותוספת זכויות בניה בשצ"פ.

התוכנית תידון בשתי הועדות המקומיות באופן נפרד, כפי שנעשה בתוכנית ג/21618 ותאושר בועדה המחוזית.

בתוכנית ג/21618 הוקצו למגרשי התעסוקה זכויות בניה למסחר בהיקף של כ-20% משטח כל מגרש. בתוכנית זו עקב שינוי בשטח המגרשים השתנה בהתאם שטח המסחר שהוקצה לכל מגרש. סך זכויות הבניה שהוקצו למסחר בכל המגרשים שבתוכנית ג/21618 נשמר במלואו בתוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גא21618 אזור תעסוקה מעלות תרשיחא-כפר ורדים- החלפת שטחים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
223-0634915	מספר התכנית	
92.673 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

223315 קואורדינאטה X

768122 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון למיתחם כפר ורדים ג'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18397	מוסדר	חלק		26, 29, 34, 42
18415	מוסדר	חלק	55	29-30, 32, 34-35, 47-48, 52-54, 56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18397	7-8.24-25,305-306,110,210
18415	2,4-7,22-24,305,304,312,210-212,202,108,109

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

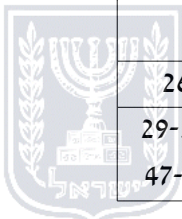
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלה הגליל



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



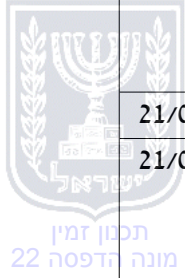
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3681	7209		ללא שינוי	ג/ 13342
21/09/2016	10212	7349	החלפת יעודי קרקע לותוספת זכויות בניה בשצ"פ	שינוי	ג/ 21618
05/02/2009	2295	5913		כפיפות	ג/ 16653



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דגן מושלי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים-חוברת	10: 48 06/10/2019	אלי טל	06/10/2019	46		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט קומפילציה	17: 46 27/08/2019	לאיתה לוטן	27/08/2019		1: 1250	מנחה	קומפילציה
לא	נספח עצים בוגרים	10: 51 06/10/2019	אלי טל	06/10/2019		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 23 28/10/2018	לאה לאיתה לוטן	28/10/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר ורדים	כפר ורדים	(1)		04-9977142	04-9979131	shay@k- vradim.org.i
	רשות מקומית	רשות מקומית		מעלות תרשיחא	מעלות- תרשיחא	(2)		04-4578888	04-9536737	1 tashti-8@m altar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 501 כפר ורדים.

(2) כתובת: בן גוריון 1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333	02-5456136	a- tzafon@land.gov.il

(1) כתובת: רח חרמון 2 נצרת עילית.

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	דגן מושלי	36199		תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-6488793	03-6488794	leita@mochl y-eldar.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאיתה לוטן	101856		תל אביב- יפו	(1)	114	04-6488793	04-6488794	leita@mochl y-eldar.com
	סוקר עצים	אלי טל		מידות ומעשי נוף	כפר תבור	(2)		04-6020604	04-6020603	office@midd ot.co.il

(1) כתובת: דרך בגין 114.

(2) כתובת: כפר תבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

ריכוז שטחי התעסוקה סביב שצ"פ שיחבר את שני צידי אזור התעסוקה ללא צורך בחציית כביש 8833 ע"י החלפת שטחים של תעשיה תעסוקה ושצ"פ וכמו כן הקצאת זכויות בניה בשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים מתעשיה לתעסוקה ומתעשיה לשצ"פ
2. שינוי קוי בניין לכיוון השצ"פ
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
4. תוספת שימושים לצרכי ציבור בשצ"פ
5. הקצאת זכויות בניה בשצ"פ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	2, 5, 7, 22 - 25, 35, 36
תעשיה	4, 8
שטח ציבורי פתוח	303 - 306, 312, 315
דרך מאושרת	100, 210, 213

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	312
חזית מסחרית	תעסוקה	2, 5, 7, 22 - 24, 35, 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,877.94	19.29
שטח ציבורי פתוח	12,123	13.08
תעסוקה	51,515	55.59
תעשיה	11,156.53	12.04
סה"כ	92,672.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,878.35	19.29
שטח ציבורי פתוח	12,123.4	13.08
תעסוקה	51,515.16	55.59
תעשיה	11,156.49	12.04
סה"כ	92,673.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. ישמש לתעשייה מתקדמת ונקייה: משרדים, בתי עסק, מוסדות ושירותים, מרפאות, מכונים, מרכזים אקדמאים, מכוני מחקר, מרכזי הכשרה טכנולוגית, מתקני ספורט ותרבות באולמות סגורים, שימושים משרתי תעשייה כגון: משרדים, מרכזי כנסים ותצוגה, חניה, מערכות פוטו-וולטאיות, מחסנים, ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.</p> <p>ב. בנוסף לשימושים המצוינים בסעיף א' לעיל, תותר הקמת מבנים לשירותים ומסחר, מנהלה ורווחה, כגון: מסחר קמעונאי, בנקים, שירותי תקשורת בתי אוכל ואולמות קולנוע.</p> <p>ג. לא תאושר בתחום יעוד קרקע זה התעשיות ותהליכי היצור המפורטים להלן: תעשייה קלה ובתי מלאכה, תעשיות מזון, תעשיית טקסטיל בסיסית, תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשיית מתכת בסיסית, שירותי תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים שמקורם מחוץ לאזור התעסוקה), תעשיות כימיות ומטלורגיות, ייצור חומרי הדברה, תעשיית מלט, תעשייה ואחסון חומרי נפץ, מילוי מכלי גזים או כל גז מעובה אחר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כחלק מהמבנה תיבנה ארקדה הפונה לכיוון דרך מס' 8833, אופי וגובה הארקדה יקבעו בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי הרוחב לא יפחת מ- 3.6 מ' והגובה לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>2. חזיתות המבנים מעבר לארקדה לכיוון כביש מס' 8833 יהיו במרחק אחיד שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונאליים אך מיקום ועיצוב יהיה עלפי דרישת הועדה המקומית.</p> <p>4. בתאי השטח הגובלים בכביש 8833, גובה הכניסות הקובעת לבניינים יתוכנן ברצף ביחס לכביש מס' 8833 לא יעלו על 1.2 מטר מגובה פני הדרך, ולא יהיו נמוכים ממנו. במגרשים בהם פני הרחוב משופעים ביחס לרצפות הבניין, יוגדרו מספר כניסות קובעות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תותר הצבת מתקנים כגון: גנרטורים, מתקני אשפה וכד' שאינם סגורים במבנה.</p> <p>2. בכל מגרש יגונן שטח בהיקף שלא יפחת מ- 15% משטח המגרש.</p> <p>3. לא תותר הקמת חצרות שרות בחזית דרך מס' 8833.</p> <p>4. גובה קירות התמך בגבול שבין המגרשים לשטח פתוח לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>5. בחניונים הפתוחים שיפותחו במגרשים יינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 7 מקומות חניה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה תואם את ההוראות המרחביות. התקפות.</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>תנועה</p> <p>1. הגישה לתא שטח 40 תהיה מכביש הגישה האחוריו לא מכביש 8833.</p> <p>2. הגישה לתאי שטח 41 ו-42 תהיה מכביש הגישה הצידי ממערב ולא מכביש 8833.</p>

<p>4.1</p>	<p>תעסוקה</p> <p>3. תותר כניסה משותפת ומערכת דרכים פנימיים משותפים לכמה מגרשים ככל שתהיה הסכמה מבעליהם.</p>
<p>4.2</p>	<p>תעשייה</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א. ישמש לתעשייה מתקדמת ונקיה, מבנה הייטק, ושימושים משרתי תעשייה כגון: משרדים, חניה, מערכות פוטו- וולטאיות, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.</p> <p>ב. לא תאושר בתחום יעוד קרקע זה התעשיות ותהליכי היצור מפורטים להלן: תעשייה קלה ובתי מלאכה, תעשיות מזון, תעשיית טקסטיל בסיסית, תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשיית מתכת בסיסית, שירותי תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים שמקורם מחוץ לאזור התעסוקה), תעשיות כימיות ומטלורגיות, ייצור חומרי הדברה, תעשיית מלט, תעשייה ואחסון חומרי נפץ, מילוי מכלי פ"ס או כל גז מעונה אחר.</p>	
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תחול חובה להצמיד את הבניין הקדמי לכיוון כביש מס' 8833 (5 מ' מגבול המגרש לכיוון זה).</p> <p>2. המרווח הקדמי של מגרשים אלו יפותח כך שישתלבו בפיתוח דרך 8833. תחול חובה פיתוח רצועה מגוננת ברוחב שלא יפחת מ 2 מ' בתחום המגרש. בתחום הרצועה המגוננת יינטעו עצים בוגרים בכמות של עץ אחד לכל 6 מ"א.</p> <p>3. גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונליים אך מיקומם עיצובם יהיה על פי דרישת הועדה המקומית</p> <p>4. גובה הכניסות הקובעות לבניינים בתאי השטח הגובלים בכביש 8833, יתוכנן ברצף ביחס לכביש מס' 8833.</p> <p>5. גובה הכניסות לא יעלו על 1.2 מטר מגובה פני הדרך, ולא יהיו נמוכים ממנו במגרשים בהם פני הרחוב משופעים ביחס לרצפות הבניין, יוגדרו מספר כניסות קובעות.</p>
<p>ב</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תותר הצבת מתקנים כגון: גנרטורים, מתקני אשפה וגדי שאינם סגורים במבנה.</p> <p>2. בכל מגרש יגונן שטח בהיקף שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.</p> <p>3. מרווח אחורי, הפונה לכיוון תא שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח יפותח כחיץ אשר יתוכנן תוך התאמה לתכנית הפיתוח של השטחים הפתוחים. הצמודים לתאי שטח אלו.</p> <p>4. בתאי שטח הגובלים בדרך 8833 לא תותר הקמת חצרות שרות לכיוון כביש 8833.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המבנים יהיה על פי ההוראות המרחביות התקפות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.2	תעשיה
ד	תנועה תותר כניסה משותפת ומערכת דרכים פנימיים משותפים לכמה מגרשים ככל שתהיה הסכמה מבעליהם.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א.תאי שטח 10-11 ישמשו מדרחוב ירוק שישלב פעילות פנאי של שטחים פתוחים כגון שבילים, אזורי משחקים ושבילי אופניים רחבות, פינות צל ומבני הצללה, פיסול סביבתי, פינות ישיבה עם פעילות מסחרית ופנאי לאורך המגרשים הגובלים. כמו כן השצ"פ ישמש מעבר תשתיות. 1. יותר לבנות בתאי שטח אלו בתי קפה, וקיוסקים, מבני תחזוקה ודוכני מכירה זמניים. ב.תאי שטח 12-15 ישמשו כשטחים אקסטנסיביים, לגינון, נטיעות לחורש, לעבודות עפר לפילוס מגרשי התעסוקה הצמודים אלינם, קורות תמך, מערכות השקיה, מעבר תשתיות, מתקני תשתיות, שבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1.תאי שטח 10-11 הפיתוח יהיה בעל אופי איטנסיבי. תוכן תוכנית פיתוח מפורטת לשצ"פ ע"י אדריכל הנוף ושתכלול שבילים אופניים רחבות דרכי מעבר מקומות ישיבה והתכנסות אזורי צל משחק ומעבר ותיאום המימשק עם אזורי התעסוקה ומסחר שלאורך השצ"פ. 2. תאי שטח 12-15 בתכנון תאי שטח אלה יושם דגש על היותם שטחי חיץ בין מגרשי המגורים ואזור התעסוקה. בשטח זה יישתלו עצים גבוהים ושיחים בצפיפות. א.הפיתוח יהיה בעל אופי אקסטנסיביים צמחיה צפופה של שיחים ועצים האופייניים למקום.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בשצ"פ הינו אישור תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח ע"י הועדה המקומית.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	השטח מיועד לדרכים, חניות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, שבילים, דרכים להולכי רגל ורכב חירום, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתיות. הנחיות מיוחדות מתחת לדרך 8833 יפותח השטח למעבר עוברים ושבים בין שני חלקי השצ"פ.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון, תאורה ושילוט. 2. לאורך הכבישים לרבות איי התנועה וברחבות יש לטעת עצי רחוב וחבי נוף בהתאם לתכנית נטיעות שתאושר על ידי המנהלת. הנטיעות תהיינה באישור יועץ תנועה לעניין בטיחות בכלל ומשולשי ראות בפרט.

דרך מאושרת	4.4
<p>3 בחניות מקבילות למדרכה יש לטעת עץ בערוגות גינון שבין החניות. 4. תינתן התייחסות בתכנון מערכת הדרכים לשבילי אופניים. 5. תכנון חתך הרוחב של דרך 8833 יתבסס על העקרון המקצה שטח לחניה ולתמרון בתחום רצועת הדרך, החניות שלאורך רצועת הדרך לא יחשבו כמענה לתקן החניה. 6. גימור מדרכות וריצופים יהי בחומרים עמידים ואיכותיים. 7. יש לשלב בתכנון המדרכות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ'.</p> <p>הנחיות מיוחדות השטח שמתחת לדרך יפותח בתיאום עם אדריכל הנוף ויועץ התנועה ויהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית הפיתוח של השצ"פ.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה לביצוע המעבר מתחת לדרך 8833 הינו תיאום עם הגוף האחראי על אחזקת הדרך באותה עת.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	5	5	5	5	5	5	5%			315,312	שטח ציבורי פתוח	
אחורי	5	5	5	5	5	5	5%			315,312	שטח ציבורי פתוח	
צידי-שמאלי	(3)	(3)	(3)	(3)	20	180	80%	20%	80 (1)		5,2,36,35	תעסוקה
צידי-ימני	(3)	(3)	(3)	(3)	20	160	40%	40%	80%		25,7-22	תעשייה
מתחת לכניסה הקובעת	2	4	2	4	20	160	40%	40%	80%		8,4	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה, והפוך בתנאי ששך זכויות הבניה יישמר.

ב. שטחים שמתחת למפלס הכניסה לא יחשבו בתכנית המגרש.

ג. יותר קו בניין אפס לחלקי מבנה תת קרקעיים.

ד. גובה הבניין יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני גג קומה אחרונה.

ה. גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, ארונות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על גג.

ו. במגרשים 24-23,6-7,36 יבנו המבנים בקו בניין 0 לשצ"פ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי המסחר המותרים בתאי השטח:

מגרש 36 1352 מ"ר.

מגרש 35 977 מ"ר.

מגרש 2 1105 מ"ר.

מגרש 25 800 מ"ר.

מגרש 24 1281 מ"ר.

מגרש 7 1335 מ"ר.

מגרש 23 1598 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגרש 6 1091 מ"ר.

מגרש 5 986 מ"ר.

מגרש 22 1137 מ"ר.

(2) הכניסה הקובעת תהיה מהכביש ולא מהשצ"פ.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר ביסוס
<p>תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות תקן ישראלי 413 או תקן אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססות על סקר קרקע המיוחדים לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים. דוחות אלו, יהיו חלק מהמסמכים להיתר בניה.</p>	
6.2	תכנית בינוי
<p>א. טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח לאישור של מהנדסי הרשויות מעלות-תרשיחא וכפר ורדים. התכנית תערך על ידי אדריכל ואדריכל נוף. תכנית הבינוי תתייחס למפלסי הדרכים, מפלסי המגרשים ומפלסי השטחים הפרטיים הפתוחים, עקרונות פיתוח שטחים הציבוריים הפתוחים ובשטחים הפתוחים, ועקרונות מחייבים לבניה ירוקה.</p> <p>לתכנית הפיתוח יצורף נספח עצים הכולל סימון עצים לכריתה ולהעתקה, לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. טרם הוצאת היתרי בניה לתאי שטח הגובלים בדרך 8833 תוגש תכנית עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 ערוכה על ידי אדריכל ואדריכל נוף לאישור מהנדס העיר מעלות-תרשיחא ומהנדס מועצה מקומית כפר ורדים. תכנית זו התבסס על הוראות הבניה ועקרונות מחייבים לבניה ירוקה.</p> <p>ג. התוכנית תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית פיתוח למגרשים בה יקבעו: מפלסי המגרשים, מיקום המבנים ומפלסים, הגדרת גובה כניסות קובעות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום ופרטי גדרות ומעקות, פתרון תנועת הולכי רגל וכו'. 2. חתכים אופייניים אשר יציגו את מפלסי המבנים, עיצוב הגגות, פרטים אחידים ומחייבים, עקרונות שילוט, פרטי גדרות, וכל פרט נוסף שיידרש. 3. חזיתות אופייניות שיציגו את: פריסה החזיתות העקרונות, חומרי הגמר, ועקרונות עיצוב החזיתות 4. תכנית של כביש 8833 וסופרפוזיציה. של תשתיות אשר תכלול: תצורה וגבהים סופיים של כביש, תכנון החניה, פתרונות ניקוז, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות שטחי גינון, סימון מעבר תשתיות תת קרקעיות מתוכננות. התכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה ובפרטים מחייבים. 5. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, כולל הגדרת כניסות הרכבים למגשים ופתרונות חניה. 	
6.3	עתיקות
<p>א. בתחום התכנית יבוצעו חפירות מדגמיות במטרה לגבש את התנאים הסופיים להיתר בניה.</p> <p>ב. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> <p>ג. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירה הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על - פי תנאי רשות העתיקות.</p>	

עתיקות	6.3
<p>ד. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ת 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת אם יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p> <p>ו. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה וזכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיה בקרקע.</p>	
חניה	6.4
<p>א. חניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה ותכלול מיקום לחניות אופניים ואופנועים.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום המגרשים.</p> <p>ג. במסגרת פתרון החניה תוקצה חניה למוגבלי נידות.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>1. מיון מפעלים</p> <p>מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש למנהלת, בין השאר, שאלון " השלכות סביבתיות" שיכלול לכל הפחות:</p> <p>א. תיאור ראשוני של המפעל ותוצריו.</p> <p>ב. כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, ואופן הטיפול בהם.</p> <p>ג. כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה מתהליכי הייצור והשירותים, ואפן פינוייה.</p> <p>ד. סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל, והאמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהן.</p> <p>ה. כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות התכנית.</p> <p>ו. אופי הבינוי ופיתוח השטח, לרבות מתקנים הנדסיים נדרשים.</p> <p>2 אל תחום התכנית יוכלו להיכנס מפעלים על-פי המגבלות להלן:</p> <p>א. לא יכנס מפעל שלא יוכל למעוד בתקן T.A.LUFT העדכני ביותר ו/או בחוק אויר קני לא תותרנה פעילויות שוטפות עתירות אבק כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'.</p> <p>ב. לא יכנס מפעל שלא יוכל לעמוד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב כדוגמת חוק עזר לביוב התקף, או כל חוק אחר שיאומץ ע"י היחידה הסביבתית. לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים לגביהם קיים חשש להוצרות שפכים המכילים חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיות ניטרול מוכחות וזמינות.</p> <p>ג. לא יכנס מפעל העושה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג ? 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>ד. מנהלת האתר, המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית רשאים לדרוש, על סמך ממצאי</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>שאלון " השלכות סביבתיות", ובמידה וקיימות השלכות ניכרות, מסמך סביבתי מסקנות הדו"ח יוטמעו בתנאים להיתר בניה.</p> <p>ה. לוועדות המקומיות, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו. זאת במידה אינם עומדים בדרישות איכות הסביבה הנדרשות, או שהצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, יחרגו בדרישות איכות הסביבה הנדרשות. לא תידון ולא תאושר בקשה להיתר ללא קבלת אישור המנהלת כי הבקשה עומדת בדרישות תקנון המנהלת.</p> <p>3. כל מפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת Best Available Control Technology B.A.C.T למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>4. כל מפעל יחויב להודיע למנהלת על כל שינוי בתהליכי ייצור, כולל התייחסות להשפעות סביבתיות אפשרויות בעקבות השינוי.</p> <p>ב. המנהלת תקבע תמהיל המפעלים הרצוי לאזור התעסוקה, תוך שאיפה ליצירת יחסי גומלין ושיתוף פעולה ביניהם (שימוש במוצרי לוואי, אנרגיה, מים, הסעות וכד'). תמהיל המפעלים עשוי להשתנות מעת לעת בעקבות שינויים טכנולוגיים ואחרים.</p> <p>ג. שפכים :</p> <p>תובטח קליטת שפכים במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת סילוק השפכים של התכנית תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. פסולת מוצקה : יובטחו דרכי הטיפול בפסולת מוצקה שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור יחידה הסביבתית והמנהלת.</p> <p>1. ייקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה והטיפול בה, כולל מיון אחסון זמני והעברה לאתר סילוק פסולת אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.</p> <p>2. פסולת רעילה תופרד ותועבר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים שיעודם אחר.</p> <p>ה. רעש :</p> <p>1. מפלסי הרעש המרביים המותרים בגבולות התכנית, באזורים הגובלים בתכניות מגורים, לא יעלו בשעות היום על רעש הרקע + 5 דציבל ובשעות הלילה לא יעלו על רעש הרקע. יקבע באמצעות מידידות אקוסטיות שיבוצעו כתנאי להיתר בניה לפיתוח תשתיות.</p> <p>2. מגרשים הגובלים בשכונות מגורים (תאי שטח 43,44,46,49), חזיתות המבנים הפונות לכיוון המגורים יתוכננו ללא חלונות נפתחים, או פתרון אקוסטי אחר.</p> <p>ו. שמירה על שטחים טבעיים :</p> <p>1. תאורת מגרשים תופנה לתחום הבינוי ולא לשטחים הפתוחים.</p> <p>2. המגרשים החיצוניים, הגובלים בקו הכחול של התכנית, בדגש על הצד המזרחי של התכנית, ייתחמו בגדר בגבול המגרש. הגדר תקבע גבול ברור בין האזור המפותח לשטח הפתוח וזאת על מנת למנוע שפיכת פסולת ועודפי עפר אל מחוץ אל שטח התכנית לשטחים הפתוחים.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תכנון המגרשים והמבנים יעשה בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה על פי תקן ישראלי 5281 , כגון : חסכון באנרגיה, שימור משאבי קרקע, חסכון ושימור מים, הפרדת פסולת, חומרים קרינה ורעש, תחבורה וניהול הבניה.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תפרט את העקרונות הרלוונטיים לתכנית זו ותוסיף הוראות מחייבות ו/או</p>	

<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>מנחות בהתאם לצורך.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. רישום יהיה עפ"י סעיף 125 לחוק.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חשמל</p> <p>א. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משוטף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>ב. קו החשמל, מתח גבוה, הקיים בשטח התכנית יועתק ויטמן על די חברת חשמל על פי הזמנה בתוואי דרך מס' 8833 או לאורך השטחים הפתוחים בציידו הדרומי של אזור התעסוקה בתאום עם חברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים וההרשאות הדרושים.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לבצע קווים תת-קרקעיים רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר תוואי לקווי חשמל עיליים. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל יעשה עפ"י כל דין ובהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבניה (הסדרה, הולכה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, וכן הטמנת קו מ.ג. הקיים בשטח התכנית ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחק בטיחות המפורטים להלן. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ועין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 3. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין והקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 4. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל <p>א. חדרי טרנספורמציה</p> <p>א. כל תחנות הטרנספורמציה של חברת חשמל תוקמנה בתוך מגרשים ביעוד תעסוקה, תעשייה וחניון, תוך שמירה על מרחקי הבטיחות הנדרשים. תחנות הטרנספורמציה יבנו בחדרים המיועדים לכך בתחום קו הבניין או בתחום המירווחים בין קווי הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. התחנה תשולב במבנה או בקיר תומך בצורה אינטגרלית מבחינת עיצוב וחומרי הגמר.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לבצע. חדרי הטרנספורמציה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.</p> <p>ד. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנה הטרנספורמציה</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>על מגישי בקשות להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל והעירייה. , לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p>	
<p align="center">ניקוז</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. תכנון הניקוז במגרשים יתוכנן לקליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז אזוריות. תכנון ניקוז המגרש יערך ע"י מהנדס ניקוז ויראה כיצד נמנעת הזרמת נגר עילי מעבר למצב קיים ו/או נמוך ממנו. מהם האמצעים הנדרשים ביצוע, אחזקתם, וטיפול השוטף.</p> <p>ב. במגרשים פנויים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'. שיפועי המגרש יובילו אל המשטח המחלחל.</p> <p>ג.מי מרזבי הגגות יופנו אל שטח המחלחל. גגות של מבנים באזור תעסוקה מזהמת וכן, משטחי אחסון ופריקה יופנו למתקני קדם לטיפול בנגר תעסוקה, לפני כניסתו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו מתחומי המגרש מתקני החדרה כגרון: בורות חלחול, תעלות חלחול קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ה.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ז. אזורי החדרה למי תהום ימוקמו בשצ"פים, ובאזורים לא מבונים בתחום המגרשים.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. לפני הוצאת היתר בנייה לביצוע עבודות עפר תוכן תכנית פיתוח נופי ע"י אדריכל נוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונות הנוצרים עקב עבודות העפר.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1.נספח העצים לתכנית:</p> <p>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.</p> <p>2.עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א.עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב.כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימוש ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג.עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד.עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו ויכללו לעת</p>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחק 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 כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר בניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון 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. רחבות עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך



תכנון זמין
מונה הדפסה 22






תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>שתתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שב 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (לא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקדי היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודש למוסדות התכנון.</p> <p>11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות:</p> <p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.12
<p>בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש בכל השירותים במיתחם לאנשים עם מוגבלויות. קבלת היתר בניה תתאפשר לאחר הבטחת הסידורים לאנשים עם מוגבלויות במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועלפי תקנות התכנון והבניה</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
<p>כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים כדלקמן:</p> <p>א. מחנות קבלן יהיו רק בתחום קווי הדיקור העתידיים בשטחים שיפותחו בתחומי הקו הכחול של התכנית.</p> <p>ב. מניעת רעש בעת עבודות הבניה</p> <p>1. מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.</p> <p>2. הפעלת המכוונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979, באזורי המגורים, תיעשה, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.</p> <p>ג. מניעת מטרד אבק</p> <p>1. יינקטו כל האמצעים לצמצום פלטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים</p>	

	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
	<p>במידה האפשרית. 2. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח 2. סלילה ופיתוח בפועל של הדרכים המובילות למגרש והשטח הפתוח הסמוך 3. היתרי בניה במגרשים הדרומיים לכביש 8833 ינתנו לאחר העתקת והטמנת קו חשמל מתח גבוה קיים על ידי חברת חשמל על פי הזמנה ובכפוף לקבלת האישורים וההרשאות הדרושים. 4. 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. 5. היתרי בניה לאנטנות תקשורת ינתנו בתיאום עם מנהל התעופה האזרחי ועם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. 6. אישור תכנית ניקוז לכל שטח התכנית על ידי מהנדס הוועדה המקומית. 7. הגשת תכנית ביוב לאישור משרד הבריאות שתציג את חיבור המגרש אל מערכת הביוב העירונית. 8. תנאי להיתר בניה לפיתוח תשתיות ביצוע מדידת רעש בהתאם להחניות המשרד להגנת הסביבה לקביעת עצמת רעש הרקע במגורים הגובלים בתכנית. 9. תנאי להיתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי שמורשה בטעמו. 10. אישור המנהלת לעמידה בדרישות תקנון המנהלת בטרם הגשתן לוועדה המקומית. 11. סקר סביבתי - הגשת סקר סביבתי ליחידה הסביבתית בהתאם להנחיותיה. הסקר יציג את המתקנים השונים, מיקומם, ההשפעות סביבתיות שלהם, והאמצעים שינקטו למזעורן. (חצרות השירות, מתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאוויר חנוניים תת קרקעיים, חדרי משאבות, חדרי גנרטור, חדרי טרנספורמציה, מערכות הסניטריות, טיפול בפסולת, אמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות, דרכי הגישה לאתר כעת הבניה וכד'). הסקר יתייחס לאמור בסעיף 6.9: הוראות בנושא הגנה על הסביבה, להלן ויושם בו דגש על מילוי תנאים להפקדה בנושאים הבאים: א. פסולת מוצקה הצגת פתרונות לטיפול בפסולת מוצקה בהתאם להנחיות המנהלת, וכמפורט בהמשך בסעיף התפעול. ב. רעש: פתרונות לבידוד אקוסטי של מבנים בהם תהליכי ייצור הגורמים לרעש. ג. איכות אויר: הצגת האמצעים למניעת ריח, פיזור אבק ופליטות מזהמים כמפורט בסעיף התפעול ד. קרינה עמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, קרינה אלקטרומגנטית וכו', כפי שיפורסמו מעת לעת ובאישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית. ה. חומרים מסוכנים: אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום כתנאי לטופס 4. מפעלים המחזיקים דלקים וחומרים מסוכנים יגישו סקר סיכונים, במידת הצורך, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בניה למפעל. ו. סיכונים ססמיים: בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח המתייחס לבדיקה גיאולוגית של השטח לבניה, הכולל הנחיות ביסוס מפורטות בהתאם לסוג המבנה והמיקום הספציפי. 12. תנאי להוצאת היתר בניה לתכנית יהיה אישור ורישוי תוואי חלופי בתחומי התכנית. לקו מי</p>	

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	שתיה "6 שיועתק ממקומו הנוכחי,

6.15	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>1. מים -חיבורי מים יהיו מרשת המים של חברת מקורות. בכל תחומי התכנית תתאפשר הנחת קווי מים ותשתיות בהתאם להוראות תמ"א 34 ב'5, ובתיאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>2. ביוב חיבורי הביוב יהיו אל המתקן שבמערב המכון. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי המים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים, אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 2 מ' מציר קו המים.</p> <p>ב. יש לקבל את אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"י היזם ובתיאום עם חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. יש לתאם עם חברת מקורות סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בניה אישור יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.</p> <p>ד. מתחום הרצועה לתכנון קו מים עתידי ניתן יהיה להקים קווי מים בהתאם לתמ"א 34 ב'5. תנאי למתן היתר בניה בתחום הרצועה הינו תיאום ואישור חברת מקורות.</p>

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית על פי תבע ג/21618	

7.2 מימוש התכנית

על פי תבע ג/21618

