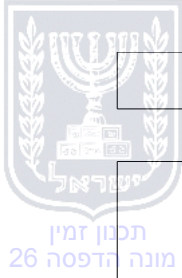


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0702043

הרחבת פארק התעשייה בר-לב: מתחם-5



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
חבל אשר, משגב  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בכוונת מועצה אזורית מטה אשר ומועצה אזורית משגב להרחיב את גבולות פארק התעשייה הקיים, זאת לאור ניצול מלא של מגרשי התעשייה הקיימים והמאושרים. התכנית מבטלת את מסלול הנחיתה שקיים בשטחה וכן את מגבלות הבניה שהוא מטיל ומיעדת את השטח להרחבת פארק התעשייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת פארק התעשייה בר-לב: מתחם-5	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
201-0702043	מספר התכנית	
577.100 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	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	חבל אשר, משגב
קואורדינאטה X	218000
קואורדינאטה Y	756800

### 1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט מהווה הרחבה לפארק תעשייה קיים הנמצא צמוד לצומת שבין כביש 85 וכביש 702 המתוכנן.

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

משגב - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 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
18507	מוסדר	חלק	29, 31, 33, 35, 37, 39, 41	14-16, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42-44
18508	מוסדר	חלק	45-46, 50	36-37, 41-44, 47-49, 51, 62-67, 87
19618	מוסדר	חלק	37-38, 42, 56	39, 43-44, 47-48, 53, 78
19774	מוסדר	חלק		1

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

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
14/07/2016	8617	7302	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 205-0344341. הוראות תכנית 205-0344341 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	205-0344341
23/09/1999	48	4804	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10235 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10235
04/12/1975	666	2172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1541 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1541
06/06/2013	5195	6605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19428 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19428
01/10/1981	10	2754	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3196 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3196
05/11/1996	400	4454	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 214 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 214

הערה לטבלה:

חא/ מק/ 33 / 2007 - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חא/ מק/ 33 / 2007 ממשיכות לחול.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דורית שפינט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה. פרק 3 - רשימת מפעלים אסורה: לא חל על תכנית זו.	16: 23 15/05/2019	שמואל עין יהב	30/05/2016	13		מחייב	תנאים לאישור תוכנית בינוי
לא		10: 06 24/06/2020	דורית שפינט	21/06/2020		1: 20000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		08: 10 03/10/2019	דורית שפינט	02/10/2019	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית + חתכים	10: 13 24/06/2020	דורית שפינט	16/06/2020	2	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		07: 38 03/10/2019	איתן רוזנברג	12/09/2019	35		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 52 25/06/2020	איתן רוזנברג	25/06/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 34 24/06/2020	קרני שמואל	15/06/2020	3	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מים וביוב	10: 40 24/06/2020	רוזנטל מאיר	18/06/2020	14		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		10: 43 24/06/2020	רוזנטל מאיר	18/06/2020	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		10: 45 24/06/2020	רוזנטל מאיר	18/06/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		15: 53 24/06/2020	רוזנטל מאיר	24/06/2020	22		מנחה	ניקוז
לא		14: 35 24/06/2020	רוזנטל מאיר	24/06/2020	1	1: 1500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	11: 46 24/06/2020	בלום אמיר	22/06/2020	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף

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		מועצה אזורית מטה אשר	רגבה	(1)		04-9879610	04-9879659	dalityh@matteasher.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית משגב	רקפת	(2)		04-9550301	04-9550376	leonid@vaada-misgav.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי, מתחם רגבה 25206.

(2) כתובת: ד.ג. משגב, מיקוד 20179.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מטה אשר	רגבה	(1)		04-9879610	04-9879659	dalityh@matteasher.org.il
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית משגב	רקפת	(2)		04-9550301	04-9550376	leonid@vaada-misgav.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי, מתחם רגבה 25206.

(2) כתובת: ד.ג. משגב, מיקוד 20179.

**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	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אלביט מערכות - סאיכלון בע"מ		(1)		04-9960700	04-9960800	david.vidan@elbitsystems.com

(1) כתובת: איזור תעשייה בר לב ת.ד. 114 כרמיאל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
	יועץ נופי	בלום אמיר	40289	מילר-בלום	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
	מודד	בן גרא יוחאי	1198	ניב מדידות	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860	04-8202862	niveng@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	רוזנטל מאיר	27203	מ.רוזנטל תכנון ויועץ הנדסי	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	office@rme.co.il
	יועץ סביבתי	שמואל עין יהב	054280656		אבירים	(2)		04-9870229	04-9870718	shmueley@gmail.com
	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(3)		04-6619045		yarok2000@gmail.com
	יועץ תחבורה	קרני שמואל	12449	ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.

(3) כתובת: מעלה צביה, ד.ג. משגב 2012900.



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
מנהלת	כאמור במסמך "הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה".

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 פארק התעשייה לצורך קליטת מפעלים חדשים תוך שמירה על עקרונות פיתוח בר קיימא.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול מסלול הנחיתה על פי תכנית מאושרת ג/3196 ומגבלות גובה הבניה המוטלות ע"י המסלול על פי תכנית מאושרת ג/19428.

שינוי יעוד של דרך, מנחת, שצ"פ ושטח למבני ציבור לשטח ביעוד תעשייה, שטח ציבורי פתוח, שבילים, מתקן הנדסי, דרך ומבני ציבור לחירום והצלה.

קביעת הוראות ליעודי קרקע ושימושים, לרבות הוראות בינוי, פיתוח, תנאיים למתן היתר.

קביעת הנחיות סביבתיות לשמירת איכות הסביבה.

שינוי קו בניין לקטע מדרך מאושרת עפ"י תכנית חא/מק/33/2007.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	12 - 21, 28, 29, 1053, 1054
אחסנה	22 - 25, 211
מתקנים הנדסיים	61
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	103
שטח ציבורי פתוח	41, 42, 45
שטח פרטי פתוח	161, 171, 181, 191, 201
דרך מאושרת	3 - 5
דרך מוצעת	1
שביל	51, 52
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301, 302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	אחסנה	22 - 25, 211
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	3
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	302
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	103
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	61
גבול מגבלות בניה	שביל	52
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	161, 171, 181, 191, 201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	41, 42
גבול מרחב תכנון	אחסנה	25
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	3
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	1
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	302
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	103
גבול מרחב תכנון	שביל	51
גבול מרחב תכנון	שטח פרטי פתוח	171, 201
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	41
גבול מרחב תכנון	תעשייה	17, 18, 20
דרך / מסילה לביטול	אחסנה	22 - 25
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	103
דרך / מסילה לביטול	שביל	51, 52
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	161, 171, 181, 191, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	41
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	28, 21 - 12
חניה	שטח פרטי פתוח	201, 191, 181, 171, 161
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	302
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	1054



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	70,921	12.29
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	368,202	63.81
ללא יעוד	10,609	1.84
מבנה ציבור	15,638	2.71
שטח ציבורי פתוח	43,691	7.57
תעשייה	67,972	11.78
<b>סה"כ</b>	<b>577,033</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	14,688.51	2.55
דרך מאושרת	27,278.75	4.73
דרך מוצעת	11,962.14	2.07
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	368,201.97	63.80
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	5,407.91	0.94
מתקנים הנדסיים	1,023.49	0.18
שביל	9,862.81	1.71
שטח פרטי פתוח	8,648.7	1.50
שטח ציבורי פתוח	15,194.24	2.63
תעשייה	114,832.46	19.90
<b>סה"כ</b>	<b>577,100.98</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לתעשייה על כל סוגיה, לבתי מלאכה, ולשימושים משרתי תעשייה כגון: משרדים, חניה, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בגבול המגרש. תותר העברת תשתיות דרך המגרשים.</p> <p>לא ניתן להקים תחנת כח, שדה תעופה, בית זיקוק או אתר לטיפול או לסילוק פסולת מסוכנת, בשטח התכנית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. שטחים ואחוזי בנייה גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ-2000 מ"ר. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, באישור הועדה המקומית. קומת עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש תחושב במנין הקומות ואחוזי בניה. שטח גלריה עד 50% משטח קומה כלול באחוזי בנייה. במגרשים 16-20 השטח הכולל לצורך חישוב זכויות יכלול את השטחים ביעוד שטח "פרטי פתוח" כמפורט בהוראות סעיף "פרטי פתוח" לעיל. במגרש 21 השטח הכולל לצורך חישוב זכויות יכלול את השטח של מגרש 211 ביעוד "אחסנה" כמפורט בהוראות סעיף "אחסנה" לעיל.</p> <p>ב. גובה הבניין מפלס 00 של כל מגרש יהיה על פי עקרונות של נספח תנועה מנחה, וייקבע בתכנית בינוי ופיתוח כללי כאמור בסעיף 6, בנושא "תכנית בינוי". מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה מפלס הכניסה הראשית לבניין. גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של כל מגרש עד פני גג הקומה האחרונה. גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונאליים אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית.</p> <p>ג. פיתוח המגרש</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סה"כ שטח הגינון בכל המגרש יהיה לפחות 10% משטח המגרש כולו.</li> <li>- ניקוז שטח המגרשים יהיה לכיוון הדרכים הגובלות ו/או לשטחים פתוחים בלבד.</li> <li>- תהיה חובת פיתוח רצועה מגוננת בחזית המגרש הפונה לדרך מס' 1 ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'. בתחום הרצועה המגוננת יינטעו עצים בוגרים בכמות של עץ אחד לכל 10 מ"א.</li> <li>- למגרש 28 לא תהיה נגישות ישירה מרחוב הברוש (תא שטח מס' 5 ביעוד דרך מאושרת).</li> </ul> <p>ד. חזיתות וגדרות חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית והועדה האדריכלית של מנהלת פארק התעשייה. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכוי בקירות וכרכובים.</p>



4.1	תעשייה
	<p>לא תותר הצבת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפיתוח הכוללת, ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>לא תותר העברת צנרת גלויה על קירות החוץ של המבנים, הצנרת תוסתר בפירים שיהוו חלק מחזיתות הבניינים.</p> <p>במגרש 29 החזית הפונה לדרך 702, תתוכנן כחזית נקייה ומסודרת. חצרות המשק יהיו מוסתרות. בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר בגובה מקסימלי של 2 מ'.</p> <p>בחזית המגרש יותרו גדרות משני טיפוסים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גדר אטומה/קיר במקרה זה יש להתייחס אליה כאלמנט בנייני מבחינת חומרי הציפוי והגמר.</li> <li>2. גדר פרופילי פלדה על גבי מסד בטון. כל אלמנטי המתכת בגדר יהיו בגיליון תעשייתי. לעניין זה "חזית מגרש" פרושה החזית הפונה לרחוב ו/או החזית הפונה לנוף (חזית קדמית ו/או אחורית).</li> </ol> <p>בחזיתות הצדדיות של המגרשים יותרו גדרות כנ"ל או גדרות רשת מרותכת עם גיליון תעשייתי. לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא.</p> <p>ה. גגות</p> <p>הגג יטופל כחזית חמישית.</p> <p>גובה מתקני גג ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון המנהלת והועדה המקומית. יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, יותר לענין זה כיסוי גג. שטח גג מכוסה כאמור לעיל, לא יכלל במנין שטח הבנייה המרבי ויותר מעל גובה הבנייה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.</p> <p>יותר לוחות פוטו וולטאיים על גבי מבנים וכקירוי למגרשי חניה.</p> <p>ו. אחסנת חוץ וחצרות משק</p> <p>אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מטר עם צמחייה או קירות אטומים, כך שלא ייראו לעין האדם העומד על הקרקע. הגדר תהיה עשויה סבכה מפלדה מגוולונת ו/או גדר מבנייה קשיחה עם גמר כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת, לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.</p> <p>ז. מניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>תחום השפעת המפעל לא יחרוג מגבולות מגרשו, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו, ובכפוף לתנאים שייקבעו.</p>
4.2	אחסנה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לאחסנה ולשימושים תומכים כגון: משרדים, חנייה, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל. בכפוף לתקנות בריאות העם כאמור בסעיף 6 בנושא "הנחיות מיוחדות" להלן.</p> <p>תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בגבול המגרש.</p> <p>תותר העברת תשתיות דרך המגרשים בין גבול מגרש לקו בניין.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>

א. גובה בנייה

גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5.0 להלן. גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של כל מגרש לפי הנקבע בנספח תנועה מנחה ובנספח בינוי מנחה, עד פני גג קומה אחרונה. גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונאליים אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית, ובכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.

ב. קווי בניין

יותר קו בניין אפס לחלקי מבנה תת קרקעיים.

ג. תשתיות

העברת קווי תשתיות בתאי שטח האמורים תהיה בכפוף לאמור בסעיף 6 בנושא "הנחיות מיוחדות" להלן. בתכנית הבקשה להיתר יקבעו שיפועי המגרשים, שבתחום רדיוס מגן ג', לכיוון צד המגרש המרוחק ביותר מן הקידוח, למניעת זרימת נגר לכיוונו.

ד. חזיתות וגדרות

חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית והועדה האדריכלית של מנהלת פארק התעשייה. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.

לא תותר הצבת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפיתוח הכוללת, ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בנייה.

לא תותר העברת צנרת גלויה על קירות החוץ של המבנים, הצנרת תוסתר בפירים שיהוו חלק מחזיתות הבניינים.

בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר בגובה מקסימלי של 2 מ'.

בחזית המגרש יותרו גדרות משני טיפוסים:

1. גדר אטומה/קיר במקרה זה יש להתייחס אליה כאלמנט בנייני מבחינת חומרי הציפוי והגמר.
2. גדר פרופילי פלדה על גבי מסד בטון. כל אלמנטי המתכת בגדר יהיו בגיליון תעשייתי. לעניין זה "חזית מגרש" פרושה החזית הפונה לרחוב ו/או החזית הפונה לנוף (חזית קדמית ו/או אחורית).

בחזיתות הצדדיות של המגרשים יותרו גדרות כנ"ל או גדרות רשת מרותכת עם גיליון תעשייתי. לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא.

ה. גגות

הגג יטופל כחזית חמישית.

גובה מתקני גג ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון המנהלת והועדה המקומית. יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, יותר לענין זה כיסוי גג. שטח גג מכוסה כאמור לעיל, לא יכלל במנין שטח הבנייה המרבי ויותר מעל גובה הבנייה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד. יותרו לוחות פוטו וולטאיים על גבי מבנים וכקירוי למגרשי חניה.

ו. אחסנת חוץ וחצרות משק



<p style="text-align: right;"><b>אחסנה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2</b></p>
<p>אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מטר עם צמחייה או קירות אטומים, כך שלא ייראו לעין האדם העומד על הקרקע. הגדר תהיה עשויה סבכה מפלדה מגוולונת ו/או גדר מבנייה קשיחה עם גמר כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת, לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.</p> <p style="text-align: right;">ז. מגרש 211 המגרש ישויך לתא שטח 21 שביעוד תעשייה. שני המגרשים יהיו יחידת תכנון ורישום אחת אשר תתוכנן, תפותח ותירשם כחטיבת קרקע אחת.</p> <p style="text-align: right;">ח. מניעת מפגעים סביבתיים: תחום השפעת המפעל לא יחרוג מגבולות מגרשו, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה, או מי המורשה מטעמו, ובכפוף לתנאים שייקבעו.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.1</b></p>
<p>מיועד למתקן מים (בריכת מים) כולל מתקניה וקווי המים הקשורים לתפעולה ואחזקתה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.2</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בניוי</b></p> <p>תוכנית הבינוי והפיתוח תראה דרך לנגישות לרכב שרות ותחזוקה ברוחב מינימאלי של 5 מ'. ניתן להקים, לתחזק, לשדרג, לבנות ולעדכן את הבריכה, וכן להקים ולתחזק מתקנים ואמצעים לניטור ובקרה, למזעור מפגעים והגנה על הבריאות. כל בניה בקרבת המתקן תראה שלא תהיה השפעה על תקינותו הפיסית של מתקן המים. הפיתוח מחוץ לגדר המתקן ילווה בנטיעות להקטנת הניראות הפיסית.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;"><b>מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.1</b></p>
<p>שימושים מוגדרים ע"י פיקוד העורף. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בגבול המגרש. תותר העברת תשתיות דרך המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.2</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. שטחים ואחוזי בניה עפ"י המפורט בסעיף 5 בטבלת זכויות והוראות בניה לעיל. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. גובה הבניין מפלס 00 של כל מגרש יהיה על פי עקרונות של נספח תנועה מנחה, וייקבע בתכנית בינוי ופיתוח כללי כאמור בסעיף 6, בנושא "תכנית בינוי". מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה מפלס הכניסה הראשית לבניין. גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של כל מגרש עד פני גג הקומה האחרונה.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



**מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה**

**4.4**

ג. פיתוח המגרש

- סה"כ שטח הגינון במגרש יהיה לפחות 10% משטח המגרש כולו.

- ניקוז שטח המגרשים יהיה לכיוון הדרכים הגובלות ו/או לשטחים פתוחים בלבד.

- תהיה חובת פיתוח רצועה מגוננת בחזית המגרש הפונה לדרך מס' 1 ברוחב שלא יפחת מ-2 מ' בתחום הרצועה המגוננת יינטעו עצים בוגרים בכמות של עץ אחד לכל 10 מ"א.

ד. חזיתות וגדרות

חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר

באישור מהנדס הועדה המקומית והועדה האדריכלית של מנהלת פארק התעשייה. לא יורשה

שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.

לא תותר הצבת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפיתוח הכוללת, ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בנייה.

לא תותר העברת צנרת גלויה על קירות החוץ של המבנים, הצנרת תוסתר בפירים שיהוו חלק מחזיתות הבנינים.

בחזית המגרש הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר בגובה מקסימלי של 2 מ'.

בחזית המגרש יותרו גדרות משני טיפוסים :

1. גדר אטומה/קיר במקרה זה יש להתייחס אליה כאלמנט בנייני מבחינת חומרי הציפוי והגמר.

2. גדר פרופילי פלדה על גבי מסד בטון. כל אלמנטי המתכת בגדר יהיו בגיליון תעשייתי.

לעניין זה "חזית מגרש" פרושה החזית הפונה לרחוב ו/או החזית הפונה לנוף (חזית קדמית ו/או אחורית).

בחזיתות הצדדיות של המגרש יותרו גדרות כנ"ל או גדרות רשת מרותכת עם גיליון תעשייתי.

לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא.

ה. גגות

הגג יטופל כחזית חמישית.

גובה מתקני גג ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון המנהלת והועדה המקומית.

יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, יותר לעניין זה כיסוי גג. שטח גג

מכוסה כאמור לעיל, לא יכלל במנין שטח הבנייה המרבי ויותר מעל גובה הבנייה המירבי הקבוע

לעיל. חומר הכיסוי יהיה פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.

ו. אחסנת חוץ וחצרות משק

אחסנת חוץ יוסתר ע"י גדרות בגובה 2.0 מטר עם צמחייה או קירות אטומים, כך שלא ייראו לעין

האדם העומד על הקרקע. הגדר תהיה עשויה סבכה מפלדה מגוולונת ו/או גדר מבנייה קשיחה עם

גמר כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת, לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.

**שטח ציבורי פתוח**

**4.5**

**שימושים**

**4.5.1**

ישמש לצורך פיתוח, שבילי הולכי רגל ואפנים, פינות ישיבה, נטיעות, פילוס המגרשים, שבילים, פיסול סביבתי, מתקני תשתית ומעבר קווי תשתיות.

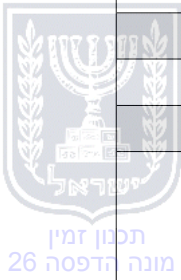
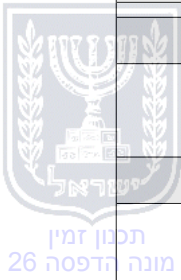
**הוראות**

**4.5.2**



4.5	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו על פי תכנית פיתוח שתוכן על ידי אדריכל נוף ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ייעשה שימוש בצמחיה אופיינית לאזור.</p> <p>לא יבוצע גידור בין שטחים פתוחים ציבוריים ושטחים פתוחים לבין דרכים.</p> <p>תא שטח 42 :</p> <p>תא שטח זה מתאפיין בשיפועים חזקים ונצפה מכיוון דרום מכביש 70 ומכביש 805, וכן מהוואה מונה הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>חיץ בין גושי הבינוי.</p> <p>הטיפול בשטח זה יהיה ברובו גנני בשל תנאי השטח ובמטרה לאפשר התחדשות והשתקמות הצמחיה.</p> <p>במקביל יתאפשרו יצירת קשרים רגליים בדמות מעברי הולכי רגל, פינות ישיבה והתרגעות כמו גם תצפיות לנוף ואזורי פעילות מקומית כדוגמת מתקני כושר וכדומה.</p> <p>הצמחיה, השיחים והעצים שיישתלו יהיו בעלת אוריינטציה מקומית, ים תיכונית, כדוגמת אלונים למיניהם, אלות, דולב, זית, מילות מיש וכדומה.</p> <p>העצים יהיו מפותחים ויפים בגובה 3 מ' עד להתפצלות. השיחים יפים ומפותחים בגודל 4 לפחות, ובמרווחי שתילה בהתאם לסוג הצמח.</p> <p>ההשקיה שתתוכנן תהיה ממוחשבת ומחוברת למערכת בקרה של הפארק.</p>
4.6	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמש לחניה, לפיתוח ולגינון, לסלילת גישה אל מגרש התעשייה המשוך.</p> <p>ב. בתא שטח זה אסורה כל בנייה, לרבות כל התקנה או פעילות העלולה לגרום לזיהום חמור בקידוח, בכפוף האמור בסעיף "הנחיות מיוחדות" בפרק 6.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מגרש 161 ישויך למגרש 16 שביעוד תעשייה.</p> <p>מגרש 171 ישויך למגרש 17 שביעוד תעשייה.</p> <p>מגרש 181 ישויך למגרש 18 שביעוד תעשייה.</p> <p>מגרש 191 ישויך למגרש 19 שביעוד תעשייה.</p> <p>מגרש 201 ישויך למגרש 20 שביעוד תעשייה.</p> <p>כל צמד מגרשים יהיה יחידת תכנון ורישום אחת אשר תתוכנן, תפותח ותרשם כחטיבת קרקע אחת.</p>
4.7	<b>דרך מאושרת</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>על פי האמור בפרק א' סעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הכל כאמור בסעיף "דרך מוצעת" לעיל.</p>

<p><b>4.7 דרך מאושרת</b></p> <p>לדרך מס' 5 שינוי קו בניין מזרחי מ-10 מ' ל-5 מ'.</p>	<p><b>4.7</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>על פי האמור בפרק א' סעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון, תאורה ושילוט. המדרונות יהיו מגוננים. לאורך הכבישים, לרבות איי התנועה וברחבות, יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף בהתאם לתכנית נטיעות שתאושר על ידי המנהלת. בחניות מקבילות למדרכה יש לטעת עץ בערוגות הגינון שבין החניות. בתחום רדיוס המגן של קידוח המים אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולה לגרום לזיהום חמור בקידוח, בכפוף האמור בסעיף 6 בנושא "הנחיות מיוחדות".</p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>4.9 שביל</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p> <p>ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ולצורך העברת תשתיות, מעבר כלים ורכבי שירות וחירום, עבודות עפר וייצוב הקרקע, פיתוח ונטיעות.</p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p><b>4.9.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בתחום השביל תובטח האפשרות למעבר דרך שירות. 2. בשטח השביל יהיו נטיעות ככל האפשר בשל תנאי השטח והתשתיות שיועברו בהם. הצמחיה, השיחים והעצים, שיישתלו יהיו בעלת אוריינטציה מקומית, ים תיכונית, כדוגמת אלונים למיניהם, אלות, דולב, זית, מילות מיש וכדומה. העצים יהיו מפותחים ויפים בגובה 3 מ' עד להתפצלות. השיחים יפים ומפותחים בגודל 4 לפחות ובמרווחי שתילה בהתאם לסוג הצמח. ההשקיה שתוכנן תהיה ממוחשבת ומחוברת למערכת בקרה של הפארק.</p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>4.10 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>4.10.1 שימושים</b></p> <p>עפ"י תכנית מאושרת החלה על השטח, כולל המראה ונחיתת מסוקים בתא שטח 301.</p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p><b>4.10.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>עפ"י תכנית מאושרת החלה על השטח. עם אישורה של תכנית זו יתבטלו מגבלות הגובה שנקבעו ביחס למנחת.</p>	<p><b>4.10.2</b></p>



## 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) מינימום	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	15	50	80%		40%	80%	2000	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	15	50	80%		40%	80%	2000	אחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)		2	6	75			10%	80%	1000	מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	15	50	80%		50%	150%	5400	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה

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. קווי בניין:




יותר קו בניין אפס לחלקי מבנה תת קרקעיים. במגרשים 14-13-12 ו-21 לא יותרו חלקי מבנה תת-קרקעיים בקו בנין אפס בצד הנושק לתא שטח 301.  
במרווח שבין קווי הבניין לבין גבול המגרש, יותר למקם מתקני עזר ומתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקני אשפה, וכו' בהתאם לאמור בתכנית בינוי ופיתוח כללי כאמור בסעיף 6, בנושא  
"תכנית בינוי". במגרשים 14-13-12 ו-21 לא יותרו מתקני עזר ומתקנים הנדסיים במרווח שבין קו בנין לגבול מגרש בצד הגובל עם תא השטח 301.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאים להיתר בניה ראשון בתכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6 בנושא "תכנית בינוי".</li> <li>2. עמידה בתנאים הסביבתיים המפורטים בסעיף 6 בנושא "קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה".</li> <li>3. תנאי למתן היתרי חפירה לתשתיות הינו הכנה של תוכנית ניהול מי נגר במתחם, כולל ביצוע בריכת הוויסות כמתואר בנספח הניקוז.</li> <li>4. אישור רשות הניקוז האזורית ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית ניקוז לתחום הקו הכחול של תכנית זו.</li> <li>5. עמידה בתנאי ניקוז הנגר העילי המפורטים בסעיף 6 בנושא "ניהול מי נגר".</li> </ol> <p>ב. תנאים להיתר בניה לכל מגרש:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית הבקשה להיתר תתייחס לנושאים המפורטים להלן והיא תאושר על ידי הועדה האדריכלית המלווה את המינהלת כאמור בפרק 1 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה המצורף לתכנית זו.</li> <li>2. בתכנית המגרש שתוגש בקני"מ 1: 250 או 1: 100, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו פתרון הניקוז של המגרש, שטחי הגינון והחנייה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</li> <li>3. לתכנית תצורף תכנית פיתוח נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונות הנוצרים עקב עבודות העפר.</li> </ol> <p>ג. תנאים להיתר בניה למגרשים ספציפיים בתכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור משרד הבריאות למגרשים 22-25, 211, 103 ו-61 הנמצאים בתחום רדיוס המגן לקידוח בכפוף לאמור בסעיף 6 בנושא "הנחיות מיוחדות".</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה למגרש 103 יהיה התאמת גבולות מרחב התכנון לגבולות המגרש בין ועדה מקומית חבל אשר לועדה מקומית משגב.</li> </ol>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תכנית בינוי</b></p> <p>לפני תחילת העבודות וכתנאי לעבודות עפר ופריצת דרכים בשטח התכנית תוגש תכנית בינוי ופיתוח כללית בקנה מידה 1: 500 לאישור הועדה המקומית.</p> <p>בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן: חלוקה למגרשים, מפלסי המגרשים, הכניסות למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונות, שיקום נופי, מעבר קווי תשתיות וחיבור מגרשים. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל ותלווה על ידי אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י הועדה המקומית והועדה האדריכלית המלווה את המנהלת.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>גבול שבין תא שטח 301 ביעוד "עפ"י תכנית מאושרת" לבין תאי השטח המוצעים בתכנית זו, יוקם מחסום פיזי (קיר וגדר) שימנע כל אפשרות מעבר של אדם ו/או כלי רכב לשטח מגרש 301.</p> <p>תכנון קירות תומכים ישולב בתכנית הבינוי ויוצג בחתכים לאורך ולרוחב.</p> <p>קירות תומכים שגובהם יעלה על 5 מ' ייבנו מדורגים בנסיגות של 2 מ' לפחות. במפלסי הדירוג יהיה מילוי באדמת גן לשתילה בעומק של 1 מ' לפחות. תהיה שתילה של עצים דרג 7 ושיחים</p>	<p><b>6.3</b></p>

	<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>גודל 4, תוך הבטחת מערכת השקיה ממוחשבת. לא תותר חדירת קירות תומכים אל תא שטח 301. חומרי גמר של קירות התמך יהיו כדוגמת הקירות הקיימים בפארק התעשייה. קירות תמך שבתחומי שצ"פ ייבנו כקירות ניקיון אשר יבטיחו אי גלישת חומרי עפר ומילוי. לאורך הקירות תינטע צמחייה להסתרת הקיר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.4 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תחום השפעת רדיוס מגן לקידוח במגרשים 22-25, 211, 103 ו-61 הנמצאים בתחום השפעת אזור ג' לקידוח יבור הזרע, יחולו הוראות בריאות העם כלהלן:</p> <p>כל בניוי או פעילות בתחום רדיוסי המגן תתבצע על-פי המצויין בתקנות בריאות העם - 1995 ובאישור משרד הבריאות. הבניה באזורי מגן אסורה כמפורט להלן: באזור מגן א': אסורה כל בנייה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. באזור מגן ב': אסורה כל בנייה, התקנה או פעולה העלולות לזהם את הקידוח. באזור מגן ג': אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או השקיה בקולחים, איחסון של חומרים רעילים, דשנים, דלקים וכד'.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות חוק התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת היתר בניה. ב. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ג. נטיעת עצים במגרשי חניה:</p> <p>מגרשי החניה שיתוכננו בתחומי המגרשים ובשפ"פים יהיו בגמר אספלט ו/או אבן משתלבת. לאורך הצלעות הגובלות בכבישים תתוכנן רצועת שתילה ברוחב מינימלי של 2 מ'. בנוסף כל 5 מקומות חניה יישתל עץ צל בדרג 9 מפותח ויפה ובגובה 3 מ' עד להתפצלות. סוגי העצים והצמחים שייבחרו יהיו עצים באוריינטציה ים תיכונית מקומית כדוגמת אלונים למיניהם, אלות, דולב, זית, מילות מיש וכדומה. השיחים יפים ומפותחים בגודל 4 לפחות ובמרווחים בהתאם לסוג הצמח. ההשקיה ממוחשבת.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.6 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. ב. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש ההיתר בהתאמה, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות. ג. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ד. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.6</b></p>

ניהול מי נגר	6.7
<p>שטח התכנית נמצא באזור ב' במפת אזורי פגיעות מי תהום בינונית. ניהול מי הנגר העילי יתוכנן ע"פ הוראות נספח הניקוז ועל פי ההוראות שלהלן:</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. 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>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. אזורי ההחדרה למי תהום על פי המפורט בנספח הניקוז המצורף ימוקמו בשצ"פים.</p> <p>ד. מוצאי הניקוז של מי הנגר הנקיים יתוכננו לעורקי הניקוז הטבעיים בהתאם לטופוגרפיה הקיימת. יש לוודא שמירה וקיום של עורקי הניקוז וקווי הגיא הטבעיים, למנוע שפיכת פסולת עפר או עודפי מילוי בקווי הגיא הטבעיים. במתקני המוצא יותקנו מתקנים לפיזור אנרגיה.</p> <p>ה. מתן תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת תעלות ניקוז בפועל עד לנחל חילוון והכל על פי חו"ד רשות הניקוז.</p> <p>ו. יש להגיש לרשות הניקוז נספח מפורט וכמותי לויסות נגר בתחומי התכנית כתנאי למתן היתרי בניה - לשם בדיקה ומתן חו"ד.</p> <p>בתאי שטח המיעודים לבניה יתוכננו המגרשים ע"פ המפורט להלן:</p> <p>1. הוראות לשימור מי נגר:</p> <p>א. מי נגר עילי נקיים מגגות המבנים יופנו לבניה משמרת מים באזור שאין חשש לזיהום קרקע, כגון שצ"פ מרכזי או שטח מחוץ לתכנית.</p> <p>ב. מי נגר מחצרות תפעוליות של מפעלים יופרדו ממי הנגר הנקיים ויופנו לפתרון קצה מתאים כגון מתקן טיפול מקומי ו/או מט"ש אזורי שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. העברת מי הנגר מחצרות המפעלים לבניה משמרת מים מותנה בהפעלת תכנית ניטור ובקרה, שתודא כי מי הנגר אינם מזוהמים.</p> <p>ד. פתרון הניקוז יהיה באישור רשות המים.</p> <p>2. ככל שבהתאם לדו"ח קרקע ואישור יועץ הביסוס לא ניתן לשמר נגר, יחולו ההוראות הבאות לוויסות מי נגר:</p> <p>א. נדרש לתכנן וויסות נגר / שימור נגר כחלק מתכנון מגרש הבודד לפני החיבור לניקוז העירוני.</p> <p>ב. וויסות הנגר יבוצע בהתאם לסכימה המוצגת בנספח הניקוז עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך של שעה. עוצמות הגשם וכמויות הנגר יחושבו בהתאם לנתונים העדכניים בעת הכנת התכנית.</p> <p>ג. הספיקה המקסימאלית שיוצאת מתחום המגרש בחיבור למערכת התיעול העירונית לפי מודל CIA (הנוסחה הרציונאלית) בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים.</p> <p>ד. הספיקה המווסתת היוצאת מהמגרש מחושבת למקדם נגר של שטח פתוח (C=0.25).</p> <p>ה. יש לדאוג לוויסות נגר בהתאם לאמצעים הנדסיים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<p>1. כללי וניהול סביבתי</p> <p>א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

ב. פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים מעבר לריכוזי הסף המצויינות בחוק חומרים מסוכנים ובהתאם לכל דין.

ג. הניהול הסביבתי בתחום התכנית יהיה באמצעות היחידה הסביבתית של א.ת. בר-לב שהינה יחידה מקצועית האחראית ומופקדת על יישום הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בתחום איכות הסביבה. היחידה הסביבתית תהיה מורכבת מנציגי הרשויות המקומיות החברות באזור התעשייה, נציג איגוד ערים גליל מערבי לאיכות הסביבה ונציג הציבור. לנציג התעשיינים בפאראק התעשייה ביחידה הסביבתית יהיה מעמד של משקיף. תפקוד ופעילות המנהלת על ועדותיה תהיה בהתאם למצוין בפרק 1 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידים מנהלת אזור התעשייה.

בנוסף, היחידה הסביבתית תהיה אחראית, מבחינה סביבתית, על סיווג וקליטת מפעלים לאזור התעשייה בהתאם לקריטריונים המופיעים בסעיף 2 להלן.

**2. בקרה סביבתית**

א. מיון תעשיות - אל תחום התכנית יוכלו להכנס תעשיות על-פי המגבלות כדלקמן:

1. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בתקן T.A. LUFT העדכני ביותר ו/או בחוק אויר נקי.
2. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב של הרשות המקומית ובדרישות תאגיד מים וביוב הקולט את השפכים או בכל חקיקה רלוונטית אחרת.
3. לא תותר תעשייה בעלת פוטנציאל ליצירת תמלחות.
4. לא תותר תעשייה העושה שימוש בחומ"ס העולה על ערך 2-PAC.
5. לא יותרו מפעלים העלולים, עקב אופי ההובלה, לייצר מפגעים בטיחותיים בצירי התחבורה בתוך אזור התעשייה ו/או הסדרי תנועה מיוחדים.

6. לא יותרו מפעלים המחייבים בתהליך הייצור שימוש מסיבי של עבודות בחצר המפעל וכאילו המהוות מטרד חזותי, מטרד מבחינת איכות אויר או סכנה להיווצרות נגר מזוהם.

ב. המינהלת תאפשר קליטת מפעלים העוסקים במיחזור פסולת לסוגיה, ובתנאי שתהליך המיחזור עומד בכל התנאים הסביבתיים של אזור התעשייה לרבות תנאים חזותיים ואסטטים, ולפי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית. בכל מקרה, לא תותר כניסת מפעלי מיחזור המייצרים פליטות לאויר, שפכים, רעש, סיכונים, עבודה בחצר המפעל או כל היבט סביבתי אחר שאינם עומדים בדרישות הסביבתיות המפורטות בהוראות תכנית זו. בין היתר לא תותר כניסת מפעלי מיחזור בתחום המתכות, נייר, פסולת בנין, צמיגים וכו'.

ג. המינהלת תאפשר קליטת מפעלים או מתקנים המייצרים אנרגיות חלופיות שאינן ממקור פוסילי, ובתנאי שעומדים בכל ההוראות הסביבתיות של תכנית זו.

ד. תהליך קליטת המפעלים יהיה לפי השלבים המפורטים בפרק 2 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה. המפעלים יסווגו לשלוש קבוצות עיקריות: קבוצה א' - המינהלת יכולה, על-פי שיקול דעתה, למנוע כניסת מפעלים בתנאי שנמצאה לכך הצדקה סביבתית מבחינת הפילטות והמזהמים שמפעלים כאילו מייצרים, משיקולים בטיחותיים או שיקולים אחרים.

קבוצה ב' - מפעלים שכניסתם מותנית בבדיקת Go/Not go באמצעות שאלון מלא לבחינת השלכות סביבתיות ובחינה ראשונית של המפעל.

קבוצה ג' - מפעלים ועסקים נקיים ושקטים שאין בהם פוטנציאל זיהום לגביהם, לאחר בירור ראשוני, אין צורך בבחינות סביבתיות נוספות.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.8**

3. שפכים

- א. המינהלת תבטיח קליטת שפכים במתקן ביוב מרכזי המחובר למטייש כרמיאל.
- ב. תנאי להיות בנייה למבנים ומפעלים בתחום התכנית יהיה הצגת חיבור מאושר למערכת סילוק השפכים בתחום התכנית.
- ג. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת סילוק השפכים של התכנית יהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות/חוקי עזר המעודכנים של הרשויות הרלוונטיות. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת ומתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית כמופיע פרק 1 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה או כל הנחייה אחרת כפי שתפורסם מעת לעת ע"י היחידה הסביבתית.
- ד. באחריות המפעל/יצרן השפכים לבצע קדם טיפול לשפכים תעשייתיים בטרם הזרמתם למערכת הציבורית של אזור התעשייה. קדם הטיפול יעשה בתחום המגרשים. במידה והשפכים המטופלים אינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת בהתאם לסעיף קטן ג' לעיל, יפנה המפעל/יצרן השפכים את השפכים לפי השיטה והיעד המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים וציפים למי רשת ולשפכים. המתקנים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה תמוגן.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.9**

המשך...

4. פסולת מוצקה

- א. המפעל/יזם יבטיח טיפול נאות בפסולת מוצקה כך שתמנע היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית והמינהלת.
- ב. לא יוצבו מתקנים לאצירת פסולת וטיפול בה אלא בתחומי המגרשים שייקבעו בהיתרי הבנייה
- ג. פסולת מסוכנת תטופל כמפורט בסעיף 8 להלן.
- ד. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מוגדר שיועד להצבת מיכלים/מכולות:
  - לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
  - לאצירת פסולות המיועדות למיחזור (כגון קרטון, נייר, פלסטיק, מתכות ועוד).
- ה. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים ותתחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח מנהלת אזור התעשייה, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.
  - ו. המינהלת תהיה אחראית לאיסוף הפסולת מהמפעלים ותדאג שהפסולת תפונה למחזור, שימוש חוזר או לאתר לסילוק פסולת מוצקה המאושר כדין.
  - ז. בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים בתכליות אחרות.
  - ח. המינהלת רשאית להקים מרכז מיחזור לצורך שירות המפעלים באזור התעשייה ובהתאם להנחיות המשרד להג"ס או מי המורשה מטעמו.

5. רעש ורעידות

- א. יופעלו כל האמצעים האקוסטיים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) - 1992 או על-פי כל דין. הוראה זו מתייחסת הן למפעלי תעשייה והן לתכליות האחרות שבתחומי התכנית.
- ב. תהליכי ייצור בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש, יתבצעו בתוך מבנים מבודדים



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.9**

אקוסטית.

6. איכות אויר

א. לא יותר שימוש בפחם ומזוט ודלקים כבדים אחרים ממקור פוסילי. בכל מקרה תדרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תדרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.

ב. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה-TA-LUFT המעודכנים ביותר, בחוק אויר נקי ו/או בכל תקני פליטה המאשרים ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

ג. סך כל הפליטות לאוויר מכל תחום התכנית לא יעלה על הריכוזים והכמויות המצויינים בחוק אויר נקי.

ד. לא תותרנה פעילויות שוטפות עתירות אבק כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'.

ה. ניטור אויר

ניטור האויר מתחום התכנית ומכלל אזור התעשייה יתבצע ע"י מומחה מאושר ולפי הנחיות המשרד להג"ס או מי המורשה מטעמו והיחידה הסביבתית, מבחינת הפרמטרים לניטור ומיקום תחנות הניטור. מפרטי הארובות יותאמו לנוהל דיגום ארובות המעודכן כפי שיפורסם ע"י המשרד להג"ס או מי המורשה מטעמו.

7. קרינה

א. היתר בנייה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, קרינה אלקטרומגנטית וכו', כפי שיפורסמו מעת לעת ובאישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו והיחידה הסביבתית.

8. חומרים מסוכנים

א. שימוש בחומרים מסוכנים יותנה בקבלת היתר רעלים תקף מהמשרד להג"ס או מי המורשה מטעמו.

ב. פסולת מסוכנת מוצקה תאוחסן בחביות או מכולות ייעודיות ותפונה לאתר מורשה מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. פסולת מסוכנת נוזלית תוחזק בתוך מאצרה תקנית ומקורה.

ג. לא תותר כניסת מפעלים העושים או מייצרים חומרים כימיים מסוג ומכמות העלולים לסכן את שלום הציבור במקרה של תקלה. קביעת מעמדו של מפעל לעניין זה תעשה בדרכים הקבועות בתקנון תכנית זו על נספחיה.

ד. אישור הכנסת חומרים מסוכנים לאתר והטיפול בהם יהיה בהתאם למצויין בהיתר הרעלים של המפעל ובהתאם להוראות תכנית זו על כל נספחיה.

ה. לגבי מפעלים המחזיקים דלקים וחומרים מסוכנים ועל-פי שיקול דעתה של היחידה

הסביבתית, יוגש סקר סיכונים בהתאם להנחיותיה. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בנייה למפעל.

9. עבודות עפר

א. מגרסה - במסגרת עבודות העפר להרחבת אזור התעשייה תחויב הפעלת מגרסה קבועה או ניידת. עבודת המגרסה תעמוד במגבלות זיהום אויר ומניעת רעש לפי התקנות.

ב. פתרון לעודפי עפר מחוץ לתחום התכנית יהיה בתיאום עם המשרד להג"ס או מי המורשה מטעמו.



	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>ג. עודפי עפר ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מורשים עליהם תורה מינהלת אזור התעשייה. ד. בזמן בנייה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בנייה רק בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>המשך...</p> <p>10. הוראות להיתר בנייה</p> <p>א. כתנאי להיתר בנייה, המפעל יגיש למינהלת וליחידה הסביבתית סקר סביבתי, למעט מפעלים/עסקים שיהיו פטורים מכך (מפעלים/עסקים בקבוצה ג' כמפורט בפרק 1 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה). הסקר יוכן בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בנייה של המפעל.</p> <p>במידה וידרש סקר סיכונים, המלצותיו יעוגנו בתנאים להיתר בנייה למפעל. היחידה הסביבתית או המשרד להג"ס או מי המורשה מטעמו רשאים לדרוש, על סמך ממצאי בדיקת Go/Not go, במידה וקיימות השלכות ניכרות, תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשנ"ג - 2003. מסקנות התסקיר יוטמעו בתנאים להיתר בנייה.</p> <p>ב. אמצעים ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים - יבוצעו לגבי ההשלכות הסביבתיות השונות כמפורט בפרק 4 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>ג. הוראות מיוחדות למבנה רב תכליתי - כמפורט בפרק 5 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>ד. מבני עזר למתקנים אלקטרומכניים - כמפורט בפרק 6 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>ה. חצרות שרות, רצועות שרות ומבני עזר (במבנים רב תכליתיים ומבנים להשכרה) - כמפורט בפרק 7 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>11. השפעה מצטברת</p> <p>לועדה המקומית, המלצת היחידה הסביבתית ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעשייה באם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושאי איכות הסביבה לרבות רעש, איכות אוויר, שפכים, תנועה ועוד. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה הסביבתית, לרבות חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל.</p> <p>12. שימושים מעורבים</p> <p>בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה בפירוט הבא:</p> <p>א. סוג העסקים שיתרו להפעלת במבנה.</p> <p>ב. פירוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחרת / על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.</p> <p>ג. פירוט מקומות ושטחי חנייה, בהתאם לתקנים הנדרשים על-פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.</p> <p>ד. אישור היחידה הסביבתית לעירוב השימושים המתוכנן.</p> <p>13. הנחיות אקולוגיות</p> <p>א. שימור שטחי הבתה ומטעי הזיתים ככל הניתן.</p> <p>ב. דרדרות הסלעים - מוצע להכין תוכנית כוללת לשיקום ועצוב נופי של מוקדי הדרדרות</p>	<p><b>6.10</b></p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.10**

הישנים, בהם ישוחרר ככל הניתן מופע הבתה האופייני למרחב.  
 ג. תכנון מעברי בעלי חיים בכל מערכת הקשרים בין השצ"פים בנקודות המימשק עם מערכת הדרכים הפנימית של התכנית.  
 ד. טיפול בריכוזי צמחיה פולשת - באזורים בהם מתבצעים עבודות עפר ופיתוח, יש להקפיד כי לא תיכנס צמחיה פולשת.  
 ה. תכנון ניקוז מקיים - מי הנגר העיליים בתחום פארק התעשיות מהווים משאב בעל ערך, מומלץ להכין תכנית נגר עילי הכוללת: מיתון, טיפול במזהמים, החדרה, ופיתוח בתי גידול לחים אופייניים למרחב.  
 ו. גינון מקיים - בשטחים הציבוריים יש לעודד שימוש בצמחייה מקומית כגון עצי חרוב מצוי, שיחי אלת המסטיק, מרווה משולשת, אזוב מצוי ואחרים.  
 ז. גגות ירוקים - במקומות בהם יש היענות מצד המפעילים, מומלץ לתכנן "גגות חיים" המשתלבים במערך הנגר העילי של הפארק ויוצרים בתי גידול חדשים.  
 ח. יצירת מערך אשפה חסין נבירה - למניעת התפרצות של מיני בעלי חיים שונים יש להקפיד על טיפול ראוי במערך האשפה של המפעלים.



**תשתיות**

**6.11**

א. מים  
 1. חיבורי מים יהיו מרשת המים של חברת מקורות.  
 2. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו, למעט עבודות פיתוח לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיה חיבור בפועל שפכי הרחבת אזור התעשייה למט"ש "כרמיאל".  
 ב. ביוב  
 1. תשתיות ביוב באזור התעשייה יבוצעו בהתאם לאמור בנספח הביוב או בהתאם לתוכנית ביוב שתאושר כחוק.  
 2. קווי ביוב בתחום התכנית יהיו קווים מוגנים (קווי פוליאאתילן רציפים, שוחות אטומות, חיבורים גמישים).  
 אישור הבקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות יהיה תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה למבנים המיועדים לתעשייה / אחסון / מסחר וכד'. ביצוע בפועל של עבודות תשתית בהתאם לאמור בהיתר כנ"ל יהיה תנאי לאכלוס המבנים החדשים.  
 3. באם פתרון קצה לסילוק שפכי אזור תעשייה בר לב ישונה באמצעות תכנית ביוב מאושרת כדן, כל האמור בסעיף א. 1. דלעיל יחול על פתרון הקצה המאושר על כל המשתמע מכך.



**פסולת בניין**

**6.12**

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:  
 א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  
 ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחרר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
 ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.  
 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין



<p><b>6.12 פסולת בניין</b></p>	<p>6.12</p>
<p>שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p><b>6.13 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקט בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חמרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של 100,000 ממ"ק יידרש להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, הבטים הידרולוגיים והשפעה על הקרקע החקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.</p>	<p>6.13</p>
<p><b>6.14 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים כדלקמן:</p> <p>א. מניעת רעש בעת עבודות הבנייה</p> <p>1. מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד 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 המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט - 1979, באזורי המגורים תיעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.</p> <p>ב. מניעת מטרדי אבק</p> <p>1. יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות 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 במידה האפשרית.</p> <p>2. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p>	<p>6.14</p>
<p><b>6.15 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</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 לשימור 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</p>	<p>6.15</p>



6.15

שמירה על עצים בוגרים

בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן: יפורטו 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:

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 הבניה 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. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור 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.

8. תחזוקת עצים ברחבי הרשות:

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד



<b>6.15</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	הביטחון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

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

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

ביצוע התוכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות שצי"פים הנדרשים.

מימוש התכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה ולא יאוחר ממועד זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26