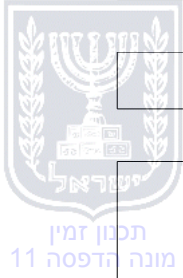


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0962142

שינוי הוראות וזכויות בנייה מגרש 1403 - 17465/1 - ציפורית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
נוף הגליל  
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

מטרת התכנית שינוי בהוראות זכויות בנייה במגרש מאושר באיזור התעשייה ציפורית.  
מוצע בתכנית:

- תוספת 500 מ"ר זכויות בנייה
- הגדלת מספר קומות ל- 4 קומות + קומת מרתף.
- הגדלת גובה מבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות זכויות בנייה מגרש 1403 - 17465/1 - ציפורית
		מספר התכנית	212-0962142
1.2	שטח התכנית		5.536 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) (16), 62 א (א) (4)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	230200
קואורדינאטה Y	740400

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייתי ציפורית

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

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל - נצרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור תעשייה ציפורית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17465	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/01/2013	2004	6525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ב/5/1. הוראות תכנית תמא/37/ב/5/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/ב/5/1
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
16/11/2017	1348	7620	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 212-0497263 ממשיכות לחול.	החלפה	212-0497263
18/03/1993	1960	4092	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/בת/125 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/בת/125
17/04/1997	3008	4512	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/בת/235 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/בת/235



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמש הצפון חברה בע"מ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמש הצפון חברה בע"מ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 27 06/08/2021	שמש הצפון חברה בע"מ	24/03/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
	פרטי	סלאמקו אחזקות - סמואל ס.ס.ס חברה לאחזקות 2015 בע"מ			כפר כנא	(1)				ranen130@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל מסלה 5 ת.ד. 132 כפר כנא.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה	עורך ראשי	שמש הצפון חברה בע"מ	12270704		נוף הגליל	(1)				ranen130@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	איאד פאהום	983	ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	נצרת	(2)		04-6554859		khfahoumn@ kfahoum.co.il

(1) כתובת: עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: תופיק זיאד 46 נצרת, ת.ד. 50204.

**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
מפגע סביבתי	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים- עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועלידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
רשות מוסמכת מבחינה סביבתית	המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה ע"י המשרד

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**

שינוי בהוראות זכויות בנייה במגרש מאושר באיזור התעשייה ציפורית

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת מספר קומות.
- הגדלת גובה מבנה
- תוספת 500 מ"ר זכויות בנייה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1403	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1403

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח מעורב	5,536.88	100
סה"כ	5,536.88	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5,536.88	100
סה"כ	5,536.88	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר השימושים הבאים לשימושים מעורבים, כולם או מקצתם, בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית:</p> <p>א. מבני מנהלה אזוריים, משרדים סוכנויות דואר, בזק וכד'.</p> <p>ב. מבני ושטחי תצוגה ומסחר הקשורים לתעשייה במקום.</p> <p>ג. מבנים לשרותים לתעשייה כולל סניפי בנק, מסחר, שירותי מזון, מרפאות וכד'.</p> <p>ד. מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים עירוניים.</p> <p>ה. שטחי ומתקני חניה.</p> <p>ו. מרתף ישמש בהתאם להיתר מהועדה המקומית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאים ומגבלות להקמת מבנים ביעוד זה: לא יותרו קניונים ומרכזי קניות החורגים מהשרות הישיר לאזור התעשייה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בנייה.</p> <p>1. בתא שטח זה יחולו הוראות סעיף 11 ("תחום סניקה") בתמ"א 37/ב.</p> <p>2. ניתן לצמצם את איזור מגבלות בניה ופיתוח ב' בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 6.3 בתמ"א 37/ב/5/1.</p>
ג	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b> מגבלות בניה ופיתוח:</p> <p>בשטח זה יחולו הוראות סעיף 11 (תחום סקירה") בתמ"א 37/ב'.</p> <p>ניתן לצמצם את אזור מגבלות בניה ופיתוח בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 6.3 בת"א 371/ב/5/1.</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)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	18.5 (2)	40	7143 (1)	2214		996.5	3932	5536	1403	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) % בניה למסחר לא יעלה על 50% סה"כ.

(2) נמדד מפני כניסה קובעת למגרש..

(3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1 תנאי להגשת תכניות להיתר בניה הוא הכנת תכניות בינוי בקני"מ 500:1 לפחות.
- 6.1.2 תכנית הבינוי תכלול העמדת המבנים, הדרכים, החניות, שבילים ורחבות, גינון ומתקנים הנדסיים תוך סימון גבהים ומרחקים ותוכן על רקע מפה טופוגרפית.
- 6.1.3 היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
  - א. חזות ועיצוב
  - חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
  - ב. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
    1. ניקוז:
    - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
    2. שפכים:
    - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה.
    3. פסולת רעילה:
    - איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.
    4. רעש:
    - מידת מרבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
    - פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרות בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977.
    5. איכות אויר:
    - שיעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מתן לעת.
    - 6.1.5 כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.
    - 6.1.6 שימושים חורגים:
    - כל בקשה לשימוש חורג תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.
    - 6.1.7 התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
    - 6.1.8 לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח תא השטח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר.
    - 6.1.9 כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
      - א. ביצוע כל התשתיות (פריצת מערכת הדרכים, מים וביוב)
      - ב. סיום ביצוע עבודות בסוס 25% ממבני התעשייה.
    - 6.1.10 לא ינתנו היתרי בניה למבנים/ מתקנים שגובהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור ממנהל התעופה האזרחית.



**6.2**

**איכות הסביבה**

- 6.2.1 בתחום התכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניע מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

## 6.2

## איכות הסביבה

6.2.2 פסולת:

תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאיסוף פסולת ימצאו בתחומי תאי השטח או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

6.2.3 פסולת חומרים מסוכנים:

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים.

6.2.4 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

6.2.5 איכות אויר:

תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתי תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמה המותרת.

## 6.3

## תשתיות

ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ביוב:

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית.

איכות השפכים המותרים להעברה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוספת

(מספר 3) לחוק עזר בדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום תאי השטח (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז/או אל מי תהום.

א. עד ל-100 מק"ש לחבר את איזור התעשייה למתקן האיזורי "הסוללים" הקיים.

ב. להגיש תכנון אזורי עבור טיפול וסילוק שפכי איזור התעשייה, וזאת בגלל שאין כושר קליטה למתקן האיזורי הקיים מעבר ל-100 מק"ש.

על היזם להגיש לו"ז להכנת התכנית הכללית לפתרון האיזורי עבור שפכי איזור התעשייה (מעל ל-10 מק"ש).

ג. לאחר מיצוי קיבלות השפכים במאגר הסוללים לא יוצאו היתרי בנייה למפעלים אלא לאחר הקמת מתקן איזורי האמור בסעיף זה.

ד. תכניות מפורטות חמתקני הקדם בשפכי התעשיות (עד ל-100 מק"ש) ישלחו לאישור הועדה.

ה. תכניות מפורטות של ביוב איזור התעשייה וכן תוכנית כללית לפתרון האיזורי יוגשו בו זמנית לאישור הועדה.

ו. להתקין מקור אנרגיה נוסף לתחנת השאיבה הנמצאת במעלה הקידוח כנא 1. לכוון גלישת עודפים לשעת חירום מחוץ לגיא הקידוח.

ז. להציע מסגרת ארגונית למתקני הביוב באיזור התעשייה

ח. לא יוקמו בתחום התכנית בריכות אידוי.

<b>6.4 מרתפים</b>	<b>6.4</b>
קווי הבנין של מרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין. בתאי שטח צרים תותר חניה תת קרקעית בקו בנין אפס, בהסכמת השכן.	
<b>6.5 חניה</b>	<b>6.5</b>
החניה לכל תא שטח תנתן בהתאם לתקן חניה בחוק התכנון והבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר בתחומי תא השטח. חניות במפריצי חניה לאורך הדרכים הציבוריות תהיינה חניות ציבוריות.	
<b>6.6 הוראות פיתוח</b>	<b>6.6</b>
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חנייה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית, תכנית למתן היתר תייעד 30% משטח ממטח המרווח הקדמי.	
<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>6.8 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.8</b>
מבני עזר מיועדים למתקני מיזוג אוויר, מתקני דלק, גז וחשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון וביתן שומר, מעברים מקוריים להעברת צנרת, מעברים עיליים מקוריים כחיבור בין המבנים. מבני העזר כלולים בתכנית תא השטח ושטחם ייחשב באחוזי הבנייה, למעט מעברים מקוריים בין הבניינים (קרקעיים ועל קרקעיים). לא תותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון: פחונים, צריפים).	
<b>6.9 מקלטים</b>	<b>6.9</b>
לפי דרישות פיקוד העורף ובאישורו	
<b>6.10 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.10</b>
6.10.1 מתקני גג, מזגנים וצנרת יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בנייה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון: ביוב, צנרת חשמל וכד', יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת. 6.10.2 חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.	
<b>6.11 תכנית בינוי</b>	<b>6.11</b>
יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר תאי שטח על פי תכנית בינוי.	

6.12	פיתוח סביבתי
	<p>6.12.1 הפרשי גובה בין המגרש למשנהו ייתמכו ע"י :</p> <p>א. קירות תומכים.</p> <p>ב. מסלעה.</p> <p>ג. שיפוע בקרקע שאינו עולה על 2.1</p> <p>6.12.2 הפרשי גובה בין תא שטח לכביש, ושתא השטח גבוה מהכביש, ייתמכו ע"י קירות תומכים בלבד. כשתא השטח נמוך מהכביש באחת מהאפשרויות הר"מ :</p> <p>6.12.3 הפרשי גובה בין תא שטח לשטח ציבורי כמו בסעיף 6.12.1 ב'.</p> <p>6.12.4 אופי בניית הקיר ופרטי ביצועו בהתאם לנספח "פרטי פיתוח ושילוט" המאושר.</p> <p>הקירות מאבן לקט אפורה, ראש הקיר בנוי מאבן הקו העליון של הקיר אופקי ותותר בנייתו בדירוגים בהפרש גובה גדול מ- 5 מ' תותר בניית קיר תומך מבטון או "טרואמה", בכל מקרה על המבצע להגיש תכנית הקיר לאישור הועדה.</p> <p>המסלעה תבנה מבודורים מקומיים עם כסא שתילה ששטחן לפחות 20% משטח המסלעה.</p> <p>6.12.5 בעל תא השטח יחוייב לנטוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוגים המפורטים בנספח "פרטי פיתוח ושילוט" המאושר.</p> <p>לפחות במרווחים של 16 מ' במשטחי החנייה ובמרווח הקדמי בחזית תא השטח לכביש ו- 10 עצים נוספים בתחום תא השטח.</p> <p>העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי וסידורי השקיה שיאושרו אף הם על ידי הועדה.</p> <p>6.12.6 בכיסוי שטח ציבורי יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות ולהולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משלתבים ו/או שילוב אריחים משלתבים ואספלט.</p> <p>6.12.7 בכבישים ינטעו עצים לפחות במרווחים של 25 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.</p> <p>6.12.8 לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבנייה יסולק כל חומר עודף, פסולת בניין ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים מאושרים על ידי הרשויות ובשום אופן לא יושארו בשטח.</p>
6.13	פיתוח תשתית
	<p>6.13.1 אספקת מים - מהרשות העירונית</p> <p>6.13.2 סילוק שפכים - לרשת איסוף והולכת השפכים של אזור התעשייה.</p> <p>6.13.3 חשמל - מרשת חברת החשמל.</p> <p>6.13.4 קוי טלפון - כל קוי הטלפון והחשמל ומתקניהם יהיו תת קרקעיים</p>
6.14	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>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 המגורים.</p>

6.14

## חשמל

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 מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
--	1.00 מ'	י. ארון רשת
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

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 מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

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.

6.15

## איחוד וחלוקה

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' חוק תכנון ובנייה התשכ"ה - 1965.

6.16

## תנאי להפעלה

אזור התעשייה יתופעל בניהול של מנהלת משותפת לרשויות התכנון הרלוונטיות לשטח התכנית. תחויב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב המים והניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן



<b>6.16</b>	<b>תנאי להפעלה</b>
	<p>פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני תעשייה.                  בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.</p>



<b>6.17</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188ב' לחוק תכנון ובנייה יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 3.5 שנים מיום אישורה.

