

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0654764

א.ת. כפר כמא

צפון

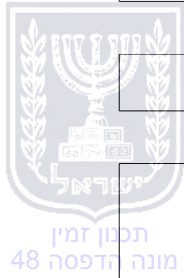
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

כפר כמא הוא אחד משני הישובים הצירקסים בארץ. תכנון התב"ע לא.ת. כפר כמא מתבצע מתוקף החלטת הממשלה מס' 959 משנת 2016: תכנית לפיתוח והעצמת הישובים הדרוזים והצירקסים לשנים 2016-2020. ההחלטה שמה דגש בין השאר על:

- פיתוח אזורי תעסוקה.
- פיתוח ענף התיירות.
- סיוע לעסקים קטנים.
- הקמת מרכזי הכוון תעסוקתי.

לכפר מאושר כיום אזור מלאכה מצומצם בשטח כ-26 ד' הנמצא בתוך הכפר.

תמ"מ 17/2 יעדה הקמת "אזור תעשייה ומלאכה זעירה" בכפר כמא, בשטח 79.577 ד' שתוכנן בסמיכות לכפר. האזור שונה בתמ"מ 9/2 ל"אזור תעסוקה מרחבי".

אזור התעסוקה יהווה שער כניסה מזרחי לישוב כפר כמא. ייתן מענה לפינוי בתי מלאכה קיימים מהכפר ופינוי מטרדים מהכפר (ויסתמך בהעתקתם על קרקעות בבעלות המדינה הנמצאות באזור התעסוקה), יתמוך בתעסוקת נשים, בפיתוח תעסוקת הייטק מקומית הנשענת על צעירים מקומיים בוגרי תארים אקדמיים וסייע לפיתוח תעשיית התיירות בכפר.

אזור התעסוקה יספק תאי שטח קטנים יחסית ברמה האזורית בגודל של 1-2 דונם יאפשר קיום חברות בסדר גודל קטן ובינוני. דבר זה יתרום לדינמיות תעסוקתית החסרה כיום במרחב ובנוסף, יספק גם מגרשים ששטחם גדול יותר אשר יהיו "עוגנים".

לצורך קביעת פרוגרמת הביקושים נקבע מרחב ביקוש אזורי עיקרי בטווח נסיעה של 25-30 דקות בשעות השיא בבקרים.

בהמשך מגמות אוכלוסיה מרחב הביקוש צפויה לגדול לכ-290 אלף נפש.

חישוב המאזן האזורי הראה כי יהיה צורך בכחצי מיליון מ"ר נוספים לתעסוקה באזור זה בשנת 2040.

אוכלוסית כפר כמא מונה כיום כ-3.2 אלף נפש, בשנת 2040, תמנה כ-4.6 אלף נפש. אוכלוסית בעלת מאפיינים תרבותיים ייחודיים. גורם המוביל להתיישבות דור ההמשך בכפר. האזור ממוקם בסמוך לכביש 767 ולכביש האורך 65, בקרבה יחסית לעיר עפולה.

אזור התעסוקה ייתן מענה אזורי באופן מרוכז לחברות אגרו-טק.

ע"פ נתוני מפקד 2008 רבים מתושבי הישוב עוסקים כיום בעבודות מקצועיות בתעשייה, עובדים כסוכנים ואנשי מכירות וכן כבעלי מקצועות חופשיים וטכניים.

חברות מסוג זה זקוקות למשרדים, מעבדות, בתי אריזה, חממות וקרבה מיידית לשדות חקלאיים.

חברות מסוג זה צומחות בקיבוצים ובמושבים בסביבה בשל התנאים הפיזיים להם הן זקוקות.

בכפר קיימים מספר ענפים ייחודיים שעל בסיסם ניתן לפתח כלכלה מקומית: קירור, כלי רכב חשמליים, שקדים ומרציפן, גבינה צירקסית.

מצד שני מעל 250 סטודנטים בני המקום המהווים כ-8% מאוכלוסית הישוב לומדים כיום במוסדות אקדמיים כ-50% מהסטודנטים לומדים מקצועות רפואיים ומדעיים. בהמשך מגמה זו חזוי כי שיעור האקדמיים בכוח העבודה יעמוד על 57%. ושיעור בעלי התארים הרפואיים יעמוד על כ-28%. חזוי שינוי באופי התעסוקה לרבות ביקוש לתעשייה עילית.

ע"פ סקר פינוי עסקים ומטרדים מתחומי הכפר לאזור תעשייה בתחום הכפר כיום כ-6.4 אלף מ"ר של עסקים שאותם יש לפנות וצרכיהם העתידיים מוערכים בכ-15.7 אלף מ"ר.

ייחודו של הכפר ומיקומו במרחק של כשעה וחצי נסיעה מתל אביב מייצר התכנות לתיירות פנים. בנוסף לכך, פיתוח העיר עפולה כמוקד אזורי מייצר הזדמנות לחיזוק ענף התיירות על בסיס טיולי יום קצרים של משפחות.

אזור התעסוקה יסייע בפיתוח ענף התיירות בכפר, אך לא יתחרה בו.

באזור התעסוקה יישארו "קצוות פרומים" על מנת לתת מענה להגדלה עתידית שתקושר לתכנית הנוכחית.

אזור התעסוקה יחובר בטיילת הכוללת שביל הליכה ואופניים לכפר.

אזור התעסוקה יחולק לשני מתחמים, מתחם משרדים ותעסוקה מתקדמת ונקייה (מתחם מערבי) ומתחם מלאכה תעשייה זעירה ותעשייה מסורתית (מתחם מזרחי).

מצד אחד, שטח התכנית נמצא בידיים פרטיות (ובשלב זה לא ידוע מי מבעלי הקרקע ירצה לממש את התכנית).

מצד שני, הפרוגרמה המומלצת לאזורי תעשייה ע"י משרד הכלכלה הוא בשטח מזערי של 100 ד'.

המתכונת המוצעת של התכנית בשטח 108.5 ד' ברוטו (לרבות החיבור לדרך מס' 767) שואפת לעמוד ביעדי התמ"מ למימוש של 79.5 ד' של אזור התעסוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	א.ת. כפר כמא
------------------------	-----------	--------------

מספר התכנית	251-0654764
-------------	-------------

שטח התכנית	114.232 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

242905

קואורדינאטה X

736341

קואורדינאטה Y

א.ת. חדש כפר כמא ממזרח לישוב.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר כמא - חלק מתחום הרשות: כפר כמא

נפה כנרת

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
15331	מוסדר	חלק		74-75, 84
15332	מוסדר	חלק	54, 112	48-49, 52-53, 55-66, 68, 102

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

הגליל התחתון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 17. הוראות תכנית תממ/ 2 / 17 תחולנה על תכנית זו.	4833		19/12/1999
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 11614	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/11614 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד.	5597	580	20/11/2006



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינעם לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אבינעם לוי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		9	23/03/2020	פהים מחיל	11: 46 08/06/2020	טבלת איחוד וחלוקה ותשלומי האיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	23/03/2020	פהים מחיל	11: 47 08/06/2020	לוח הקצאות וטבלאות איזון	לא
טבלת שטחים	רקע		2	11/03/2020	אבינעם לוי	07: 37 11/03/2020	טבלת תאי שטח	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	06/05/2020	טל לוי	15: 02 06/05/2020	נספח בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		05/08/2020	עבד אלרחמאן רשיד	18: 16 04/11/2020	נספח עצים בוגרים	לא
סקר סייסימי	מנחה		15	06/06/2020	רם בן דוד	09: 06 07/06/2020	סקר סיכונים סייסימיים	לא
תנועה	מנחה	1: 750	1	04/05/2020	סאמר זועבי	15: 08 06/05/2020	נספח תחבורה	לא
דרכים	מנחה	1: 750	1	01/04/2020	סאמר זועבי	15: 06 06/05/2020	נספח גיאומטרי לכבישים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה		58	04/06/2020	נדב שדה	17: 39 04/06/2020	נספח סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		75	10/06/2020	גיא רונן	10: 13 10/06/2020	פרוגרמה	לא
חשמל	מנחה	1: 2000	1	03/06/2020	סלימאן וישאח'	13: 55 07/06/2020	תשתיות חשמל. גליון 1 מתוך 2	לא
חשמל	מנחה	1: 2000	1	03/06/2020	סלימאן וישאח'	13: 57 07/06/2020	תשתיות בזק. גליון 2 מתוך 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	03/06/2020	יסמין מחיל קובטי	14: 36 04/06/2020	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה		25	03/06/2020	יסמין מחיל קובטי	14: 36 04/06/2020	נספח נוף	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	20/09/2020	אברהים אבו תאיה	11: 03 24/09/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר - גליון 1 מתוך 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	20/09/2020	אברהים אבו תאיה	11: 04 24/09/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר - גליון 2 מתוך 2	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	מנחה		21	23/09/2020	אברהים אבו תאיה	11: 09 24/09/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר - מלל	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	07/06/2020	אברהים אבו תאיה	08: 14 08/06/2020	נספח ביוב ומים-גליון 1 מתוך 4	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	07/06/2020	אברהים אבו תאיה	08: 15 08/06/2020	נספח ביוב ומים-גליון 2 מתוך 4	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	07/06/2020	אברהים אבו תאיה	08: 15 08/06/2020	נספח מים וביוב-גליון 3 מתוך 4	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	07/06/2020	אברהים אבו תאיה	08: 16 08/06/2020	נספח מים וביוב-גליון 4 מתוך 4	לא
ביוב	מנחה		7	07/06/2020	אברהים אבו תאיה	08: 17 08/06/2020	פרשה טכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	07/08/2020	אבינעם לוין	15: 41 08/08/2020	נספח מצב מאושר	לא

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 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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 מקומית כפר כמא	כפר כמא	(1)		04-8430971		handsa.mkk@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 403 כפר כמא.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוי	27979	לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	levin@levin-arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	tal@levin-arc.co.il
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	moshe@levin-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקייעה)	(1)				famakhoul@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבד אלרחמאן רשיד	1390	גיא טרפקס	אום אל- פחם	(2)		04-6602660	04-6602662	geotraffic@gmail.com
יועץ מים, ביו וניקוז	מהנדס	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(3)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
אדריכלית נוף	אדריכל	יסמין מחיול קובטי	35760		נצרת	(4)		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul@gmail.com
יועץ פרוגרמטי	יועץ	גיא רונן		מודלים עירוניים	שכניה	(5)				guyronen9@gmail.com
יועץ תחבורה וכבישים	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109	סאמר זועבי משרד לתכנון תחבורה, כבישים ופיתוח	אכסאל	(6)		04-6457174		samer@sameerzoabi.com
מנהל פרויקט	יועץ			ס.מ.ד. מהנדסים בע"מ	אכסאל	(7)		04-9122147	04-6080552	yazeed@sameerzoabi.com
יועץ חשמל	מהנדס	סלימאן וישאח'	53644	סלימאן וישאח' מהנדסים ויועצים בע"מ	עכו	דרך החרושת (8)	8	04-9913446	04-9919156	sleiman@sw-eng.co.il
	יועץ סביבתי	נדב שדה		שדות	.	(9)			077-4703752	nadav@sadotproj.co.il
ד"ר	גיאולוג	רם בן דוד		רובד גיאולוגיה וייעוץ חברתי בע"מ	.	(10)		02-9991949	02-9991949	asdgeology@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 675.

(2) כתובת : ת.ד. 632.

(3) כתובת : ת.ד. 9537.

(4) כתובת : ת.ד. 12790.

(5) כתובת : ד.נ. משגב 20183.

(6) כתובת : ת.ד. 846.

(7) כתובת : ת.ד. 848.

(8) כתובת : ת.ד. 425.

(9) כתובת : גבעת עדה ת.ד. 1716.

(10) כתובת : ת.ד. 128 גבעת ישעיהו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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**

הקמת אזור תעסוקה בכפר כמא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה בכפר כמא ע"י קביעת יעודים ושימושי קרקע.
- ב. קביעת תמהיל השימושים ומיקומם באזור. קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
- ג. הסדרת מערכת התנועה, התוויית רחובות וחיבור למערכת הדרכים האזורית.
- ד. קביעת הוראות סביבתיות לרבות חזות האזור ונצפות מדרכים היקפיות.
- ה. קביעת הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועצוב אדריכלי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ז. קביעת הוראות לתכנון מערכת תשתית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשיה	407 - 401
תעשיה קלה ומלאכה	140 - 123, 121 - 101
מתקנים הנדסיים	202, 201
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101
שביל	502, 501
מסחר ומשרדים	307 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	202, 201
חזית מסחרית	תעשיה	406 - 403
ציר	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	202
קו מים 4" ומעלה	שביל	502
קו מים 4" ומעלה	תעשיה קלה ומלאכה	135 - 131, 126

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי מיוחד	118	0.10
שטח ללא תכנון מפורט	114,114	99.90
סה"כ	114,232	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,992.59	1.74
דרך מוצעת	31,729.36	27.78
מסחר ומשרדים	18,505.5	16.20
מתקנים הנדסיים	103.28	0.09
שביל	314.28	0.28
תעשיה	19,764.74	17.30
תעשיה קלה ומלאכה	41,822.11	36.61
סה"כ	114,231.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשיה: הקמת מפעלים, מבנים ומתקנים לתעשייה, הרכבת מוצרים ומכלולים וכד'.</p> <p>ב. אולמות תצוגה ומשרדים, ככל שאלו מהווים חלק מהמפעלים.</p> <p>ג. מגרשים למכירת רכב, שטחים וחניה לתפעול רכב כבד וכד'.</p> <p>ד. מבני קרור.</p> <p>ה. חזית מסחרית בקומת הכניסה בלבד ובמפלס הרחוב ובהתאם למסומן בתשריט (בתאי שטח 406-403), שבה יותרו השימושים כמפורט להלן:</p> <p>(1) מזנונים ובתי אוכל וכד'.</p> <p>(2) חנויות מפעל בהתאם לשימושים המותרים מתוצרת המפעל בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>תותר הקמת מתקנים כגון אנטנות, ארובות, מגדלי קרור וכד' בגובה מעבר למפורט בטבלה בס' 5 להלן, באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>(1) לא יותרו שימושים בעלי השפעה סביבתית ו/או מגבלות בניה מסוג רעש, איכות אויר וחומרים מסוכנים מחוץ לגבולות תאי השטח.</p> <p>(2) לא יותרו שימושי מלאכה ותעשיה זעירה, נגריות, מסגריות, מוסכים, מפעלים ליצור בטון, חומרי בניה ותעשיות מזון וחומרים מסוכנים וכד'.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) פריקה וטעינת מוצרים וסחורות תוגבל לחצר משק / שטחי פריקה וטעינה פנימיים ומוצנעים בהתאם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) 10% לפחות משטח תא השטח יוקצו לגינון ונטיעות כאשר עיקרם יהיה לחזית הרחוב.</p> <p>(3) בכל תא שטח יותרו מיכלי אשפה נפרדים בעבור פסולת תוצרת הייצור, מיכלי האשפה לא יופנו לחזית הרחוב ומיקומם יהיה חלק מהעיצוב הכולל של פיתוח תא השטח.</p> <p>(4) כניסת משאיות ורכב כבד לשטחי המפעלים תתבצע ככל הניתן מצירי הרחוב ולא מציר האורך הראשי של אזור התעשיה.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>מלבד המפורט בס' 4.1.1 ה. לעיל לא תותר מכירה קמעונאית ביעוד זה לרבות (ומבלי למעט) להלבשה, הנעלה, מזון או רשתות פארם.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>(1) השימושים להלן ישמשו למטרות שרות בלבד: חניה, חדרי מכוונות, מתקנים הנדסיים, אחסנה לצרכים עצמיים של תא השטח ומיגון.</p> <p>(2) לא יותר שימוש מסחרי במרתף.</p>
ו	קווי בנין

4.1

תעשיה

- (1) באיחוד מספר תאי שטח, יהיו קווי הבניין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'. בחלוקת תא שטח, קווי הבנין הצידיים ו/או האחוריים החדשים יקבעו ע"י הועדה המקומית.
- (2) תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה ופינוייה ותחנת שנאים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'.
- (3) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מתקני דיגום שפכים וניטור אוויר בתחום קו הבניין הקדמי ובקו בנין צדדי 0
- (4) בניה בקו בנין 0
- בתאי השטח בהם תותר בניה קו בנין צדדי או אחורי 0, לא תותר פתיחת חלונות בקו בנין 0. לא תותר הצבת קיר משותף אלא יבנו קירות נפרדים ברוחב מזערי 20 ס"מ כ"א. לא יותר ניקוז גגות ו/או ניקוז מגרש לכוון תא השטח השכן.
- (5) ניתן לאחד דרכי כניסה לחניה לשני תאי שטח סמוכים.

4.2

תעשיה קלה ומלאכה

4.2.1

שימושים

- א. הקמת מבנים ומתקנים לתעשיה קלה ומלאכה כגון: נגריות, מסגריות, פלסטיקה, אריזה, הרכבת מוצרים ומכלולים (כגון בתחום החשמל, אלקטרוניקה וריהוט) וכד'.
- ב. הקמת מפעלים, אריזה, אחסנה, מבני קרור וכד'.
- ג. אחסנה כללית (לרבות אחסנת חוץ), אחסנת מכולות במעבר, אחסנת כלי רכב וכד'.
- ד. אולמות תצוגה.
- ה. מוסכים ושרות לכלי רכב.
- ו. מגרשים למכירת רכב, שטחים וחניה לתפעול רכב כבד וכד'.
- ז. אספקה סיטונאית וקמעונאית לענף הרכב, התעשיה, הבניה והחקלאות, אספקה סיטונאית בלבד לענף ריהוט וכלי בית וכד'.
- ח. מפעלים קטנים ליצור מזון.
- ט. מזנונים ומסעדות עובדים (בנוסף לר"מ ובתאי שטח 108,111,120,130 בלבד).

4.2.2

הוראות

א

סביבה ונוף

בתאי שטח 101,102,105-108,111-114,117-120,122-127 לא יותרו שימושים בעלי השפעה סביבתית ו/או מגבלות בניה מסוג רעש, איכות אוויר וחומרים מסוכנים מחוץ לגבולות תאי השטח.

ב

הוראות בינוי

- (1) 10% לפחות משטח תא השטח יוקצו לגינון ונטיעות כאשר עיקרם יהיה לחזית הרחוב.
- (2) בכל תא שטח יותקנו מיכלי אשפה נפרדים בעבור פסולת תוצרת הייצור, מיכלי האשפה לא יופנו לחזית הרחוב ויהיו חלק מהעיצוב הכולל של המבנה.
- (3) ניווד זכויות בניה
- (א) תותר העברת זכויות בניה למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.
- (ב) לא יותר ניווד זכויות בניה למפלס קומת הכניסה הקובעת (קומת קרקע) מהקומות שמעל.

ג

מרתפים

- (1) השימושים להלן ישמשו למטרות שרות בלבד: חניה, חדרי מכונות, מתקנים הנדסיים, אחסנה

4.2

תעשייה קלה ומלאכה

לצרכים עצמיים של תא השטח ומיגון.

(2) לא יותר שימוש מסחרי במרתף

ד

קווי בנין

(1) באיחוד מספר תאי שטח, יהיו קווי הבניין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'. בחלוקת תא שטח, קווי הבנין הצידיים ו/או האחוריים החדשים יקבעו ע"י הועדה המקומית.

(2) תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה ופינוייה ותחנת שנאים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'.

(3) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מתקני דיגום שפכים וניטור אוויר בתחום קו הבניין הקדמי ובקו בניין צדדי 0.0 מ'.

(4) ניתן לאחד דרכי כניסה לחניה לשני תאי שטח סמוכים.

ה

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

(1) גובה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח.

(2) תותר הקמת מתקנים כגון אנטנות, ארובות, מגדלי קרור וכד' בגובה מעבר למפורט בטבלה בס' 5 להלן, באישור הועדה המקומית.

4.3

מסחר ומשרדים

4.3.1

שימושים

א. מסחר בקומת הקרקע בלבד לרבות בתי קפה, מזנונים, מסעדות.

ב. תעסוקה.

ג. משרדים, שרותי טלפוניה.

ד. מכונים לספורט כגון התעמלות/תנועה, כושר, בריכה.

ה. מרפאות, שרותי בריאות, שרותים פרה-רפואיים.

ו. תעשייה עתירת ידע.

ז. הרכבת מוצרים ומכלולים, אריזה, מכירה והפצה וכד'.

ח. שרותי תחזוקה, טכנולוגיה הנדסה וכד'.

ט. אולמות תצוגה ומכירה, מסחר תומך תעסוקה, מעבדות שרות וכד'.

י. הקמת אולמות אירועים ומרכז כנסים.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

(1) לא תותר בניית מרכז קניות סגור (דוגמת "קניון").

(2) לא יותר מסחר קמעונאי במפלס שמעל הכניסה הקובעת בבנין.

(3) לא תותר מכירת חומרי בניה כגון: בלוקים, מלט חול וחצץ.

(4) 10% לפחות משטח תא השטח הקדמי (המיועד לחניה למשתמשי המסחר) יוקצה לגינון ונטיעות כאשר עיקרם יהיה לחזית הרחוב.

(5) ניווד זכויות בניה

(א) תותר העברת זכויות בניה למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

(ב) לא יותר ניווד זכויות בניה למפלס קומת הכניסה הקובעת (קומת קרקע) מהקומות שמעל.

(6) בכל תא שטח יותקנו מיכלי אשפה נפרדים בעבור פסולת תוצרת הייצור, מיכלי האשפה לא



מסחר ומשרדים	4.3
<p>יופנו לחזית הרחוב ומיקומם יהיה כחלק מעיצוב פיתוח תא השטח.</p> <p>(7) ככל שבתאי שטח 301-304 יוקם אולם אירועים</p> <p>א) הכניסה לשימוש זה תופרד מהכניסה לשימושים אחרים באותו תא שטח.</p> <p>ב) חזיתות האולמות בהם תושמע מוזיקה תופננה אך ורק לכוון מזרח וחזית הזכוכית בהן תוגבל בהתאם לס' 6.15 להלן.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>(1) השימושים להלן ישמשו למטרות שרות בלבד : חניה, חדרי מכונות, מתקנים הנדסיים, אחסנה לצרכים עצמיים של תא השטח ומיגון.</p> <p>(2) לא יותר שימוש מסחרי במרתף.</p>	ב
מתקנים הנדסיים	4.4
<p>שימושים</p>	4.4.1
<p>תאי שטח אלו ישמשו לתחנות השנאה.</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תחנת ההשנאה תשולב בשטח מגוון.</p> <p>(2) מבנה התחנה יחופה בחומר תואם את חומרי הפיתוח.</p>	א
דרך מוצעת	4.5
<p>שימושים</p>	4.5.1
<p>א. מעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, פיתוח גינון ונטיעות, תחנות הסעה, תעלות ניקוז, גשרים, תשתיות תת קרקעיות וכד'.</p> <p>ב. הצבת מתקני הפרדת פסולת זעירה במקור (בקבוקים, פחיות, נייר וכד').</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה אחרת.</p>	א
דרך מאושרת	4.6
<p>שימושים</p>	4.6.1
<p>א. מעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, פיתוח גינון ונטיעות, תחנות הסעה, תעלות ניקוז, גשרים, תשתיות תת קרקעיות וכד'.</p> <p>ב. הצבת מתקני הפרדת פסולת זעירה במקור (בקבוקים, פחיות, נייר וכד').</p>	
<p>הוראות</p>	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה אחרת.</p>	א

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית ומתקנים נלווים.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה קלה ומלאכה		129	400	220	60			30	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		121, 118	600	330	90			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		127, 125	700	385	105			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		,105, 103, 113, 112, 119, 114, 126, 120, 132, 130	800	(2) 440	120			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		,102, 101, 107, 106, 124, 116	900	(3) 495	135			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		,110, 109, 115, 111, 131	1000	(4) 550	150			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		133	1100	605	165			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		,128, 117, 136	1200	660	180			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		108	1300	715	195			46	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		,134, 123, 140, 139	1400	770	210			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		135	1500	825	225			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		137	1600	880	240			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה		138, 104	1800	990	270			40	9	2		(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר ומשרדים	משרדים	301	1100	600	200	110		35	17	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מסחר ומשרדים	מסחר	301		200				1710	35	17	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ומשרדים	משרדים	307	1600	900	350		160										
מסחר ומשרדים	מסחר	307		300													
מסחר ומשרדים	משרדים	302	2100	1200	450		210	2260	35	17	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ומשרדים	מסחר	302		400													
מסחר ומשרדים	משרדים	306	2400	1400	500		240	2640	35	17	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ומשרדים	מסחר	306		500													
מסחר ומשרדים	משרדים	304	3500	2050	750		350	3850	35	17	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ומשרדים	מסחר	304		700													
מסחר ומשרדים	משרדים	305 ,303	3700	2150	800		370	4070	35	17	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ומשרדים	מסחר	305 ,303		750													
תעשיה		401	2200	1300	220			1520	50	19	3		(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשיה		402	2500	2000	250			2250	50	19	3		(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשיה	תעשיה	403	3500	2700	1050			3875	50	19	3		(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשיה	מסחר	403		125													
תעשיה	תעשיה	404	2650	2050	750			2925	50	19	3		(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשיה	מסחר	404		125													
תעשיה	תעשיה	405	3700	2850	1100			4075	50	19	3		(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשיה	מסחר	405		125													
תעשיה	תעשיה	406	3250	2550	950			3625	50	19	3		(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשיה	מסחר	406		125													
תעשיה		407	2150	1650	215			1865	50	19	3		(1)	(1)	(1)	(1)	
מתקנים הנדסיים		201	35	32			32		5		1		(1)	(1)	(1)	(1)	
מתקנים הנדסיים		202	65	47			47				1		(1)	(1)	(1)	(1)	

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:

זכויות הבניה למטרות שרות מעל הקרקע יכללו קולונדה וחניה מקורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מתוך שטח זה עד 80 מ"ר למסעדה/מזנון לתאי שטח 120,130..

(3) מתוך שטח זה עד 80 מ"ר למסעדה/מזנון לתא שטח

(4) מתוך שטח זה עד 80 מ"ר למסעדה/מזנון לתא שטח 109..



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים לאישור תוכנית בינוי**

תוכן תכנית בינוי הכוללת פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תא שטח בקנ"מ 1:500 שתכלול:

6.1.1 העמדת מבנים, אופי הבניינים וצורתם, העמדה בתא השטח, מרחק מזערי בין בניינים באותו תא שטח.

קביעת גבהים למפלסי הפיתוח לכלל השימושים המוצעים במתחם, לרבות דרכים, שצ"פים, קירות תומכים, מתקנים הנדסיים וכו'.

6.1.2 עיצוב חזיתות גגות ופיתוח - התכנית תפרט חומרי גמר, גוונים, פרטי ביצוע עקרוניים כגון: פרט גידור, פרט ריצוף, פרטי מתקני תאורה ושילוט, מיקום וגודל שילוט.

6.1.3 הדרכים הגובלות בתא השטח לרבות הסדרי התנועה בהן עיצוב הרחוב (כולל פיתוח חזית מסחרית היכן שיש) - מפלסי הכניסה הקובעת ומפלסי הפיתוח.

6.1.4 פיתוח תאי שטח ויצירת רצף תנועה להולכי רגל - מיקום ואופי כניסת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הרחובות באזור התעסוקה ובסביבה הגובלת בו, שטח פתוח, אחוז שטח לגינון ונטיעות, אופן פיתוח חצרות בחזית.

6.1.5 מערך התנועה הפנימית בתאי השטח לרבות נגישות כלי רכב, מיקום כניסות וציאות לחניונים, חניה פרטית ותפעולית, רדיוסי סיבוב.

בסמכות מהנדס הועדה המקומית להורות כי סעיף זה יוכן ע"י יועץ תנועה.

6.1.6 מיקום מתקנים מיקום, הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים (מערכות מיזוג, מתקני אשפה ופסולת, פילרים של חברת חשמל וכו'), קביעת מיקום שטחי התארגנות ככל שיידרש.

6.1.7 הנחיות לטיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות ומפגעי תברואה. הפחתה של כמות הפסולת במקור.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

6.2.1 תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה, פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר.

השימוש בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי הקו הכחול של התכנית.

6.2.2 תנאי להיתר בניה למבנים בהם חזיתות המבנים מופנות לדרך מס' 767 (החדשה והישנה) הוא עיצוב המבנה וחזיתותיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.2.3 תנאי לטופס 4 ראשון הינו השלמת מערכת הביוב המקומית וחיבורה למערכת השפכים המרכזית.

6.2.4 אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז.

6.2.5 תנאי להיתרי בנייה למתקני שאיבה או סניקת שפכים, למבנים ומתקנים לאחסון חומרים מסוכנים או דלקים ולמתקנים לטיפול במים, ככל שיהיו, הוא תאום המשרד להגנת הסביבה.

6.2.6 תנאי להיתר בניה עבור מפעל מזהם או מפעל למזון הוא אישור המשרד להגנ"ס למסמך סביבתי.

6.2.7 תנאי להיתר בניה הכולל בית אוכל או מזנון הוא פרוט אופן התחזוקה ומתן פתרון למטרדים פוטנציאליים מבית האוכל או המזנון לפי דרישות לרישוי עסקים.

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

6.3**ניהול מי נגר**

6.3.1 פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

6.3

ניהול מי נגר

- 6.3.2 יש להבטיח כי 20% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח מגונן ושטח לשהיית מי נגר או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהשהיית מי נגר עילי, יהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע ויהיה מונמך משאר אזורי החצר.
- 6.3.3 עודפי הנגר יופנו לשצי"פים ו/או למוצאי הניקוז הראשיים הקיימים. בכל שצי"פ יוגדרו אזורים להשהיית נגר, שבהם לא יורשה תכנון מגרשי ספורט ומתקנים אחרים בתחום זה יורשו מדשאות וצמחיה.
- 6.3.4 חניות יתוכננו עם מתקני שימור מי נגר והשהיה. אפשר ששטחי החניה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- 6.3.5 ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.
- 6.3.6 ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף.
- 6.3.7 ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהיו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ ניקוז.
- 6.3.8 גובה 0.00 של הבניינים יהיה לפחות 30 ס"מ מעל רום המדרכה ברחוב.
- 6.3.9 בתכנית הפיתוח יוצגו פתרונות ניקוז עבור כל שטח המתחם בדגש על צמצום כמות מי הנגר וטיפול בסחף. כל זאת בהתאם לנספח הניקוז.

6.4

ביוב

- 6.4.1 תובטח קליטת שפכים מאזור התעסוקה במתקן ביוב מרכזי שיחובר למתקן הטיפול האזורי.
- 6.4.2 איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.
- 6.4.3 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקני קדם טיפול בתחום תאי השטח וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית, על מנת לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים לפי הכללים המקובלים וזאת ע"מ לעמוד בערכי סף.
- 6.4.4 יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.
- 6.4.5 בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תמלחות ושפכים סניטריים.
- 6.4.6 תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה.
- 6.4.7 כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכות שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוץ לו וכל הצנרת ימוגנו למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות.
- 6.4.8 בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים יותקן מיכל אטום בעל אמצעים מיוחדים לגילוי דליפות ומערכת התראה. המיכל יהיה בנפח השווה לפחות לספיקה בת יממה אחת של שפכים וישמש לאחסון חירום של שפכים תעשייתיים.
- 6.4.9 לא יותרו בורות סופגים.
- 6.4.10 תכנון נופי הנדסי משולב אשר יכלול תכנון לתשתיות רטובות, חשמל ותקשורת לכל השימושים במתחם בכפוף לאישורי רשויות כלל שידרש.

6.5

איכות הסביבה

- 6.5.1 תיאסר כניסתם של העסקים/המפעלים הבאים לאזור התעסוקה: א) אסבסט ב) ייצור אספלט ג) ייצור מוצרי מלט/בטון ד) מכון פסדים ה) גריסת וטחינת אבן ו) ייצור חומרי הדברה ז) יקב.
- 6.5.2 שילוב עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים או מזהמים (ע"פ מפרט המשרד להגנ"ס), יותנה בהכנת סקר סיכונים ויהיה כפוף לשיקול דעת צוות הניהול והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.5.3 לא תכוון תאורה היקפית אל השטחים הפתוחים מסביב לאזור התעסוקה.
- 6.5.4 בזמן עבודות יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית. שטח ההתארגנות יוקם במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר, אם נקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית שאין בכך לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
- 6.5.5 שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית והיחידה הסביבתית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו או אחסון סלעים ו/או חומרי מילוי מעבר לגבולות השטח המגודר.
- 6.5.6 יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
- 6.5.7 בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית והשטחים הפתוחים ישוקמו או יפותחו.
- 6.5.8 הקמת מזנונים ומסעדות מותנית בעמידה בדרישות סביבתיות בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס (או היחידה הסביבתית).
- 6.5.9 לצרכי גינון ייעשה שימוש במיני צומח מקומיים וחסכוניים במים.
- 6.5.10 בחזית הקדמית יפותח גינון הכולל צמחיה נמוכה ועצים בוגרים (גודל 8-10) במרחק מרבי של 6 מ' בין העצים.
- 6.5.11 בחזית האחורית ינטעו עצים בוגרים (גודל 8-10) במרחק מרבי של 7 מ' בין העצים.

6.6

חשמל

- 6.6.1 כל רשתות החשמל החדשות במתח נמוך ובמתח גבוה יהיו תת-קרקעיות. רשתות קיימות יהיו ללא שינוי אלא אם הם יחייבו העתקה או הטמנה בגלל תכנון כבישים מעודכן והימצאות עמודים או מתקנים בתוך תחום הכבישים או הצמתים או במידה והרשות המקומית דרשה וחייבה זאת.
- 6.6.2 חבורים לכל המבנים החדשים המסחריים, התיירותיים והתעשייתיים יהיו תת-קרקעיים.
- 6.6.3 כל תחנות ההשנאה החדשות, יהיו פנימיות בתוך חדרים בנויים בהתאם למיקומים מסוכנים בתוכנית.
- תחנות טרנספורמציה פנימיות יבנו בשצ"פ או בתאי שטח למבני מסחר, תיירות, תעסוקה וציבור במידה ויהיו, בהתאם לתוכנית העקרונית ולפי דרישת חברת החשמל ובתאום ואישור הרשות המקומית ועל לפי תקנים של חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה, ובמרחק שלא יפחת מ-5 מטר ממבנה מאוכלס.
- 6.6.4 חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. בתאי שטח אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול תא השטח.
- 6.6.5 ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.
- 6.6.6 על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את

6.6

חשמל

- אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.
- 6.6.7 תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה בקו בנין קדמי "0" ו/או בהתאם להנחיות ודרישות המועצה המקומית כפר כמא.
- 6.6.8 לא יורשה ביצוע רשתות עיליות או שנאים על עמודים.
- 6.6.9 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור של חברת החשמל.
- 6.6.10 הקמת שנאים זמניים על עמודים (זמניים או קיימים) מותרות, בכפוף ל-
א. אישור מהנדס הרשות המקומית
ב. תיאום הקמת מבנה קבוע לתחנת שנאים, והזמנה מחברת החשמל של פירוק השנאי/העמוד (בתשלום לפי אמות המידה והתעריפים, שקובעת הרשות לחשמל).
- 6.6.11 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
(1) מרחק מהתיל הקיצוני / הכבל/ מהמתקן
(א) קו מתח חשמל נמוך - תיל חשוף - 3 מ'
(ב) קו מתח חשמל נמוך
תיל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'
תיל מבודד על מבנה 0.3 מ'
(ג) קו חשמל מתח גובה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ'
(ד) קו חשמל מתח גובה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'
(ה) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'
(ו) כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'
(ז) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
(ח) ארון רשת 1 מ'
(1) מציר הקו
(א) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'
(ב) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- 6.6.12 על מבקשי היתרי הבניה בתאי השטח השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.
- 6.6.13 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 6.6.14 לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד על עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
- 6.6.15 כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל

6.6

חשמל

ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

- 6.7.1 בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה ערוכה בידי מודד מוסמך המראה את הפיתוח והבנייה המוצעים בתא השטח ואת מיפוי העצים הבוגרים הכלולים בו, בהתאם לסקר עצים. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תאושר על-ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד פקיד היערות.
- 6.7.2 על תאי שטח אלו תחולנה ההוראות כפי שיקבע ברשיון עפ"י פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :-
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח שתוגש בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, ותכלול ביו היתר רדיוס צמרת העץ.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ לעקירה יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. העתקות אלונים ועצי חרוב, שקד ורימון תבוצענה רק בחלון הזמן דצמבר-פברואר.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה לפחות 4 מ' מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- ו. לא תחול מגבלה על העתקת עץ זית.
- ז. לקראת ביצוע עקירה / העתקה על הועדה המקומית לוודא התחייבות לפיצוי נופי במידת הצורך, וקיום רישיונות כחוק.
- ח. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
- 6.7.3 ההנחיות לעיל אינן חלות על עצי זית שכולם מוגדרים "להעתקה".
- 6.7.4 יש לשלב עצים בוגרים קיימים בתכנית ולהמנע ככל הניתן מכריתה והעתקה. עצים חדשים שינטעו יהיו עצי צל חסכוניים במים, בעלי נוף רחב.

6.8

תשתיות

- 6.8.1 רשת טלפונית
- רשת הטלפונים תהיה תת-קרקעית. ארונות החלוקה לרשת הטלפונים ימוקמו במדרכה ובשצ"פ לפי דרישת בזק וישולבו בגדרות חדשים ובאזורי בניה בפתרון אחד עם ארונות טל"כ, חשמל ונישות למוני מים.
- 6.8.2 טל"כ:
- רשת הטל"כ, תהיה תת-קרקעית. ארונות החלוקה לרשת הטל"כ ימוקמו במדרכה ובשצ"פ לפי דרישת חברת הכבלים וישולבו כאמור בפתרון אחד עם ארונות טלפונים, חשמל ומוני מים.
- 6.8.3 תאורת חוץ
- א. רשת הזנת החשמל לתאורת חוץ תהיה תת-קרקעית.
- ב. פילרים למרכזיות מאור ישולבו בנישות עם ארונות חשמל ותקשורת, וימוקמו צמוד לתחנות טרנספורמציה.
- ג. תאורת החוץ תבוצע ע"י עמודים וגופים מיוחדים לאיזור אשר יבחרו בתיאום עם נציגי המועצה והאדריכל.
- ד. גובה העמודים והמרחק ביניהם יקבע לפי תכנון מפורט של הכבישים והרחובות.

6.9

איחוד וחלוקה

- 6.9.1 האיחוד וחלוקה בהסכמה / ללא הסכמת בעלים יבוצע בסמכות הועדה המקומית.
- 6.9.2 האיחוד והחלוקה יהיה תואם לתקינה השמאית העדכנית.



חלוקה לתאי שטח	6.10
<p>6.10.1 מתחמי התכנון מיועדים לחלוקה משנית לתאי שטח או להשארה כתא שטח אחד שעליו חלות כל הוראות התכנית, מגבלותיה וזכויותיה.</p> <p>6.10.2 חלוקת מתחמי תכנון לתאי שטח תבוצע באמצעות תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לס' 6.9 לעיל ולהלן.</p> <p>6.10.3 בתאי שטח שעברו איחוד וחלוקה, תחולקנה זכויות הבניה כדלקמן:</p> <p>א. תבוצע חלוקה ראשונית של זכויות הבניה בהתאם לאחוזי הבניה הנקובים בטבלה לעיל.</p> <p>ב. יתרת זכויות שאינן ניתנות למימוש בגלל תפקודם כשטחים משותפים, תחולקנה בהתאם לשטחן היחסי של תאי השטח שיתקבלו לאחר האיחוד והחלוקה.</p> <p>6.10.4 זכויות הבניה למסחר תחולקנה בהתאם לחוות דעת שמאית.</p> <p>6.10.5 זכויות הבניה לחזית מסחרית תחולקנה בהתאם לחוות דעת שמאית.</p>	
עתיקות	6.11
<p>6.11.1 כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>6.11.2 היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
חניה	6.12
<p>6.12.1 החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובתחומי תאי השטח.</p> <p>6.12.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול את תכנון החניה למימון זכויות הבניה בתא השטח גם אם הבקשה להיתר בניה אינה ממצה את כל זכויות הבניה.</p> <p>6.12.3 במקרה של איחוד דרכי כניסה לחניה, תירשם זיקת הנאה לזכות הנוגעים בדבר.</p> <p>6.12.4 יוקצו מקומות חנייה עבור אופניים בהתאם לתקן התקף.</p> <p>6.12.5 לא תותר חניה תפעולית בחזית הקדמית של תא השטח (למעט ביעוד תעשייה זעירה ומלאכה).</p>	
היטל השבחה	6.13
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות נוספות שיינתנו על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
אקוסטיקה	6.15
<p>6.15.1 מפלס הרעש המצטבר מציוד הבנייה של האתר, בחזיתות הבניינים הסמוכים יוגבל כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992.</p> <p>6.15.2 מפלס הרעש המרבי כפי שיימדד בגבול תא השטח לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992.</p> <p>6.15.3 הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט - 1979.</p> <p>6.15.4 בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p>	

6.15

אקוסטיקה

6.15.5 עבור תאי שטח בתחום התכנית בהם קיים חשש כי מפלסי הרעש בשעות הלילה לא יעמדו בקריטריונים של מפלסי הרעש המרביים המותרים, קיימת אפשרות להגבלת שעות הפעילות לשעות היום בלבד.

6.15.6 מקורות רעש כגון דחסניות אשפה, דחסנים, גנרטורים, משאבות, מערכות מיזוג אוויר וכד' יטופלו אקוסטית בהתאם לנדרש על-ידי אמצעים להפחתת רעשים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

