

פארק תעסוקות - חבר

הנחיות בינוי מנחות פתוח ואיכות סביבה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה  
 שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

## 1. כללי

### 1.1 מטרת הנחיות.

- א. לקבוע סף תחתון לרמת הבינוי ופיתוח הנוף.
- ב. לתרום לסביבה עבודה איכותית.
- ג. לשמור על איכות סביבה בכלל ולמנוע זיהום מי תהום בפרט.

### 1.2 אזור בינוי

המגרשים בפארק תעסוקות חבר מסווגים ל-3 אזורי בינוי לפי רמת בינוי ואמות מידה סביבתיות הבאות לידי ביטוי בהנחיות והם אזורי א' ב' ג'.  
סיווג המגרשים לאזורי בינוי הוא לפי תשריט בהתאם למדיניות השיווק של מנהלת הפארק ובאישור הוועדה האדריכלית, וכולל:

- א. אזור למבנים מיוחדים, שטח מיחד לתעשייה, אזור מסחרי, שטח משולב.
- ב. שטחים המיועדים לבניית מבני תעשיה לפי תכנון בינוי מחייב
- ג. כל יתר האזורים.

### 1.3 רשימת תכליות

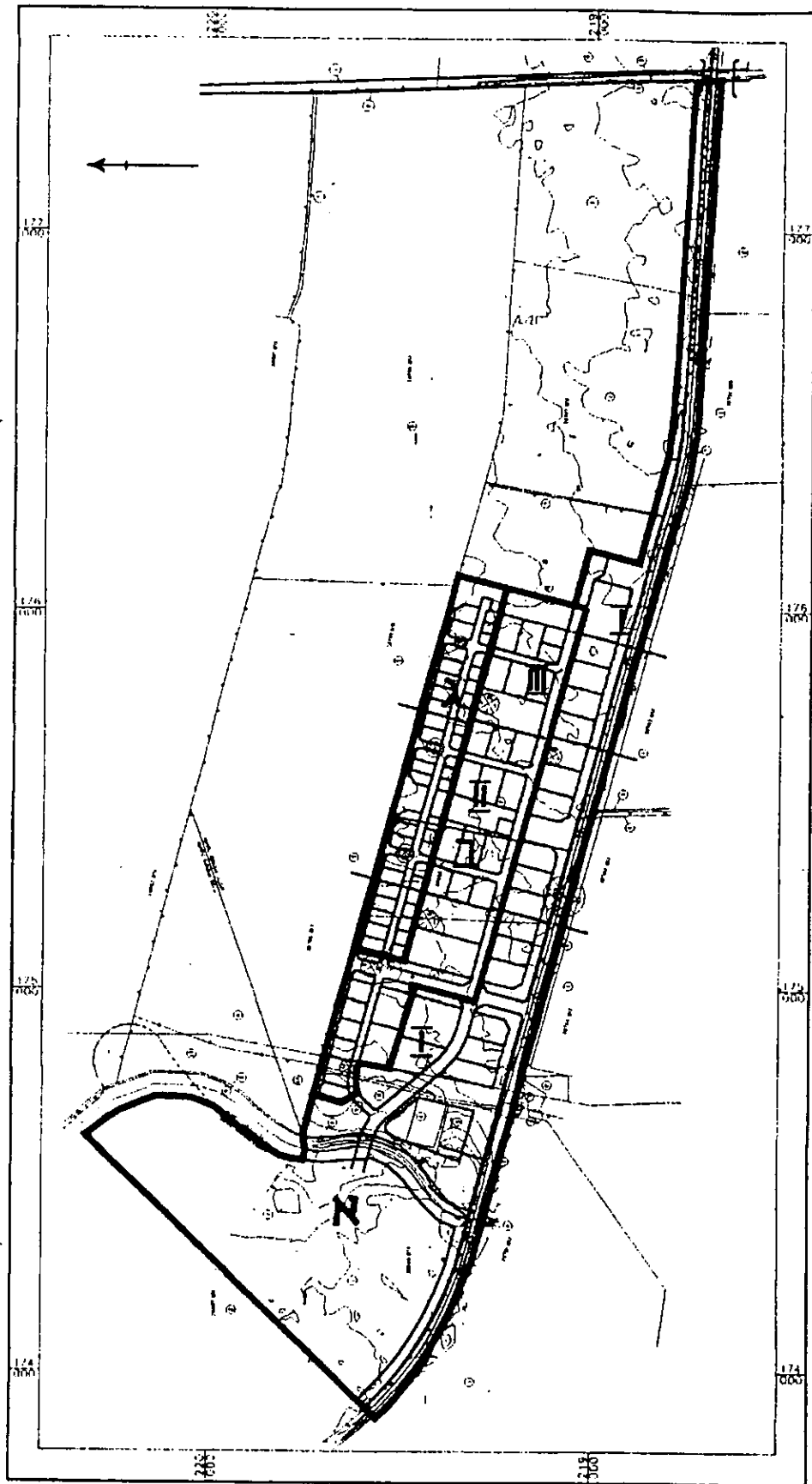
רשימת התכליות תהיה לפי הוראות התכנית.

## 2. הנחיות בינוי.

### 2.1 נתונים כלליים

מספר הקומות, אחוז הבנייה, תכסית, קווי בנין וגובה המבנים יהיו כמפורט בטבלה ובהתאם להערות הבאות:

- (1) מותר לבנות גלריה בתחום כל קומה, שטח הגלריה כלול במניין אחוזי הבנייה.
- (2) אחוזי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- (3) מתקנים תעשייתיים חריגים לפי אישור מיוחד של הוועדה המקומית עם המלצת הוועדה האדריכלית.



פארק תעשייה חבר - אזור בינוי.

2.2 חומרי החזיתות

חומרי החזיתות מסווגים ל- 4 רמות בהתאם לטבלה להלן ובכפוף להערות (1),(2).

רמת חזית	חומרים מותרים בשימוש
A	שיש, אבן נסורה, קיר מסך, חומר איכותי אחר באישור הוועדה האדריכלית
B	שיש, אבן נסורה, גרנוליט, קיר מסך, קיר קשיח בצבע אקרילי חומר איכותי אחר באישור הוועדה האדריכלית.
C	שיש, אבן נסורה, גרנוליט, קיר מסך, קיר קשיח צבוע בצבע אקרילי, פח מגולבן עם צבע חרושת דוגמת אגן ואיסכורית בכרכובים בלבד, חומר איכותי, אחר באישור הוועדה האדריכלית.
D	שיש, אבן נסורה, גרנוליט, קיר מסך, קיר קשיח, צבוע בצבע אקרילי פח מגולבן עם צבע חרושתי דוגמת אגן ואיסכורית, חומר איכותי אחר באישור הוועדה האדריכלית.

(1) במונח קיר קשיח הכוונה לקיר בטון או בלוקים.

(2) במקרה של שימוש בפח בחזית מרמה D יש לתכנן קיר מסד מבניה קשיחה בגובה של לפחות 1.80 מטר.

סיווג החזיתות והרמה הנדרשת מכל חזית היינה כמפורט בטבלה להלן ובכפוף להערות (3),(5):

סוג החזית	תאור החזית	אזור בינוי א	אזור בינוי ב	אזור בינוי ג
1	חזית שפונה לכביש	A	A	A
2	חזית שנראית מהכביש ולא סוג 1	A	B	D
3	חזית שלא נראית מהכביש	A	C	D

(3) במעבר מחזית ברמה גבוהה לחזית ברמה נמוכה יש לתכנן מעבר מדורג ולדאוג שבמידה וישנה חדירה היא תהייה תמיד ברמה הגבוהה.

2.3 חומרי הגגות

חומר הגגות יהיו בהתאם לפרוט להלן והכפוף להערות (4), (5):

באזור בינוי א - גג קשיח עם מעקה בגובה שיסתיר ציוד על הגג במבט מהרחוב.  
באזור בינוי ב - כמו באזור בינוי א או גג קל מבודד.  
באזור בינוי ג - כמו באזור בינוי ב.

(4) גוון הגגות והחומרים מהם עשויים הגגות בכל אזורי הבינוי יהיה בהיר אלא אם אושר אחרת ע"י הוועדה האדריכלית.

(5) במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים) הם יוסתרו על-ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרים כפי שמוגדרים בסעיף 2.2.

2.4 מערכות מיזוג אוויר

מערכות מיזוג האוויר ימוקמו במבנה בצורה מוסתרת בהתאם לאישור הוועדה האדריכלית ויוגשו כחלק מתוכנים הבקשה להיתר בניה.

## 2.5 מתקני עזר

מתקני עזר כדוגמת מכלים, מדחסים ומתקני קירור יכלבו עם המבנה בצורה מוסתרת או יהיו תת - קרקעיים במידה והם חיצוניים בהתאם לאישור הוועדה האדריכלית ויוגשו בתכנית הבקשה להיתר בניה.

## 2.6 חדר חברת חשמל

- א. חדר חברת חשמל ישולב עם המבנה ויהיה בתחום קווי הבניין או ישולב עם הגדר כחזית אחת וכל זאת בכפוף לאישור הוועדה אדריכלית.
- ב. חדר חברת חשמל יוגד כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות, ויצופה באבן ניסורה דוגמת ציפוי קיר הגדר.

## 2.7 ביתן השומר

- א. ביתן השומר ישולב עם הגדר כחזית אחת בכפוף לאישור הוועדה האדריכלית.
- ב. ביתן השומר יכול לחרוג מקווי הבניין ובלבד שישולב בפיתוח כנייל.
- ג. ביתן השומר יוגש כחלק מתכנית הבקשה ליותר בניה כולל חזיתות, ויצופה באבן ניסורה או אבן כורכרית דוגמת ציפוי קיר הגדר.

## 2.8 בריכת שחיה

תותר הקמת בריכה שחיה שתשמש מאגר מים בתחום מגרש לתעשייה לשימוש עובדי המפעל כפוף להוראות הבניה כדלקמן :

- א. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1.0 מ' לפחות.
- ב. הבריכה כולל המתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש.
- ג. כל המבנים והמתקנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יענו על הנחיות הבינוי.
- ד. שטחי הברכה הלא מקורים לא ייכלל בחישוב שטחי הבניה. במקרה של הצמדות לקומת עמודים, ייכלל השטח המקורה של הבריכה באחוזי התכנית. במקרה והבריכה גובלת עם קיר מבנה, יהיה המרחק של שפת הבריכה מהמבנה 1.5 מ' לפחות.
- ה. הבריכה תעמוד מבחינת תכנון ותפעול בתנאי התברואה לבריכות שחיה כפי שמופיעים בתקנות רישוי עסקים ( תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה 1973 ).
- ו. הבריכה תוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

## 2.9 מעון יום

- א. תותר הקמת מעון יום בתחום שטח המפעל לילדי העובדים בהתאם לתקנות להנחיות משרד העבודה והרווחה האגף למעונות יום ובתאום עם האגף לגיל הרך בארגון נעמ"ת, ויצו או אמונה, ובאישור משרד לאיכות הסביבה.
- ב. מעון היום יענה על הנחיות הבינוי.
- ג. מעון היום יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

## 2.10 מערכת הביוב

- א. השפכים התעשייתיים יטופלו ויטוהרו בתוך המבנה/ המפעל לפחות עד לרמה של שפכים ביתיים או לרמה הנדרשת בחוק עזר רשויות מקומית (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) העדכני במידה והוא מחמיר יותר לפני שיוזרמו למערכת ביוב.
- ב. על מערכת הביוב להתחבר למערכת הביוב הציבורית רק דרך נקודת החיבור במגרש שהוכנה לשם כך מראש ע"י החברה המפתחת.
- ג. מערכת הביוב במבנה ובחצר המבנה תענה על הדרישות:
  1. הצנרת תהיה עשויה P.V.C עבה מין 6.
  2. חבורי הצנרת והמחברים המיוחדים לשוחות יהיו עשויים P.V.C עבה מין 6.
  3. שוחות הביקורת תהיינה יצוקות באתר מהתחתית ועד התקרה או תהיינה שוחות טרומיות שתובאנה לאתר עם תחתית וקירות יצוקים עד לפחות + 1.0 מ' מעל התחתית או עד לגובה התקרה של השוחה. במידה ויעשה שימוש בחוליות נוספות יש לדאוג לאטימות מוחלטת בין חיבורי השוחות.
  4. חיבור מסגרת מכסה השוחה אל התקרה יעשה באתר לאחר קביעה סופית של רוס האספלט או השטח.
  5. חיבור צינור לשוחה יעשה ע"י מחבר מיוחד לשוחה שיבטיח אטימות מוחלטת וגמישות בין הצינור לשוחה.
  6. במידה ובעל המפעל ישתמש בשוחות פוליאתילן קשיח הן יובאו לאתר בגובה מותאם, החיבורים בין השוחות יהיו מולחמים, התקרה תהייה מבטון מזוין והמכסה מברזל בטון. קירות השוחה תהיינה עטופות בטון מזוין לכל גובה השוחה כשעובי הבטון 15 ס"מ פחות.
  7. בתום ביצוע עבודות הנחת הצנרת והשוחות ולפני הכיסוי תבוצע בדיקת טיב חומרים ויערך מבחן אטימות אשר יכלול את השוחות, החיבור לשוחות והחיבורים בין הצינורות. מבחן האטימות יעשה ע"י מילוי מים של כל קטע בין שתי שוחות עד גובה המכסה הגובה בין שתי שוחות.
  8. לקראת הפעלת מערכת הביוב וקבלת טופס 4 תבוצע שטיפה של מערכת הביוב, ותיערך בדיקת אטימות נוספת.
- ד. תכנית הביוב תאושר על ידי מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.
- ה. לפני קבלת טופס 4 יהיה על מפעל לקבל אישור של מנהלת הפארק על תקינות מערכת הביוב, אישור זה יהווה תנאי לקבלת טופס 4

## 2.11 מערכת המים

- א. מערכת המים תתוכנן כך שההזנה היינה מצינור קוטר 3" לפחות (נקודת החיבור של המגרש).
- ב. במידה ויש צורך במערכת הכוללת מיכל מים משאבות (עבור מערכת כיבוי אש), על מערכת מיכל המים והמשאבות להיות תת קרקעית במידה והיא חיצונית, או מוסתרת, במידה והיא משולבת עם המבנה.
- ג. תכנית המים תאושר על ידי מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

## 2.12 מערכת ניקוז

- א. שטח המגרש צריך להיות מנוקז כך שיחובר בסופו של דבר למערכת הניקוז הציבורית.
- ב. לא יתאפשר בשום מקרה לנקז את המגרש אלא לשטח מוסדר.
- ג. צינורות מי גשם (מרזבים) יהיו תקינים מוסתרים באישור הוועדה האדריכלית. פרט מוגדל של ההסתרה יוגש כחלק מתוכנית הבקשה להיתר.
- ד. תכנית הניקוז תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

## 2.13 אנטנות

- א. הקמת האנטנות לא תותר אלא באישור הוועדה האדריכלית.
- ב. הקמת אנטנות תחויב בהגשת סקר סיכונים ובדיקות קרינה כתנאי לאישור התכנית ולהפעלה.
- ג. תכנית האנטנות תוגש כחלק מהתכנית הבקשה להיתר בניה.

## 2.14 תשתיות כלליות

מנהלת הפארק ויוזמי התכנית שומרים לעצמם הזכות להעביר קווי תשתית כללית כדוגמת ביוב, ניקוז ובכבלי חשמל דרך שטחי המגרשים.

## 2.15 היתר בניה למבנה רב תכליתי להשכרה

- א. למבנים רב-תכליתיים להשכרה, רישוי הבנייה יתבצע בשני שלבים

השלב הראשון :

היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודות גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבנייה.

שלב השני :

כל שוכר או רוכש יגיש בקשה לקבלת היתר בניה עבור כל העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בנית מתקני יצור וכ"ל, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו. בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את על האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה של הפארק כולל שאלון השלכות סביבתיות לסיווג המפעל (ראה נספח 1) כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, במידה ולדעת המחלקה לאיכות הסביבה יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה. לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של המחלקה לאיכות הסביבה ושאר תנאי ההיתר הנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד.

- ב. תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מנהל הפארק. יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתור אך גובהו לא יחרוג מהמותר.
- ג. שטח גג מכוסה כאמור, לא ייכלל במניין שטח הבנייה המרבי. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בבד.

## 2.16 חצרות שירות ומבני עזר (במבנים רב תכליתיים להשכרה)

1. יש להשאיר רצועות לאכסון ולמתקנים חיצוניים.
2. רצועת השרות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צדיים.
3. רוחבה של הרצועה ינוע בין 8-10 מ' לפי גודל המבנה, אורכה יהיה לפי הקיר הארוך ביותר של המבנה (צדדי או אחורי) - ויוסתר מכיוון דרך ציבורית.

4. יש לוודא אי חדירת מי גשם לרצועת השרות.
5. יש לוודא אספקת מתחי חשמל לחצר השרות.
6. יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה. השטח יוגן מגשם ולידו יושאר מקום לפינת הגייס (חומרי נטרל, כבוי אש, עזרה ראשונה וכדומה).
7. ברצועה זו יושאר מקום מיוחד לאחסון חומרי דלק (סולר, מזוט, נפט וכו').
8. הגישה לרצועה זו תהיה חופשית ורחבה לתנועת משאיות, מכליות ארוכות וכבאיות (בתשומת לב גם לרדיוסי הסיבוב הנדרשים).
9. כל האתרים הנ"ל יאפשרו גישה חופשית ורחבה לתנועת משאיות, מכליות, ארוכות וכבאיות (בתשומת לב גם לרדיוסי הסיבוב הנדרשים).
10. בנוסף לרצועה זו תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון והסתרה ברוחב שיקבע בתכנית הפתוח.
11. ברצועה יסומן מקום מיוחד למיקום ארובות למקרה הצורך.
12. יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבור נטרול מרכזי.

### 2.17 שינוי יעוד של מפעל

מבנה שהוקם למפעל מסוים ומשנה את ייעודו למפעל אחר, בשלמות או בחלקו, חייב שוב בהיתר בניה וטופס 4 כמפורט בהנחיות הנ"ל.

### 2.18 שילוט

- שילוט יבוצע באשור מנהלת הפארק בלבד.
- א. השלט יוצב בכניסה למגרש. שילוט על חזיתות הבניין יותר כחלק מתכנון המבנה, וכן בתחום החצר במסגרת תכנית הפיתוח.
  - ב. השלט יכלול את שם החברה וה"לוגו" בלבד, לא יותר פרסום ע"ג השלט.

### 3. הנחיות פיתוח גוף

#### 3.1 חניה

- א. החניה תבוצע כך שתהיה מוסתרת מהכבישים על ידי שטחי גינון ו/או גדרות ו/או אחר לשביעות רצון הוועדה האדריכלית.
- ב. במגרשי החניה יינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל-4 מקומות חניה, כשרוחב פס ההפרדה בין הנחיות יהיה לפחות 1 מטר.
- ג. מעברים להולכי רגל ימקמו במדרכות לאורך הדרכים הפנימיות של וכן בתוך השטחים הציבוריים.
- ד. לכבישים ברוחב 30 מ' יבנו מדרכות משני הצדדים ברוחב 2.0 מ'.
- ה. לכבישים ברוחב 16 מ' יבנו מדרכות משני הצדדים ברוחב 2.0 מ'.

#### 3.2 אזורי פריקה וטעינה

אזורי הפריקה/הטעינה יהיו מוסתרים מהכבישים לשביעות רצון הוועדה האדריכלית.



### 3.3 גינן והשקיה

א. רצועות גינן בגבולות המגרש יהיו בהתאם לטבלה להלן:

רוחב הרצועה במטרים	מיקום הגינן
3.0	גבול מגרש קדמי
1.5	גבול מגרש צדדי
2.0	גבול מגרש אחורי

ב. בכל רצועת הגינן יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתחזקו לצמיחת על ידי בעלי המגרש לשביעות רצונה של מנהלת הפארק.

ג. נטיעות העצים יהיו כמפורט להלן:

ברצועת גינן קדמית – יינטעו עצים בוגרים שיאושרו ע"י יועץ הנוף של מנהלת הפארק. בגובה 4 - 5 מטר ובכמות של לפחות עץ אחד לכל 8 מטר של אורך גבול מגרש קדמי. ברצועת גינן צדדית אחורית ובחניות - יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע ובגובה של 2.5 מ' עד לפיצול הענפים, בכמות של לפחות עץ אחד לכל 6 מטר אורך גבול מגרש.

ד. תוכניות הגינן וההשקיה יאושרו על ידי מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

### 3.4 גדרות ושערים

א. תותר הקמת גדרות בגבול המגרש כשבגבול מגרש קדמי תותר הקמת גדר בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מטר מקו גבול המגרש.

ב. גובה הגדר לא יעלה על 3 מטר מגובה פני השטח הסמוך במקרה ותנאי טופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יתר, יבוצע הקיר עם דרוג כאשר הנסיגה תהיה 2 מטר לפחות לצורך גינן, לא תורשה הגבהה ע"י חוטי תיל.

ג. חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן ובכפוף להערות 6-7.

סוג הגדר	תאור הגדר	חומרים מותרים בשימוש
1	גדר קדמית	אבן כורכר או כורכרית אבן סיליקון מבוקעת בגוונים חול (צהוב) אבן כורכר או כורכרית בשילוב סככת ברזל מגולוון וצבוע בצבע עליון בגוון אחד או חומר איכותי אחר באישור הוועדה האדריכלית.
2	גדר צדדית אחורית	אבן כורכר או כורכרית אבן סיליקט מבוקעת אבן כורכר או כורכרית בשילוב סככת ברזל מגולוון צבוע בצבע עליון בגוון אחד עם מסגרת קיר קשיח וחלק צבוע בצבע אקרילי בגוון אחד, חומר איכותי אחר באישור הוועדה האדריכלית.

6. גדר רשת שזורה לא תותר.

7. שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סככת הברזל בגדר הקדמית.

ד. תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, תאור חומרי גמר ופריסת קירות תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר הבניה.

ו. הגדור לכוון הכביש האזורי יהיה עפ"י חזיתות המבנים וכהמשך להם.

### 3.5 חומרי גמר של פני השטח

- א. בכיסוי שטח יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור הוועדה האדריכלית. יתרת השטח תגונן עפ"י תכנית מאושרת. לא יותרו שטחים לא מכוסים באתר מחומרי הגמר הנ"ל.
- ב. כל החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים יטופלו באבן משתלבת. יתרת השטח תורשה להיות מכוסה באספלט.
- ג. פרוט חומרי גמר של פני השטח יופיע בתוכנית פיתוח כללית שתוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.
- ד. תכנית הפיתוח הכללית תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

### 3.6 חצר אשפה

- א. חצר האשפה תהיה עם קירות משלושה צדדים בגובה 1.80 מטר לפחות עם ציפוי פנימי קרמיקה, נקודות מים לשטיפה וחיבור לביוב.
- ב. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודות הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.
- ג. יש לצרף מסמך מהיוזם המפרט את סוגי הפסולות והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י מפלסים המפע/עסק.
- ד. תכנית חצר האשפה תאושר ע"י מנהלת הפארק ותוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

### 3.7 תאורת חוץ

- א. תאורת חוץ תהייה על גבי עמודים בלבד.
- ב. תותר תאורת חוץ על גבי המבנה רק כתוצאה מצורך תפעולי שלא ניתן לפתרון על גבי עמודי תאורה. במקרה זה יחוברו גופי התאורה לזרועות שיוצמדו למבנה.
- ג. תכנית התאורה תאושר על ידי מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

### 3.8 הנחיות לשילוב אזור התעשייה בנוף.

- בהיקף אתר פארק התעשיות נטועות חורשות ושדרות אקליפטוסים כאשר השטח כולו הוא שטח חקלאי מעובד עם גידולים עונ ניים. השטח כולו מהווה חלק מרצף חקלאי גדול שמשתרע מכל עבריו. בסמוך, ממערב לאתר פארק התעשיות עובר תוואי נחל הקישון. בין תוואי הקישון והפארק נמצאים בית עלמין וחורשת אקליפטוסים. עקרונות עיצוב לשימור ערכי טבע ונוף:
- א. בין דרך 675 לפארק התעשייה מתוכננת רצועה ירוקה, בתוכה ישמרו שדות האקליפטוסים הקיימת והיא תעובה ע"י עצים חדשים כדוגמת אקליפטוסים, כך שישמר אופי הרצועה הקיים.
  - ב. פארק התעשייה צומצם בשטחו ולכן התרחק מערוץ הקישון כדי לא לפגוע בערכים נופיים.
  - ג. רצועה ירוקה תעטוף גם את התחמ"ש במזרח התכנית מכיוון כביש 675.
  - ד. במידה ויפגעו שטחי צמחיה טבעית או נטיעות הם ישוקמו בצורה התואמת ויזאלית את הנוף הקיים.
  - ה. כל סוג עבודת תשתית בהיקף הפארק תעשה בתיאום וע"פ הנחיות אדריכל הנוף ותוך התאמה לאופי הטיפול בשטח בתחום התכנית. מדרונות ייצבו ע"י חיפוי באדמה גננית ונטיעות.

ו). כל שינוי בחתך תוואי הקישון, אם יידרש, למניעת הצפות בפארק התעסוקה יעשה אף הוא בתאום וע"פ הנחיות אדריכל הנוף ותוך פגיעה מינימלית במצב הקיים. סוללות שיוקמו למניעת הצפות ייוצבו ע"י חיפוי אדמה גנטית ונטיעות כך שישתלבו בנוף החקלאי הקיים.

### 3.9 עקרונות פיתוח וגינון.

עקרונות עיצוב לתכנית פיתוח וגינון :

א). יצירת רצועת ירק עיקרית בין כביש 675 לפארק תעסוקה, שעיקרה הפרדה ויזואלית בין אזור התעסוקה לכביש ושימור הזיכרון של פס הירוק הקיים. עץ מוביל לאזור זה היינו האקליפטוס, שנטוע גם היום כעץ מלווה כבישים.

ב). האזור הבינוי יופרד ע"י שתי רצועות חיץ רוחביות, שיפרקו את המסה הגדולה של האזור הבנוי למסות קטנות יותר. ברצועות אלה יעברו שבילים להולכי רגל ותחזוקה ויתאפשר שימוש גם למטרות ספורט פעיל ונופש של העובדים באזור.

ג). מאחר והתפיסה היוזואלית של אזור התעשייה נקבעת ברובה תוך חווייה ויזואלית של תנועה לאורך כבישים. מעצבים הכבישים עם רצועות ירוקות לאורכם ובתוכם תוך חלוקה ואבחנה לשלש היררכיות:

1. כביש ראשי – בתוכו אי תנועה מגוון ברוחב כ-5 מ', לאורכו שדרות. בתוך השדרה עיקר הצמחייה תהיה מדשאות ועצי תמר מצוי.
  2. צמתים עיקריים – יאופיינו ע"י כיכרות סובה, שבתוכם יוקם פסל סביבתי וצמחייה מיוחדת כך שתיווצר אורנטציה וזהות ברורה לכל צומת.
  3. כבישים מישנים – מעצבים עם רצועות עצים ושיחים כך שמרווחי העצים יהיו כל כ-10 מ'.
  4. כל העצים, שינטעו לאורך הכבישים יהיו מבוגרים בקוטר גזע מינימלי של 2 צול ויחוברו למי השקיה שתופעל ותתחזק ע"י מנהלת אחזקה.
- ד). בגבול הצפוני תוקם רצועת חיץ שתשמש לשתי מטרות עיקריות:
1. תעלת ניקוז
  2. רצועת חיץ ירוקה
- ברצועה זו ישתלו עצים ותבוצע דרך שרות, כלווי לתעלת הניקוז.

רשימת צמחים מוצעת לשילוב בנטיעות בפארק התעסוקה :

א. דקלים :	תמר מצוי
ב. עצים :	אקליפטוס צאלון מאה פיקוס השדרות
ג. עצים בינוניים – קטנים :	זית אירופאי שקד מצוי מילה ירקת עד חרוב מצוי
ד. שיחים :	קריסה גדולה היביסקוס סיני יסמין ערבי הרדוף הנחלים אלת המסטיק

#### 4. הנחיות לאיכות הסביבה

##### 4.1 מי נגר

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך חתום ע"י היזם המפרט את התנאים האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי נגר. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

##### 4.2 שפכים

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור הבקשה להיתר בניה. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב ציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידת ספיקות, תכנון השוחה יוגש כחלק מתכנית הביוב אשר תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הקשה להיתר בניה.

##### 4.3 פסולת

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות, דרכי הטיפול יפרטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

##### 4.4 רמת רעש

א. רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יעלו על המפורט בטבלה להלן ובכפוף להערה 18.

רמת רעש מקסימלית בגבול המבנה	אזור בינוי
55 dBA	א
60 dBA	ב
65 dBA	ג

(18) הרעש לא יחרוג מהרעש הנמוך מבין המופיע בטבלה והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.

ב. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להתפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר זה.

##### 4.5 פליטות לאוויר

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליך הייצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הקשה להיתר בניה.

#### 4.6 חומרים מסוכנים

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה רעלים, כמו כן יכיל המסמך פרוט של תנאי אחסון, דרכי טיפול ודרכי סילוק של החומרים המסוכנים וכן אמצעים למניעת זיהום ו/או סכנה. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

#### 4.7 שיקום נופי

- א. כל שפך שיווצר בשל עבודות העפר של הפארק, הן בשטח הפארק והן מחוצה לו יטופל וישוקם ע"י נטיעות. שפכי עפר בהיקף מגרשים יתוחזקו ע"י בעלי המגרשים ואילו שפכים שיווצרו בשטחים ציבוריים ובהיקף הפארק יטופלו ע"י הנהלת הפארק.
- ב. שטחי צמחיה טבעית או נטיעות שנפגעות ישוקמו בצורה התואמת ויזואלית את הנוף הקיים.
- ג. כל עבודות תשתית בהיקף הפארק יעשה בתאום וע"פ הנחיות אדריכל הנוף ותוך התאמה לאופי הטיפול בשטח בתחום התכנית.
- ד. כל שינוי בחתך תוואי הקישון, אם יידרש, למניעת הצפות בפארק התעסוקה יעשה בתאום עם אדריכל הנוף ותוך פגיעה מינימלית במצב הקיים. סוללות שיוקמו למניעת הצפות יחופו אדמה גנתית ונטיעות כך שישתלבו בנוף החקלאי הקיים.

#### 4.8 גינון ציבורי

- א. לאורך הכביש האזורי (כביש 675) תינטע רצועת צמחיה ברוחב 25 מ' בה ישולבו עצים בוגרים, זאת תוך שמירה ושילוב שדרת האקליפטוסים הקיימים לאורך הכביש.
- ב. בשצ"פים שבאזור התעשייה ישלבו מעברים להולכי רגל ופינות ישיבה בנוסף על צמחיה ועצי צל.
- ג. כל הגינון בשטחים הציבוריים יעשה ע"פ הנחיות ותוכניות אדריכל הנוף, הטיפול בשטחים אלה יהיה באחריות הנהלת הפארק.
- ד. בהיקף התחמ"ש יש לבצע נטיעות עצים להסתרה, זאת עם תקנות חח"י.

#### 4.9 כללי

בנוסף להנחיות אלו על המפעל/ עסק לעמוד בדיני איכות הסביבה, דרישות המשרד לאיכות הסביבה ודרישות משרד הבריאות.

## נוהל הגשת בקשה להיתר בניה

### כללי

- א. תכנית בקשה להיתר בניה תובא תחילה לאישור הוועדה האדריכלית שליד מנהלת הפארק בטרם הגשתה לאישור הוועדה המקומית.
- ב. תוכנית המגרש בקני"מ 1: 250 עם סימון הגבולות ונקודת חיבור למערכות מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותקשורת תימסר ע"י מנהלת הפארק לחוכר המגרש לאחר חתימת הסכם הפיתוח, כאשר על חוכר המגרש לבצע מדידת מגרש עבור תכנית הבקשה להיתר בניה ע"י מודד מוסמך.
- ג. תוכניות לאישור מנהלת הפארק תוגשנה בשלושה שלבים.

### הגשת תוכניות שלב א'

לפני מועד זימון הוועדה אדריכלית שתדון בבקשת היוזם, יגיש אדריכל המבנה שני סטים של תכניות (אחד למנהלת הפארק והשני לאדריכל הפארק) הכוללים:

- א. העמדת המבנה.
- ב. תכנית פיתוח כללית, הכוללת פסי גינון ופתרון לחניות ותנועה של כלי רכב בהתאם לתקן של משרד התחבורה.
- ג. תכנית פיתוח כללית למגרש תוגש בקני"מ 1: 250 ותהיה ערוכה על רקע תכנית מדידה עדכנית. התכנית תכלול את פרטים הבאים:
  1. גבולות המגרש
  2. העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות.
  3. מפלסים וגובהי קירות.
  4. גידור, קירות ומסלעות.
  5. שילוב מפלסים ו"פתרונות קצה" עם אזורים סמוכים.
  6. תאורה – תאורה האזור תהיה תאורה גן.
  7. הפניה לפרטים וחתכים ולכל מידה שבגיליונות האחרים.
  8. סוגים וגוונים של חומרי הגמר.
  9. תכנית לשילוב הצמחייה הקיימת באזור בפיתוח הסביבתי.
- ד. תכנית הפיתוח הכללית תוגש בליווי התכניות הבאות:
  1. חתכים אופייניים.
  2. תכנית השקיה
  3. תכנית צמחיה לאזור גינון ונטיות.
  4. פרטים.
- ה. תכניות הקומות וחתכים בקני"מ 1: 100.
  - ו. חזיתות וחומרי גמר בקני"מ 1: 50.
  - ז. פרספקטיבה ו/ או אקונומטריה ו/ או דגם של המבנה.

### הגשת תוכניות שלב ב'

לאחר אישור הוועדה האדריכלית יש להגיש למנהל הפארק סט תכניות לאישורה הכולל:

- א. התייחסות להערות של הוועדה האדריכלית.
- ב. תכניות פיתוח מפורטות, מאושרות וחתומות על ידי אדריכל הנוף של הפארק, הכוללות תכנית פיתוח כללית, תכניות גינון והשקיה תכנית גדרות ושערים, תכנית תאורה על עמודים בלבד, תכנית גבהים וניקוז.
- ג. פתרון לאספקת החשמל למפעל בתאום עם חברת החשמל ולהגיש את זיכרון הדברים שנעשה בין חברת החשמל ליוזם.
- ד. תוכנית תנועה וחניה בהתאם לתקנות עדכניות של משרד התחבורה, חתומות ומאושרות ע"י יועץ התחבורה של הפארק.

ה. תכנית אינסטלציה סניטרית הכוללת מים וביוב, בהתאם להנחיות התכנון ולכלול בכתובים את סעיפים 1-8 של הנחיות תכנון מערכת הביוב כפי שמופיעים בהנחיות הבינוי.  
ו. דוח השלכות הסביבתיות שהוכן על ידי יועץ לאיכות הסביבה ופתרונות מוצעים, הדוח צריך להתייחס גם למי נגר, שפכים, פסולת, רעש פליטות אויר וחומרים מסוכנים.

#### הגשת תכניות שלב ג'

תכנית אחת לבקשה להיתר בניה לבדיקה והערות מנהלת הפארק יש לכלול בה את כל החומר הנדרש לוועדה מקומית לתכנון ובניה לרבות תכנית פיתוח כללית בקני"מ 1:100 ובתוכה חתניות, קווי ביוב, מים וניקוז.

לאחר אישור התכנית, יגיש היוזם 10 עותקים לחתימת מנהלת הפארק. התכניות החתומות על ידי מנהלת הפארק יועברו על ידי היוזם לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדיון בוועדת הרישוי.

ניספח 1

שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל

שם המפעל \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_

שם ממלא השאלון \_\_\_\_\_ תפקידו \_\_\_\_\_

סיווג המפעל (מתכת, כימי, פלסטיק...) \_\_\_\_\_

תוצרת \_\_\_\_\_

שעות עבודה \_\_\_\_\_ משמרות \_\_\_\_\_ מסי עובדים \_\_\_\_\_

צריכת מים מתוכננות \_\_\_\_\_

חומרי גלם \_\_\_\_\_

תהליכי יצור (כללי) : \_\_\_\_\_

אחסון חיצוני - (פירוט חומר גלם, מוצרי ביניים, מוצר סופי, צורה, גובה) \_\_\_\_\_

מקורות אנרגיה (צריכת כמויות דלקים) \_\_\_\_\_

פליטות לאוויר ממתקני ייצור וממקורות נוספים (סוגים וכמויות) \_\_\_\_\_

שפכים תעשייתיים (איכות וכמות) \_\_\_\_\_

פסולת מוצקה : ביתית - כמות \_\_\_\_\_

רעילה - סוגים וכמויות \_\_\_\_\_

רעש - מקורות רעש ומפלסים צפויים \_\_\_\_\_

תחבורה - עומס תחבורה ( מסי רכבים ליחידת זמן וסוגי רכבים) \_\_\_\_\_

קרינה - רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית \_\_\_\_\_

הערה: יש להוסיף דפי הסבר לפי הצורך למתן תשובות מלאות.