

2000308355-18  
גורדן אדריכלים ומתכנני ערים  
קרו הוסד 15. טירת כנרת 3902334  
טל' 04-8580077  
28/08/2016



מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 גישור תכנית מס' 20618
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטתה ביום 20.3.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה לטענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לטענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ועד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014  
1404R6399A.doc

**אזור תעסוקה מעלות תרשיחא – כפר ורדים**  
**נספח אמצעי מדיניות סביבתית**

הודעה על אישור תכנית מס' 20618 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____
--

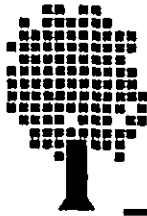
**1. רקע:**

התכנית מפרטת אזור תעסוקה משותף למעלות תרשיחא ולכפר ורדים. התכנית מבוססת על הגדרה מתארית לאזור תעסוקה, מוסדות ציבור, עסקים ומסחר בתכנית ההרחבה של כפר ורדים - ג/15442 (פרסום תוקף 02/07/2013). אזור התעסוקה מופיע גם בתכנית המתאר של מעלות-תרשיחא שנמצאת לקראת הפקדה. בתוכנית מוצעים מגוון שמושים בעלי אופי תעסוקתי - ממלאכות ועד שימושים מסחריים, בעלי אופי אזרחי אשר ימוקמו לאורך כביש 8833 במטרה ליצור מרחב ציבורי להולכי רגל משותף למעלות ולכפר ורדים. מדובר בשטח הנמצא ברגישות נופית סביבתית גבוהה, נצפה היטב מסביבתו, וסמוך לשכונות מגורים הן בכפר ורדים והן במעלות-תרשיחא. עקב כך, יש חשיבות גדולה במניעת מטרדים שעלולים להיווצר באזור מסוג זה. תכנית ג/15442 המופקדת מגדירה באזור זה יעודי קרקע משולבים - תעסוקה, מוסדות ציבור, עסקים ומסחר, וקובעת הוראות לפיתוח השטח. ההוראות כוללות הנחיות סביבתיות לתכנית המפורטת, שעיקרן מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על ההשפעות של אזור התעסוקה בתחום האזור עצמו. מסמך זה סוקר את הנושאים הסביבתיים הרלוונטיים לאזור תעסוקה מהסוג המוצע בכלל - בעיקר בהקשר של מניעת מפגעים, תוך שימת דגש על הנושאים הקשורים בסמיכות לאזור מגורים, במניעת מטרדים, בנצפות, ובבניה ירוקה.

**2. נושאים סביבתיים:**

תכנון אזור התעסוקה מתייחס להשפעות הסביבתיות במגוון תחומים, כמפורט להלן:  
**מניעת מפגעים ומטרדים**  
מניעת מפגעים ומטרדים היא הכרחית, בשל ההשפעה שיש לאזור התעסוקה באופן כללי על הסביבה, וגם בשל הסמיכות לאזורי מגורים.  
**שפכים**  
לשפכי התעשייה פוטנציאל הרס סביבתי גדול, הן בפגיעה במערכות ההולכה והטיפול והן בפגיעה באיכות הקולחים העירוניים המיועדים לטיפול. על מנת למזער את הפגיעות הנ"ל יש למנוע כניסתם של מפעלים בעלי פוטנציאל זיהום, לדאוג להפרדה בין השפכים התעשייתיים לשפכים העירוניים, לדאוג לטיפול ותחזוקה שימנעו מקרי כשל וחריגות ולדאוג לניטור שוטף של מערכות האיסוף, ההולכה והטיפול בשפכים בתחום התכנית.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014  
1404R6399A.doc

#### פסולת מוצקה

פסולת מוצקה מהווה מפגע תברואתי, מקור לריחות וכן מפגע חזותי ולעיתים סיכון בטיחותי.

התכנית כוללת הנחיות לנוהלי אצירת הפסולת הן בהיבט הכמותי והן בהיבט החזותי, וכן הנחיות לפינוי הפסולת ולטיפול בפסולת בתחומי האתר.

#### רעש

רעש סביבתי עלול להיות מטרד קשה וממושך. באזורי תעסוקה, מקורות הרעש הם במפעלים עצמם, וכן רעש התחבורה הקשורה אליהם (הסעות, כלי רכב, משאיות, פריקה וטעינה וכד'). הרעש עלול לגרום לבעיות בריאותיות שונות, אך גם לירידת ערך של מגורים סמוכים. טיפול ברעש באזור התעסוקה כולל הגבלות לתקופת הבניה ובשימוש השוטף, הגבלות המתייחסות לפעילות הייצור עצמה, ולהתנהלות הכוללת – מערכת התחבורה, פריקה וטעינה, מערכות כריזה וכד'. כמו כן, קיימת התייחסות לתחום המפעל בעיקר בהקשר של מניעת מפגעי רעש לעובדים, התייחסות למפלסי הרעש בשטח התכנית, וכן התייחסות למפלסי הרעש באזורי המגורים הסמוכים. בנוסף, מתן הנחיות לבינוי המביא בחשבון את השימושים השונים ומידת רגישותם לרעש.

#### איכות אוויר

זיהום האוויר הוא גורם משמעותי בהגברת התחלואה והתמותה בעיקר באוכלוסיות רגישות כמו ילדים, קשישים וחולים. לזיהום האוויר השפעה שלילית גם על הצמחייה והחקלאות, איכות המים ושימור מבנים היסטוריים. פעולות הייצור השונות במפעלי התעשייה עלולות לגרום לפליטות של מזהמי אוויר לסביבה הן בתהליכי שריפה של דלקים והן בתהליכי הייצור. יתכנו פליטות לסביבה שמתועלות דרך צינור מכל סוג שהוא, כמו ארובה, או פליטות הנגרמות ממגע ישיר בין חומרים נדיפים או חלקיקי אבק לסביבה (יכולות לנבוע ממקורות שטח או מדליפות מאבזרי ציוד). בנוסף לזיהום האוויר, עלולים להיווצר מטרדי ריח, שהשפעתם בעיקר על איכות החיים של תושבי הסביבה.

כיווני הרוחות עלולים להשפיע על האזורים שיושפעו ממטרדי ריח וזיהום, ולכן יש לבחון את מיקום השימושים השונים ביחס לאזורי המגורים. הרוחות השכיחות באזור זה הן בעיקר מזרחיות בלילה, ובעיקר מערביות/צפון מערביות ביום. התכנית מחייבת התאמה לתקנים לנושאי איכות אוויר ופליטה, ומציינת את אופן הטיפול הנדרש למזעור הפגיעה באיכות האוויר. בנוסף, כוללת התכנית הנחיות בדבר ניטור האוויר להבטחת העמידה בתקנים.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014  
1404R6399A.doc

#### קרינה

לקרינה קשת רחבה של השפעות על גוף האדם, החל מהשפעות תרמיות מוכחות המתייחסות בעיקרן להתחממות רקמות, ועד להשפעות משוערות ארוכות טווח, לרבות פגיעה במערכת החיסונית, השפעה על פעילות גלי המוח, דיכאון, כאבי ראש ואף סיכון מוגבר לתחלואה בסרטן מסוגים שונים.  
על מנת לצמצם את רמות החשיפה הוקם במשרד להגנת הסביבה אגף בטיחות קרינה והוגדרו תקנים בנושא.  
התכנית מחייבת עמידה בתקנים הרלוונטיים.

#### חומרים מסוכנים

חומרים מסוכנים הם מוצקים, נוזלים או גזים אשר עלולים להזיק לאדם, לחי או לצומח, לרכוש, או לסביבה. הסכנה בחומרים אלה נובעת מתכונות כגון דליקות, רעילות, רדיואקטיביות או השפעה מסרטנת. חומרים מסוכנים מוגדרים בחוק חומרים מסוכנים (1993).

התכנית מתווה הנחיות לגבי שימוש, איחסון, הובלה וסילוק החומרים המסוכנים.

#### סיכונים סיסמיים

סיכונים סיסמיים עלולים להגרם כתוצאה מרעידת אדמה, היוצרת תנודות בקרקע. הפרמטרים המשפיעים על גודל הסיכון במקום כלשהו תלויה במאפייני הרעידה ובמרחק מהמוקד, אך גם במאפייני השטח. הנחיות מנהל התכנון (שמאי אסיף, 2009) קובעות כי יש לבדוק את האתר בהתאם לרשימת גורמי הסיכון הבאים:

- העתקים גיאולוגיים פעילים – בתחום שטח התוכנית ובסביבתה הקרובה לא מסומנים העתקים חשודים כפעילים (נבדק על פי מפת ההעתקים הפעילים והחשודים כפעילים בישראל, ברטוב 2009).
- תאוצות והפעלת כוחות אופקיים על מבנים ותשתיות – תאוצת הקרקע לפי מפת תקן 413 היא  $PGA=0.175$ .
- העצמה של תנודות הקרקע עקב תנאים גיאולוגיים – שטח התכנית אינו בתחום אזור בו צפויה הגברת שתית חריגה (על פי מפת אזורים החשודים בהגברות שתית חריגות, זסלבסקי 2009).
- פגיעה ביציבות מדרונות וגלישת קרקע – רמת הרגישות בהקשר של גלישת קרקע תלויה בסוג הקרקע ובשיפוע הטופוגרפי. רמת הרגישות המקסימלית באזור היא 5 (על פי מפת האזורים בהם קיימת סכנה לגלישת מדרונות, כץ 2008)
- התנזלות הקרקע – באזור זה לא קיימת רגישות להיווצרות התנזלות קרקע (על פי מפת האזורים בהם קיים פוטנציאל התנזלות, סלמון 2008).
- הופעת נחשולים ים (צונאמי) – לא רלוונטי לשטח התוכנית.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014  
1404R6399A.doc

#### נגר עילי

שימור מי נגר עילי בשטחים המיועדים לבניה נתפס בשנים האחרונות כיעד תכנוני חשוב להשגת שתי מטרות עיקריות:

1. מניעת אובדן מי הנגר העילי הנוצרים כתוצאה משטחים אטומים - גגות, מגרשי חניה, כבישים, מדרכות וכדומה. החדרת מי נגר אלה תורמת למשק המים הן בתוספת הכמותית והן בשמירה על איכותם.
  2. הקטנת ספיקות הנגר העילי המגיעות למערכות הניקוז העירוניות והאזוריות ועל ידי כך אפשרות להקטנת מימדיהן ועלויות הקמתן ואחזקתן.
- לשימור נגר עילי מטרות משניות נוספות: תרומה לסביבה ולנוף, מניעת סחף, מניעת זיהום, השקיה באזורים מדבריים ועוד.
- שטח אזור התעסוקה נמצא באזור רגישות א1 לפי תמ"א 4/ב/34. התכנית מפרטת הנחיות לשימור הנגר העילי במתחמי הבניה, בדרכים ובחנייות וכן בשטחים הפתוחים, בהתאם להנחיות התמ"א.

#### היבטים חזותיים

אחת הבעיות שיש להתמודד איתן באזורי תעסוקה היא מפגעים חזותיים. הפעילות העסקית כוללת, במקרים רבים, מלבד הפעילות היצרנית, פעילות נלווית הנעשית בשטחי חוץ. במקרים רבים, המופע הכולל של האזור נראה מוזנח. נושא זה משמעותי אף יותר, כאשר ישנם אזורי מגורים סמוכים, וכאשר אזור התעסוקה הוא אזור נצפה. ההתמודדות עם בעיה זו נעשית באמצעות הנחיות ברורות המגדירות את אופי הבינוי והפיתוח, את חזות המבנים והגגות שלהם, את אופן הטיפול בחצרות משק, ואת אופן השיקום הנופי שיבוצע לאחר עבודות הפיתוח. ההנחיות כוללות התייחסות גם לשילוט, תאורה וגידור.

#### בניה ירוקה

בניה ירוקה הוא מושג המתייחס לסביבה במובן רחב יותר, ובוחן שיקולים שונים מתוך ראייה כוללת. חלק מהנושאים שבאים לידי ביטוי הם הרחבה של מניעת מפגעים ומטרדים בעיקר בטווח הארוך. נושאים אחרים מתייחסים לשילוב נכון בין תחומי החיים לצורך שיפור הרווחה והתועלת הכללית.

נספח זה כולל הנחיות בנושאים הרלוונטיים, אך גם המלצה כללית לניהול אזור התעסוקה בראייה בת קיימא.

#### חסכון באנרגיה

חסכון באנרגיה הינו קריטריון משמעותי בבניה ירוקה. מטרת ההתייחסות לנושא היא בראש ובראשונה הפחתה בצריכת אנרגיה ממקורות מתכלים, ובזיהום אוויר הנגרם עקב השימוש בהם. לחסכון באנרגיה גם היבט כלכלי – עלות תפעולית נמוכה יותר. הפרמטרים המשפיעים





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014  
1404R6399A.doc

על חסכון באנרגיה כוללים תכנון נכון של המבנה, ובעיקר הפניות הפתחים ובידוד טוב, הצללות, תכנון מערכות יעיל, ותכנון תפעולי נכון (למשל, קביעת טמפרטורה אופרטיבית מתאימה לאקלים). בבנייני משרדים ישנה חשיבות גבוהה גם לתכנון תאורה נכון, המתחשב בתאורה טבעית, מאחר וחלק משמעותי מצריכת האנרגיה במבנים אלה נובע מתאורה. התכנית מנחה לטיפול בפרמטרים הרלוונטיים לרמת הפירוט שלה – הפרמטרים המתייחסים לתכנון הפיסי.

בהמשך לנושא האנרגיה, ההמלצות מתייחסות גם לאנרגיה מתחדשת.

#### שימור משאבי קרקע

משאב הקרקע בישראל נתון ללחצי פיתוח הולכים וגוברים. כמו כן, ישנו זיהום של הקרקע במקומות רבים. עידוד חסכון בקרקע – שימוש בתת הקרקע לצורך חניה, אחסון וכד'. שימור התכסית הטבעית ככל הניתן וטיפול מותאם לסביבה המקומית – התאמת בניה מיטבית לתבליט הטבעי של הקרקע, שימור כיסוי קרקע טבעי, שיקום נופי על ידי קרקע מקומית, מזעור פגיעה בבתי גידול של החי והצומח, נטיעת צמחיה חסכנית במים. מניעת זיהום קרקע.

זהו אחד הקריטריונים לבניה ירוקה הרלוונטיים ביותר לרמת התכנית המוצעת, והיא כוללת הנחיות והמלצות לטיפול בנושאים אלה.

#### חיסכון ושימור מים

המים בישראל הינם משאב במחסור. מקורות המים נחלקים לשלושה (לפי סדר החשיבות): מי תהום, אגם הכנרת, ומים ממקורות אחרים (בעיקר השבת מים). הבעיות העיקריות הקשורות למשק המים הן הגדלת נגר עילי בשל פיתוח והגדלת שטחים שאינם מאפשרים למים לחלחל ולמלא את האקוויפרים. המים זורמים על גבי הקרקע תוך איסוף פית, שמני מכוניות וזיהום נוסף, גורמים להצפות, ולא מגיעים למילוי חוזר של האקוויפרים. לעניין זה אושרה תמ"א/34/ב/4, בה קבועות הוראות לטיפול במי הנגר העילי. בקריטריון זה, ניתן להרחיב לגבי המלצות לחסכון במים ושימוש במים אפורים.

#### הפרדת פסולת

קריטריון זה מתייחס לשימוש חוזר במוצרים ובחומרי גלם. באזור התעסוקה יש חשיבות לשני סוגים של מחזור: מחזור פסולת בניה, ומחזור פסולת הנובעת מתהליך הייצור. פסולת בניין מתאימה לשימוש עבור מצעים, ייצוב מדרונות, ייצור בטון, שימוש חוזר בברזל וכד'. פסולת הנובעת מתהליך הייצור יכולה לעיתים לשמש כחומר גלם למפעלים אחרים. התכנית כוללת הנחיות והמלצות לשני סוגי המחזור.

#### חומרים ידידותיים

בחומרים ידידותיים לסביבה קיימים מרכיבים של חומרים בשימוש חוזר, חומרים ממחזרים או מרכיבים המקטינים מפגעים. היבט נוסף של הנושא הוא חומרים המפחיתים





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014  
I404R6399A.doc

את הפגיעה בקרקע, כגון שימוש בחומרים מחלחלים עבור שטחים מפותחים, במקום אספלט ובטון.

התכנית כוללת המלצות לשימוש בחומרים ידידותיים.

#### תחבורה

תחבורה בת קיימא נותנת מענה ליישובים הן מבחינה נופית והן מבחינת נגישות באמצעים מגוונים, תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים, תחבורה ציבורית, הסעות מאורגנות וכד'. אזור התעסוקה המוצע סמוך לאזורי מגורים, ועל כן התכנית מציעה מערכת תנועה הכוללת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. בנוסף, במסגרת התכנית ניתנו המלצות לעידוד חניות כחלק מהמבנה, וזאת על מנת להפחית את השימוש בקרקע לשטחי חניה נרחבים.

#### זיהום אור

זיהום אור נגרם משימוש עודף באור מלאכותי, או הבזקים של אור ממשטחים מחזירי קרינה. זיהום האור פוגע בנוחות הראיה וגורם לצריכת אנרגיה מעבר לנדרש. העקרונות למניעת זיהום אור כוללים תכנון תאורה לצרכים הפונקציונליים בלבד ובמיקום ובכיוון הנדרש בלבד, תוך התחשבות בתאורת יום. על מנת למנוע סינוור, יש להשתמש בחומרים שאינם בוהקים בחללי פנים ובשטחי חוץ.

#### ניהול הבניה

ניהול בניה בהיבט בר קיימא מתייחס הן למניעת מטרדים של אבק ורעש בעת הבניה, שמירה על שטח מוגדר לעבודה ללא פגיעה נוספת בסביבה, וכן לטיפול בנושא פסולת הבניה.

#### יחסי גומלין

תכנון בר קיימא לוקח בחשבון יחסי גומלין בין צרכנים שונים – פסולת של האחד עשויה לשמש את האחר. קביעת תמהיל נכון של מפעלים יכול לאפשר שימוש נכון במוצרים, אך גם שימוש משותף במשאבים. הדבר נכון הן בשלב הבניה וההקמה, והן בתפעול השוטף.

#### תשתיות

הקמת קווי תשתית גורמת לפגיעה משמעותית בסביבה מעבר לפיתוח המגרשים עצמם. בראייה בת קיימא, יש חשיבות לרכז תשתיות ככל הניתן, ולתכנן כך שלא יהיה צורך בחפירות מיותרות בהקמה ובתחזוקה.

#### קהילה

הקשר עם הקהילה הוא מרכיב חשוב בראייה בת קיימא. על מנת להפוך את אזור התעסוקה לחלק משמעותי במרקם האזורי, יש לאפשר להקים בתחומי פונקציות ציבוריות לרווחת העובדים ותושבי הסביבה כגון: פעוטונים, גנים, מרפאה, דואר, בנק, סופרמרקט וכד'.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014

I404R6399A.doc

#### 3. הנחיות לפיתוח, תפעול וניהול סביבתי של אזור התעסוקה:

##### 3.1. פיתוח אזור התעסוקה:

3.1.1. תנאי לפיתוח האתר – הקמת מנהלת לאזור התעסוקה. המנהלת תהיה אחראית לכל ההיבטים של הקמת ותפעול האזור בשלמותו, כולל פיתוח ואדריכלות, קליטת מפעלים, תמיכה וייעוץ למפעלים שנקלטו, תחזוקה, אכיפה ובקרה. מנהלת האתר תגבש תקנון שיפרט את אופן התנהלותה ואת אופן ניהול אזור התעסוקה. במסגרת התקנון יוגדרו נהלים ותקנות לבנייה ירוקה, כולל שמירה על קרינה/רעש/זיהום בהתאם לתקנים ובהתחשב בסמיכות לאזורי מגורים, הגנה מפני מטרדים בעת תהליך הבניה וכד'. כמו כן, יקבעו הנחיות שיגדירו את אופי הבינוי, חזות המבנים כולל חזיתות, חומרי בניה מותרים לשימוש, שילוט אחיד, וכל עניין הקשור במראה הכללי של האזור.

##### 3.1.2. מיון מפעלים:

- א. מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש למנהלת, בין השאר, שאלון "השלכות סביבתיות" שיכלול לפחות:
- תאור ראשוני של המפעל ותוצריו.
  - כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, ואופן הטיפול בהם.
  - כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים, ואופן פינוייה.
  - סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל, והאמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהן.
  - כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות התכנית.
  - אופי הבינוי ופיתוח השטח, לרבות מתקנים הנדסיים נדרשים.
- ב. אל תחום התכנית יוכלו להיכנס מפעלים על-פי המגבלות להלן:
- לא יכנס מפעל שלא יוכל לעמוד בתקן T.A. LUFT העדכני ביותר ו/או בחוק אויר נקי. לא תותרנה פעילויות שוטפות עתירות אבק כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'.
  - לא יכנס מפעל שלא יוכל לעמוד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב כדוגמת חוק עזר לביוב התקף, או כל חוק אחר שיאומץ ע"י היחידה הסביבתית. לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים לגביהם קיים





09/02/2014

I404R6399A.doc

- חשש להוצרות שפכים המכילים חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיות ניטרול מוכחות וזמינות.
- לא יכנס מפעל העושה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.
- ג. מנהלת האתר, המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית רשאים לדרוש, על סמך ממצאי שאלון "השלכות סביבתיות", ובמידה וקיימות השלכות ניכרות, דו"ח השפעה סביבתית. מסקנות הדו"ח יוטמעו בתנאים להיתר בניה.
- ד. לועדות המקומיות, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו. זאת במידה ואינם עומדים בדרישות איכות הסביבה הנדרשות, או שהצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, יחרגו מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.
- ה. כל מפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת (Best Available Control Technology) B.A.C.T למניעת מפגעים סביבתיים.
- ו. כל מפעל יחויב להודיע למנהלת על כל שינוי בתהליכי ייצור, כולל התייחסות להשפעות סביבתיות אפשריות בעקבות השינוי.
- 3.1.3 יש לקבוע את תמהיל המפעלים הרצוי לאזור התעסוקה, תוך שאיפה ליצירת יחסי גומלין ושיתוף פעולה ביניהם (שימוש במוצרי לוואי, אנרגיה, מים, הסעות וכד'). תמהיל המפעלים עשוי להשתנות מעת לעת בעקבות שינויים טכנולוגיים ואחרים.
- 3.1.4 **שפכים**: תובטח קליטת שפכים במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי בהתאם לנספח הביוב. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת סילוק השפכים של התכנית יהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית.
- 3.1.5 **פסולת מוצקה**: יובטחו דרכי הטיפול בפסולת מוצקה כך שתמנע היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית והמנהלת.







## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014  
I404R6399A.doc

א. ייקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה והטיפול בה, כולל מיון, איחסון זמני והעברה לאתר סילוק פסולת אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.

ב. פסולת רעילה תופרד ותועבר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ג. בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים שיעודם אחר.

#### 3.1.6. רעש :

א. מפלסי הרעש המירביים המותרים בגבולות התכנית, באזורים הגובלים בתכניות מגורים, לא יעלו על המפלסים הקבועים בתקנות למניעת רעש בלתי סביר עבור אזור מגורים ביום ובלילה. באזור ביעוד תעשייה קלה ומלאכה, מפלסי הרעש המירביים לא יעלו על המפלסים הקבועים בתקנות עבור אזורי תעשייה.

ב. במגרשים הגובלים בשכונות מגורים (תאי שטח 8-10, 32-47), חזיתות המבנים הפונות לכיוון המגורים יתוכננו ללא חלונות נפתחים.

#### 3.1.7. נגר עילי :

א. במגרשי בניה :

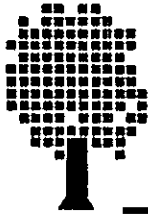
- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז אזוריות.
- 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.
- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- במידה ולא ניתן לתכנן שטח מחלחל בתחומי המגרש, יש לתכנן את שיפועי המגרש כך שמי הנגר יועברו לשטחים פתוחים סמוכים.

ב. בשטחים פתוחים : תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. בדרכים ותחנות :

- בתכנון דרכים ותחנות ישולבו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.





09/02/2014  
1404R6399A.doc

- במקרים בהם לא ניתן לשלב שטחים חדירים למים, יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מתלחלים בשטחים הפתוחים הגובלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל.

3.1.8. שימור משאבי קרקע :

- א. פיתוח המגרשים ייעשה ככל הניתן בהתאם לתוואי הקרקע. תוך פילוס מינימלי של המגרש.
- ב. השטחים שאינם נדרשים לפעילות שוטפת של המפעל יושארו באופיים הטבעי.

3.1.9. תחבורה :

- א. מערכת התחבורה תכלול שבילי אופניים מאזורי המגורים אל ובתוך אזור התעסוקה.
- ב. תותר חניה בתוך מבנים ועל גגות מבנים.
- ג. במסגרת פתרון החניה תוקצה חניה למוגבלי ניידות.

3.1.10. תשתיות :

- א. כל קווי התשתית באזור התעסוקה יהיו תת קרקעיים. ככל הניתן, יאוחדו קווי התשתית השונים, ויתוכננו מתחת לרצועת הדרך, תוך יצירת אפשרות לטיפול ללא פתיחת הקרקע. במידה ולא ניתן יהיה לבצע את האמור לעיל, יתוכננו מערכות התשתית בתחום רצועת הגינון שתוגדר בצמוד לדרך בהתאם לנספח הנופי.

- ב. ניתן לרכז מתקני תשתית.

- ג. ניתן להשתמש בגגות המבנים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות. בנוסף, ניתן לקרות חלק משטחי החניה באמצעות פנלים סולאריים, בהתאם לקבוע בתמ"א 10/ד/10.

3.1.11. המלצות לעידוד מפעלים לבניה ירוקה :

- בסמכות הועדה המקומית לאשר עד 10% תוספת לזכויות הבניה במגרש בו התכנון מתחשב בטופוגרפיה ובתנאי השטח באופן שמצמצם את עבודות העפר, ושומר במידה משמעותית על התכסית הטבעית במגרש. הגדלת זכויות הבניה תאושר בתנאי:
- א. יתוכננו מקומות חניה בהתאם לשטח הבניה המבוקש, כאשר לפחות 50% ממקומות החניה יהיו בתוך הבניין בחניון תת קרקעי, קומות חניה עיליות או על הגג. קומות החניה לא יחרגו מקווי המתווה של שאר הקומות.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014

I404R6399A.doc

ב. לפחות 10% משטח המגרש לא יפותחו, או ישוקמו בהתאם לתכנית הטבעית של השטח (בנוסף לשטחים הנדרשים עבור חלחול מי נגר עילי).  
בקשה להגדלת זכויות הבניה בהתאם לני"ל תלווה בנספח המציג את אופן פיתוח המגרש, את תכנון הבניין ואת ההנמקות התכנוניות לבקשת התוספת.

#### 3.2. תנאים להיתרי בניה:

- א. בקשות להיתר בניה יועברו לאישור המנהלת לעמידה בדרישות תקנון המנהלת, כולל דרישות ארכיטקטוניות וחזותיות, בטרם הגשתן לועדה המקומית.
- ב. **שפכים**: בקשה להיתר בנייה למבנים ומפעלים בתחום התכנית תכלול תכנית ביוב מתאימה למאפייני המפעל, הכוללת חיבור למערכת סילוק השפכים בתחום התכנית. התכנית תאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. **פסולת מוצקה**: בקשה להיתר בניה תכלול הצגת פתרונות לטיפול בפסולת מוצקה בהתאם להנחיות המנהלת, וכמפורט בהמשך בסעיף התפעול.
- ד. **רעש**:
  - בבקשה להיתר בניה יש להציג פתרונות לבידוד אקוסטי של מבנים בהם תהליכי ייצור הגורמים לרעש.
  - במידה ויתוכננו חלונות בתזימות הפונות לשכונות מגורים, יותרו רק חלונות שאינם נפתחים, ברמת בידוד אקוסטי גבוהה, תוך הקפדה על איטום מקסימלי. בבקשה להיתר בניה יש להציג את סוג החלונות בהתאם לרמת הרעש הצפויה בבנין.
  - במגרשים הגובלים בשכונות מגורים, יש להציג פתרון למתרח אקוסטי בגבול שטח הפעילות לכיוון המגורים. הפתרון יכול להיות קיר אקוסטי, סוללה מגוונת, בניין שהפעילות בו אינה רועשת וכד'.
- ה. **איכות אויר**: בקשה להיתר בניה תכלול הצגת האמצעים למניעת ריח, פיזור אבק ופליטות מזהמים כמפורט בסעיף התפעול.
- ו. **קרינה**: היתר בנייה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, קרינה אלקטרומגנטית וכו', כפי שיפורסמו מעת לעת ובאישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.
- ז. **חומרים מסוכנים**:





09/02/2014

1404R6399A.doc

- אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המקומית. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום כתנאי לטופס 4.
- מפעלים המחזיקים דלקים וחמרים מסוכנים ועל-פי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית, יגישו סקר סיכונים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בנייה למפעל.
- ח. **סיכונים סיסמיים**: בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח המתייחס לבדיקה גיאולוגית של השטח לבניה, הכולל הנחיות ביסוס מפורטות בהתאם לסוג המבנה והמיקום הספציפי.
- ט. **שימור הקרקע**: בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לשיקום נופי של השטח לאחר עבודות הבניה.
- י. **סקר סביבתי**: כתנאי להיתר בנייה, המפעל יגיש למינהלת וליחידה הסביבתית סקר סביבתי. הסקר יוכן בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ויכלול בין היתר התייחסות למיקום מתקנים שונים, להשפעות הסביבתיות שלהם, ולאמצעים שינקטו למזעורן. בכלל זה, יש להתייחס לנושאים הבאים:
  - תכנון חצר השירות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאיורור חניונים תת קרקעיים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטריות, הטיפול בפסולת, האמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות, וכן קביעת דרכי הגישה לאתר בעת הבניה, כולל הנחיות למניעת מטרדים.המלצות הסקר, מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית יעוגנו בתנאים להיתר בנייה של המפעל.
- יא. **סידורים לאנשים עם מוגבלויות**: בבקשה להיתר בניה יוצגו הנגישויות בכל מבנה, ותובטח אפשרות השימוש בכל השירותים במתחם לאנשים עם מוגבלויות. קבלת היתר בניה תתאפשר לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות, לשביעות רצון מהנדסי הועדות המקומיות מעלות תרשיחא וכפר ורדים, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

3.3. תפעול וניהול:

3.3.1. ניהול סביבתי בעת הבניה:

א. טיפול בפסולת מוצקה בעת עבודות הבניה:





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

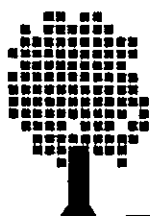
### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014

I404R6399A.doc

- במהלך הבניה תעשה הפרדת פסולת בניה. בעת ביצוע עבודות הבניה, יש למחזר פסולת בניה ככל הניתן.
- במהלך עבודות הפיתוח באתר, יש לשמור ככל הניתן את כיסוי הקרקע הטבעי, לשימוש בשטחים המגוונים/פתוחים בתום הבניה.
- ב. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות הבניה:
  - מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט – 1979 או בכל תקנה אחרת שתחליף אותן. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.
  - 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. דרישות סעיף זה יהיו בהתאם לתקנות הרשומות או בהתאם לתקנות אחרות שיחליפו אותן.
- ג. מניעת מטרדי אבק בעת עבודות הבניה:
  - 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.
  - בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.
  - ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
  - חומרי החפירה במשאיות הפינוי יכוסו או יורטבו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
  - יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014

1404R6399A.doc

- יש להרטיב את דרכי העפר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.
- הפעלת מגרסה קבועה או ניידת במסגרת עבודות העפר תחויב לעמוד במגבלות זיהום אויר ומניעת רעש לפי התקנות.
- ד. עודפי עפר :
- עודפי עפר ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מורשים עליהם תורה מנהלת אזור התעסוקה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- בזמן בנייה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בנייה רק בתחום המגרש.

#### 3.3.2. הנחיות סביבתיות לתפעול השוטף :

##### א. שפכים :

- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמתם למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב המרכזית, לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים רציפים למי רשת ולשפכים. המתקנים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה תמוגן מפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. התעשיות הרטובות, אם קיימות, תצוידנה גם במערכות בקרה On Line למזהמים העיקריים על-פי הנחיית היחידה הסביבתית.
- איגום אופרטיבי – במפעלים שיידרש לכך יתבצע איגום אופרטיבי של 6 שעות שפיעה ממוצעת לוויסות וטיפול בשפכים חריגים. המיקום המדויק יקבע ע"י רשות הרישוי בתאום עם המשרד להג"ס. האיגום ילווה בניטור רצוף ורושם מלווה במערכת התראה של המזהמים העיקריים. ניתוק החשמל למערכת הטיפול בשפכים במפעלים ינתק גם את אספקת מי הרשת לייצור. לחילופין יותקן גנרטור חירום. במפעלים אלו יתבצעו מאזני מים יומיים כולל ספיקת מזהמים שיוגשו לבדיקת היחידה הסביבתית.
- הגנה על מי תהום – כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכת שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוצה לו יונחו בתוך צנרת PVC פלדה (כפולה)





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014

I404R6399A.doc

ושוחות כפולות או לחילופין בתעלות בטון אטומות או לפי הטכנולוגיה הטובה ביותר המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. כל הצנת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות. כמו-כן יידרש איזור מתאים לצנת המרכזית למניעת קורוזיה.

- הפרדת זרמים – השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרלים יופרדו במקור וישלחו למיחזור.
- בקרה – בנוסף על בקרה פנים מפעלית, יותקן מד שפכים רציף ורושם על קווי המאספים הראשיים בתחום התכנית.
- תמלחות – מפעלים ומתקנים תורמי תמלחות יקימו מערכים נפרדים בעלי הגנה מיוחדת מפני דליפה לאיסוף וסילוק תמלחות. סילוק התמלחות יעשה ליעד ובשיטה המאושרת ע"י היחידה הסביבתית והמשרד להג"ס. איגום אופרטיבי לתימלחות יהיה בתחום המפעל ובמעלה קו התמלחת בנפח ספיקה יממתי ממוצע.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזליים אל הקרקע, מערכות הניקוז ומי התהום.

#### ב. פסולת מוצקה:

- בהתאם לנהלי אצירת הפסולת והטיפול בה, כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מוגדר לחדר או חצר אשפה. השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה. חצר האשפה תהיה תחומה בקירות בגובה 1.80 מ' מ-3 צדדים. החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ. המתקן יכלול נקודת מים לשטיפה, נקי חשמל לחיבור דחסנית, משטח המחובר במלואו למערכת הביוב ובריכה לקליטת מוצקים במוצא. קירות החצר יהיו עם ציפוי פנימי מאריחי קרמיקה. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת נייר, פסולת תעשייתית, קרטון, ניילון ואשפה ביתית, תוך התייחסות לגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.
- מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח מנהלת אזור התעסוקה, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.

15

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 9902215-04 • פקס: 9909990-04

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990  
E-Mail: office@yaad-arc.co.il





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014  
1404R6399A.doc

- מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה מאושר ע"י המשרד להג"ס ו/או לאתרי מיחזור פסולת.

#### ג. רעש:

- יופעלו כל האמצעים האקוסטיים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) – 1992, או כל תקן אחר שיחליף אותו הוראה זו מתייחסת הן למפעלי תעשייה והן לתכליות האחרות שבתחומי התכנית.
- מפלסי הרעש המירביים מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, לא יעלה על המותר לפי התקנות לעיל.
- התקנת מערכות כריזה תותנה במניעת מטרדי רעש מחוץ לגבולות המגרש ותופעל בשעות היום בלבד, למעט במצבי חירום.

#### ד. איכות אויר:

- יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ומזוט. בכל מקרה תדרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תדרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.
- כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה-TA-LUFT המעודכנים ביותר, בחוק אויר נקי ו/או או בכל תקני פליטה המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- סך כל הפליטות לאויר מכל תחום התכנית לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקני איכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) – התשנ"ב, 1992 וכפי שיעודכנו מעת לעת או בחוק אויר נקי.
- ניטור אויר –
  - (1) ניטור האויר מתחום התכנית ומכלל אזור התעשייה יתבצע ע"י מומחה מאושר ולפי הנחיות המשרד להג"ס, מבחינת הפרמטרים לניטור ומיקום תחנות הניטור.
  - (2) פעילות מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרים תופסק לאלתר עד שיותקנו האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) להבטחת עמידה בתקנים.







## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014

I404R6399A.doc

3) במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה של תקלה יעשו כל הסידורים המתאימים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו', להנחת דעתם של המשרד להג"ס והיחידה הסביבתית.

#### ה. זיהום אור:

- תאורת הלילה תהיה חסכונית וממוקדת, גופי התאורה שיבחרו יהיו חסכוניים ויכוונו את האור לכיוון בו הוא נצרך. תאורת הלילה תתוכנן בהתאם לצרכים בלבד. לא תותר הארת מבנים שלא לצורך.
- לא יותר שימוש בזרקורים.
- שטחי ריצוף חיצוניים יתוכננו מחומרים שלא יגרמו לסינוור.

#### ו. קרינה:

- רמות החשיפה המירביות המותרות לקרינה במבנה ומחוצה לו, לא יעברו את המותר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (בהסתמך על המלצות הועדה להגנה מפני קרינה בלתי מיננת (ICNIRD - 1998).
- על הקבלן לקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה טרם פריסת תחנות שידור זעירות ואחרות בתוך המבנה מחוצה לו.

#### ז. חומרים מסוכנים:

- פסולת רעילה תאוחסן בחביות או מכולות ייעודיות ותפונה לאתר מורשה מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. פסולת נוזלית תוחזק בתוך מאצרה תקנית ומקורה.
- יבוצע פינוי פסולת דלקים, תשטיפים ופסולת חומ"ס וינוהל הרישום של הכמויות, יעדי הפינוי ושמירת קבלות ותעודות המשלוח על פי החוק.

#### ח. תחבורה:

- יאסר מעבר רכבי שירות בשעות הלילה בסמוך למגרשי מגורים, כולל חניית לילה.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014

I404R6399A.doc

#### 3.3.3. מנהלת האתר :

- א. בין חברי המנהלת יהיו : נציגי הרשויות השותפות באזור התעסוקה, יועץ אקולוגי, אדריכל המנהלת, נציג התמ"ס, נציג המשרד להגנת הסביבה, נציג המפעלים, נציגי ציבור (תושבים וגופים ירוקים).
- ב. המנהלת רשאית להקים ועדות משנה נושאיות, ולהגדיר את הרכב החברים שיהיו בהן.
- ג. מנהלת האתר תהווה גורם מייעץ למפעלים בין השאר בנושאי פיתוח והתנהלות ירוקה. לדוגמא:
  - קביעת הרכב המתכננים הנדרש בכל פרויקט, ושיתופם בתכנון החל מהשלב הראשון.
  - יצירת סל פתרונות מנחים בנושאים ירוקים.
- ד. תקנון המנהלת יכלול בין היתר התייחסות לסעיפים הבאים:
  - אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה שתקבע המנהלת עם צמחייה או קירות אטומים, מאושרים ע"י הועדה האדריכלית, כך שלא ייראו לעין האדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בקני"מ 1:250 או 1:100, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי הגינון והחנייה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הצבת שלטים אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפיתוח הכוללת ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בנייה.
  - חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה והועדה האדריכלית. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.
  - הנחיות לטיפול בגג כחזית חמישית, כולל פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתם של מהנדסי הועדות ובהתאם להנחיות המנהלת.
  - בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור המנהלת ומהנדס הועדות המקומיות.
  - לאחר ביצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי על-פי תכנית שתאושר מראש ע"י המינהלת, התכנית תכלול טיפול במדרונות, כיסוי וגינון חפירות, גריסת או סילוק עודפי עפר ובולדרים.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

## Ya'ad Architects & Planners Ltd.

09/02/2014

I404R6399A.doc

- מומלץ כי המנהלת תתייחס לניהול אזורי של תהליך הבניה – מיקום אתר מרוכז להפרדת פסולת בניה לשימושם של כל המפעלים כולל שימוש חוזר בחומרי הפסולת, במידת האפשר. יינתן יעוץ למפעלים לתכנון בהתאם לחומרים לשימוש חוזר שמקורם באתר.
- מנהלת האתר תקבע הנחיות לאופן שימור השטחים שבין המפעלים.
- מנהלת האתר תפעל ככל שניתן להקמת מערך תחבורה ציבורית ו/או הסעות מרוכזות מאזורי המגורים אל ובתוך אזור התעסוקה.

