

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0449132

פארק תעשייה נ.ע.מ. - שלב ד'



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2021

להפקיד את התכנית

02/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פארק תעשיות נ.ע.מ. ממוקם בתחום שיפוט העיר נתיבות, מרחבים ושדות נגב - סמוך לצומת בית הגדי, דרומית לכביש 293 ומזרחית לכביש 25. שלבים א-ג של הפארק קיימים כבר בחלקם בשטח ויש להם תכנון סטטוטורי מלא. התכנית המוצעת חלה בשטחים שמדרום וממזרח לקיים, ומטרתה תכנון השלב האחרון, שלב ד', של הפארק.

פארק תעשיות נ.ע.מ. מהווה חלק מהחזון הלאומי לפיתוח הנגב, כפי שבא לידי ביטוי בהחלטת הממשלה משנת 2005. התכניות הממשלתיות שנגזרו מהחזון קבעו כמטרות מרכזיות את האצת הפיתוח הכלכלי, יצירת מקומות עבודה חדשים, העברת מפעלי תעשייה גדולים, תמיכה בעסקים קטנים ופיתוח תשתיות תיירותיות. בנוסף, הודגש בצורך בפיתוח אמצעי התחבורה, שיפור החזות והתשתיות באזורי התעשייה, וכן השקעה מתמשכת בשדרוג רמת ואיכות התשתיות. קידום נושאים אלו יחד עם קידום ושילוב החינוך, הסביבה, התחבורה והתיירות, מביאים את השינוי המיוחל לאזור כולו.

פארק נ.ע.מ. מהווה חלק חשוב במימוש החזון. התפיסה המרכזית רואה בפיתוח פארק התעשייה הזדמנות להפוך את המקום למרכז חיים אזורי תוך הרחבת הפעילויות והחוויות הקיימות בפארק התעשייה לאורך כל ימי השבוע, הן עבור העובדים והן עבור המבקרים. בתכנון הפארק הושם דגש על חיזוק הקשר בין תהליכי הייצור לבין חינוך, מחקר ומדע וכן פיתוח סביבת העובד, וכן יצירת מרחב ציבורי אכותי המחובר לסביבתו. בנוסף, מעודד התכנון פיתוח תשתיות מתקדמות לשימוש התעשייה תוך מתן הגמישות המקסימלית לצרכים הנדרשים.

בהתאם לכך עקרונות התכנית כוללים הנחיות לעירוב שימושים, מתן כלים לסימביוזה תעשייתית ולשיתוף במשאבים וכן תשתית לתחבורה מגוונת ולקישוריות אזורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פארק תעשייה נ.ע.מ. - שלב ד'

ומספר התכנית

מספר התכנית 609-0449132

1.2 שטח התכנית 1,806.079 דונם

1.4 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתיבות, נגב מערבי
קואורדינאטה X	164043
קואורדינאטה Y	591080

1.5.2 תיאור מקום

נגב מערבי בצומת בית גדי סמוך לנתיבות. צומת הכבישים 293 מצפון ו-25 ממערב, צומת בית הגדי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות			

פארק התעשייה נ.ע.מ.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100240	מוסדר	חלק	4, 24	1, 3, 5, 7, 23
100241	מוסדר	חלק	2, 17, 31	4, 8, 18, 21, 28-29, 34, 36
100483	מוסדר	חלק	18, 21, 23	17, 19, 22, 25

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12/328/02/7	
2/328/02/7	0
328/02/7	2010
1033/מפ/7	401, 305 - 301, 201, 101
2132/מק/7	0
2153/מק/7	0
124/גזחל/51/דר	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 1 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4 / 1
26/01/1999	1701	4724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ 10. הוראות תכנית תמא/ 23/ 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / 10
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/12/2006		5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4/ 14. הוראות תכנית תתל/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 4 / 14 / ב
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
26/11/1990		3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 328
23/05/2006	3332	5531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 328 / 12

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/2015	1031	7141	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ מפ/ 1033 ממשיכות לחול.	שינוי	1033 מפ/ 7

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית דר/ 51/ גזחל/ 124.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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				צבי מוססקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		צבי מוססקו		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			צבי מוססקו		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	11/07/2021	אלדד פנקס	17: 40 20/07/2021	תשריט מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000 0	1	11/07/2021	אלדד פנקס	17: 30 20/07/2021	תכניות מתאר ארציות ותכנית מתאר מחוזית	לא
סביבה ונוף	מנחה		186	16/08/2021	קובי אלון	14: 47 16/08/2021	נספח נופי-סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה		15	16/08/2021	איה כהן גולן	14: 47 16/08/2021	חוות דעת הידרולוגיאלוגית	לא
סביבה ונוף	מנחה		29	16/08/2021	איה כהן גולן	14: 48 16/08/2021	מסמך הידרולוגי-סביבתי לתחנת תדלוק	לא
חשמל	מנחה	1: 5000	1	12/08/2021	יוסי אהרוני	14: 17 16/08/2021	נספח חשמל	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	16/08/2021	ניר שלף	16: 59 16/08/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	16/08/2021	ניר שלף	17: 17 16/08/2021	נספח מרחקי ראות	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	16/08/2021	ניר שלף	17: 18 16/08/2021	נספח תחבורה ציבורית	לא
מים	מנחה		12	12/08/2021	יאיר קורנברג	14: 42 16/08/2021	נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 5000	1	12/08/2021	יאיר קורנברג	14: 41 16/08/2021	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		17	22/03/2020	שמואל בדולח	12: 40 25/03/2020	נספח הידרולוגי	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	27/12/2020	שמואל בדולח	14: 24 16/08/2021	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	3	15/08/2021	אורי הנאור	20: 03 16/08/2021	נספח נוף	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1: 5000	1	10/06/2021	צבי מוססקו	18: 21 11/08/2021	נספח שלביות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 5000	1	10/06/2021	צבי מוססקו	18: 22 11/08/2021	תכנית צל	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

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
	אחר	יגאל צרפתי		משרד הכלכלה באמצעות גדיש חברה להנדסה בע"מ	ירושלים	בנק ישראל	5	08-6264761	08-6264760	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	02-9533333	02-6549001	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צבי מוססקו	7984	צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים	הרצליה	גלגל הפלדה	418	09-9583798	09-9514869	office@mose ssco.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים ותנועה	מהנדס	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6363500	03-6363501	ta- office@amy metom- ta.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	אורי הנאור	117243	רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(2)	49	08-6755886	087-6754773	office@rimo n-land.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	רמת אפעל	תדהר	12	03-6356075	03-6351841	yair@sbk- eng.co.il
מתכנן סביבה	יועץ סביבתי	קובי אלון	0	אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(3)		03-9739911	03-9773976	kobi@adam- ma.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי אהרוני	626089	אינג' י. אהרוני הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	adva@y- aharoni.co.il
מודד	מודד	אלדד פנקס	1260	א.פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-5355145	03-5354593	noa@pinkas. co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	hgm@hgm- eng.co.il
גיאולוגית	גיאולוג	איה כהן גולן	0	אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(3)		03-9739911	03-9773976	aya@adam- ma.co.il

(1) כתובת: יגאל אלון 55א, אשדוד 2000, תל אביב 6789153.

(2) כתובת: ברכיה, חוף אשקלון 49

.79852

(3) כתובת: ת.ד. 901 שוהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מונח	הגדרת מונח
מנהלת אזור התעשייה	החברה המנהלת והמתפעלת את אזור התעשייה מכוח הסכם הרשויות השותפות לפרוייקט.

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**

יצירת מסגרת תכנונית לתכנון שלב ד' בפארק התעשייה נ.ע.מ. שינויים ביעודי הקרקע לתעשייה לסוגיה. התווית דרכי גישה להולכי רגל, כבישים, שצ"פים, תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

- קביעת הוראות ליעודי קרקע בשטח התוכנית.
- קביעת ייעוד שטחים לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר לעובדי ושוהי הפארק, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור לדת, מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה, אטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים), שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, דרך לון זמין, מאושרת, דרך מוצעת וחניונים.
- קביעת קווי בניין והוראות לקווי בניין.
- שינוי ייעוד מדרכים/כבישים וחניות לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, ודרך מוצעת.
- שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתעשייה, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת.
- שינוי ייעוד ממאגר קולחים לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת וחניונים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	6003 - 6000 ,158 ,157
תעשיה	1601 ,1600 ,1503 - 1500 ,1097 - 1000 ,238 ,237
תעשיה עתירת ידע	1212 - 1200
תעשיה קלה ומלאכה	1347 - 1300
מתקנים הנדסיים	7000
מבנים ומוסדות ציבור	2000
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2101 ,2100
מבנים ומוסדות ציבור לדת	2200
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	2300
אטרקציה תיירותית	3101 ,3100
שטח ציבורי פתוח	4120 - 4100
שטח פרטי פתוח	4203 - 4200
יער	4300
דרך מאושרת	5002 - 5000
דרך מוצעת	5115 - 5100
דרך ו/או טיפול נופי	4026 - 4000
שביל	4400
חניון	5202 - 5200
תחנת תדלוק	5300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	אטרקציה תיירותית	3101 ,3100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	4026 - 4024 ,4005
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	5110 ,5109
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	5202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	4120 ,4119 ,4112 ,4111
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	1081 ,1080 ,1077 ,1006 - 1003 1084 ,1085 ,1088 - 1090 ,1092 - 1095
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	4022 ,4000
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	5000
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	5115 ,5111 - 5107 ,5102 - 5100
גבול מגבלות בניה	חניון	5201 ,5200
גבול מגבלות בניה	יער	4300
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	2000
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	2200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2101, 2100
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	2300
גבול מגבלות בניה	מסחר	6003, 6002, 6000
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	7000
גבול מגבלות בניה	שביל	4400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	4118, 4111 - 4109, 4100
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	5300
גבול מגבלות בניה	תעשייה	1007, 1008, 1012, 1072 - 1079
גבול מגבלות בניה	תעשייה עתירת ידע	1601, 1600, 1097
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	1212 - 1209, 1200
גשר/מעבר עילי	אטרקציה תיירותית	1342, 1336, 1300
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	3101
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	5109
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	4120
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	5002
דרך /מסילה לביטול	מסחר	158
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4108
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	238, 237
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	5000
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	5109, 5106, 5105, 5101
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	4111 - 4106, 4101, 4100
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	4005
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	5000
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	5110, 5109, 5106, 5105, 5101
קו מים 4" ומעלה	חניון	5202
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	4119, 4112 - 4105, 4103 - 4100
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	אטרקציה תיירותית	3100
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	דרך ו/או טיפול נופי	4005
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	דרך מאושרת	5001, 5000
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	דרך מוצעת	5110, 5109, 5106, 5105, 5101
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	חניון	5112
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	מסחר	5202
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	מסחר	6002, 158, 157
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	שטח ציבורי פתוח	4120, 4119, 4112 - 4100
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	תעשייה	1003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	10,413.55	0.58
אזור תעשייה ומלאכה	6,276.62	0.35
דרך קיימת מאושרת	48,529.17	2.69

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
29.43	531,589.27	מאגר קולחים
52.60	949,902.54	נוף כפרי חקלאי משולב
14.36	259,359.52	קרקע חקלאית
100	1,806,070.67	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.30	5,482.24	אטרקציה תיירותית
4.33	78,248.95	דרך ואו טיפול נופי
1.58	28,451.41	דרך מאושרת
19.74	356,516.82	דרך מוצעת
0.44	7,893.57	חניון
8.83	159,510.04	יער
0.19	3,504.01	מבנים ומוסדות ציבור
0.06	1,023	מבנים ומוסדות ציבור לדת
0.23	4,152	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0.22	3,974.01	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
0.78	14,169.29	מסחר
1.29	23,231.91	מתקנים הנדסיים
0.04	654.49	שביל
0.20	3,599.99	שטח פרטי פתוח
10.08	182,050.58	שטח ציבורי פתוח
0.35	6,378.83	תחנת תדלוק
40.97	739,898.33	תעשיה
6.15	111,060.95	תעשיה עתירת ידע
4.22	76,270.25	תעשיה קלה ומלאכה
100	1,806,070.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים המפורטים לשירות עובדי ושוהי הפארק: א. חנויות. ב. שירותי דואר וצרכי משרד. ג. מסעדות. ד. בתי קפה. ה. חדרי אוכל. ו. חדרי דיונים. ז. חדרי טרנספורמציה. ח. חניות כלי רכב ואופניים. ט. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. לא יותר מסחר קמעונאי או מסחר שאינו משרת את עובדי ושוהי הפארק.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. שטח המעטפת של כל חנות לא יעלה על 200 מ"ר. 2. לא תותר הקמת גדרות בגבולות תאי שטח 6000-6003.	
ב חניה 1. בתאי שטח 6000-6003 תתבסס החניה על המקום המיועד לכך בתחום המגרש, כולל אזור לפריקה וטעינה, על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.	
ג עיצוב אדריכלי חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.	
תעשיה	4.2
שימושים	4.2.1
א. מבני תעשייה. ב. משרדים לצרכי המפעלים. ג. חנויות מפעל (עבור העובדים והמבקרים). ד. מרכזי מבקרים (של המפעלים). ה. אחסנה לצרכי המפעלים. ו. מתקני אחזקה. ז. מערכות ניטור ומתקנים למניעת מפגעים סביבתיים כולל מתקני טיפול בשפכים ובאוויר מזוהם. ח. ביתני שומר / מבני שמירה. ט. מתקנים וקווי תשתיות מעל ומתחת לקרקע לרבות תשתיות חשמל ותקשורת. תותר הקמת קווים למי מערכת. י. מתקני מים, שפכים וגז. תותר הקמת מתקנים למי מערכת.	

4.2	תעשייה
	<p>יא. מבני ומתקני דרך כגון מחסומים לרכב, שערים, מתקני שקילה, מבני בקרה, מבני שמירה וכד'.</p> <p>יב. חניות כלי רכב ואופניים.</p> <p>יג. דרכים פנימיות ומשטחי פריקה וטעינה.</p> <p>יד. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>טו. מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול המפעלים.</p> <p>טז. מבנים לצורך טיפול בציוד המכני הנדרש.</p> <p>יז. בתאי שטח 1600-1601 תותר, בנוסף לשימושים המוזכרים לעיל, הקמת מבנה חממה תעשייתית הכולל מעבדות, מכוני מחקר וכן משרדי ניהול וחדרי לימוד לשימוש מעבדות המחקר.</p> <p>יח. בתאי שטח 1000-1001, 1003-1006 תותר, בנוסף לשימושים המוזכרים לעיל, גם הקמתם של מתקנים לשימושים הבאים:</p> <p>(1) תחנת תדלוק לצריכה עצמית בלבד וכל השימושים הנלווים לצורך זה כולל מיכלים, מתקנים, משאבות וכו'.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לפחות 50% משטח הגג יהיה פנוי לאפשרות של הנחת תשתית לאנרגיה מתחדשת. השיעור המדויק ייקבע ע"י הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתרים.</p> <p>למנהלת תותר גישה לשטחים אלו ולכל מערכת תשתית המובילה לשטחים אלו.</p> <p>באישור הוועדה המקומית ובהתייעצות עם המנהלת תינתן ליוזם האפשרות למצות עד מלוא שטח הגג עבור מיקום מע' אנרגיה חלופית.</p> <p>המתקן יוקם על פי הוראות תמ"א 1.</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית להתיר שינוי תוואי גבולות בין תאי השטח 1500-1503. קווי הבניין ישתנו בהתאם.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. בשטח הפארק לא תותר הקמת המפעלים הבאים:</p> <p>א. משחטות.</p> <p>ב. תעשייה כימית, נפט ואחסנה הכרוכה בה.</p> <p>ג. תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה.</p> <p>ד. תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה.</p> <p>ה. ייצור ואריזת חומרי הדברה.</p> <p>ו. ייצור או שימוש באסבסט.</p> <p>ז. מכון פסדים.</p> <p>ח. בורסקאות ועיבוד עור.</p> <p>ט. בריכות חימצון.</p> <p>י. בריכות דגים.</p> <p>יא. ייצור ואחסון נפיצים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



4.2	תעשייה
	<p>יב. גריסת וטחינת אבן. יג. ייצור דשנים נוזליים. יד. שימוש עם פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. טו. שימוש עם פוטנציאל ליצירת מטרדי אבק. טז. מוסכים. יז. מרכזים לוגיסטיים.</p> <p>2. מפעלי מתכת:</p> <p>א. תותר הקמת מפעלי מתכת - מפעלים ליציקה וציפוי מתכות רק לאחר שהוכח כי יעמדו בתנאים סביבתיים שיידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה. ב. תותר הקמת מפעלי מתכת שיעסקו בניקוי חול וצביעה בריסוס רק אם פעילויות אלה יעשו במבנים סגורים ואטומים כנדרש ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הקמת תחנות תדלוק בתאי שטח 1000-1001, 1003-1006 בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה והנחיות המשרד להגנת הסביבה. יש לשמור על מרחקים מינימליים ממוסדות ציבור המצריכים שהיה קבועה במקום, כפי שמפורט בתמ"א 18 סעיף 15.1.</p>
ד	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>בתאי שטח 1002, 1008-1097 יותר איחוד מגרשים עד לגבולות הדרכים/השצ"פ הסמוכים.</p>
4.3	תעשייה עתירת ידע
4.3.1	שימושים
	<p>א. תעשייה, מפעלים עתירי ידע, תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מכוני מחקר ופיתוח. ב. משרדים ושירותים עסקיים לצרכי המפעלים. ג. מרכזי מבקרים (של המפעלים). ד. אחסנה לצרכי המפעלים. ה. מתקני אחזקה. ו. חדרי טרנספורמציה. ז. מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול המפעלים. ח. דרכים פנימיות ומשטחי פריקה וטעינה. ט. מתקנים ומערכות הנדרשים בשיקולים סביבתיים כולל מתקני טיפול בשפכים ובאוויר מזוהם. י. מערכות ניטור ומתקנים למניעת מפגעים סביבתיים. יא. ביתני שומר / מבני שמירה. יב. מתקנים וקווי תשתיות מעל ומתחת לקרקע לרבות תשתיות חשמל ותקשורת. תותר הקמת קווים למי מערכת. יג. מתקני מים, שפכים וגז. תותר הקמת מתקנים למי מערכת. יד. מתקני דרך כגון מחסומים לרכב, שערים וכד'. טו. חניות כלי רכב ואופניים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לפחות 50% משטח הגג יהיה פנוי לאפשרות של הנחת תשתית לאנגריה מתחדשת. השיעור המדויק ייקבע ע"י הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתרים.</p>

4.3	תעשיה עתירת ידע
	<p>למנהלת תותר גישה לשטחים אלו ולכל מערכת תשתית המובילה לשטחים אלו. באישור הוועדה המקומית ובהתייעצות עם המנהלת תינתן ליזם האפשרות למצות עד מלוא שטח הגג עבור מיקום מע' אנרגיה חלופית. המתקן יוקם על פי הוראות תמ"א 1.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.</p>
4.4	תעשיה קלה ומלאכה
4.4.1	שימושים
	<p>א. בתי מלאכה. ב. נגריות ומסגריות. ג. בתי אומן. ד. מרכזי מבקרים (של בתי המלאכה). ה. חדרי טרנספורמציה. ו. חניות כלי רכב ואופניים. ז. ביתני שומר ומבני שמירה. ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.</p>
ב	<p>הוראות בניוי סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה בתא שטח 1300 בתחום גבול מגבלות בניה (הגנה קטודית) קיים סיכון לנוקי קורוזיה של תשתיות מתכתיות תת קרקעיות. בתחום זה לא תותר התקנת תשתיות / מבנים הכוללים תשתיות מתכתיות תת קרקעיות אלא אם הותקנו אמצעים למדידת ולביטול השפעות שליליות על התשתיות המתוכננות.</p>
ג	<p>איחוד וחלוקה בתאי שטח 1300-1347 יותר איחוד מגרשים עד לגבולות הדרכים/השצ"פ הסמוכים.</p>
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	<p>א. מתקני מים (כגון מכון שאיבה, בריכת איגום), מתקני ביוב ותחנות שאיבה. ב. ביתני שומר. ג. קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.</p>

4.5	מתקנים הנדסיים
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>בתא שטח 7000 בתחום גבול מגבלות בניה (הגנה קטודית) קיים סיכון לנזקי קורוזיה של תשתיות מתכתיות תת קרקעיות.</p> <p>בתחום זה לא תותר התקנת תשתיות / מבנים הכוללים תשתיות מתכתיות תת קרקעיות אלא אם הותקנו אמצעים למדידת ולביטול השפעות שליליות על התשתיות המתוכננות.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>א. מוקדי מידע, חירום ואבטחה.</p> <p>ב. חדרי כושר וחוגים.</p> <p>ג. מרפאה.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ה. חניות כלי רכב ואופניים.</p> <p>ו. ביתני שומר.</p> <p>ז. שירותים וטרינריים.</p> <p>ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לא תותר הקמת גדרות אטומות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.</p>
4.7	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ב. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ג. חניות כלי רכב ואופניים.</p> <p>ד. ביתני שומר.</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מעונות יום וגני ילדים יהיו בהיקפים הנדרשים על מנת לתת מענה לצרכים של עובדי פארק התעשייה בלבד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.</p>
4.8	מבנים ומוסדות ציבור לדת

4.8	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.8.1	שימושים
	<p>א. בית כנסת.</p> <p>ב. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ג. חניות כלי רכב ואופניים.</p> <p>ד. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.8.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	<p>חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.</p>
4.9	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
4.9.1	שימושים
	<p>א. שירותי כיבוי אש.</p> <p>ב. שירותי רפואת חירום.</p> <p>ג. תחנת שיטור מקומית.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ה. ביתני שומר ומבני שמירה.</p> <p>ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.9.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	<p>חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים, ובעלי תקן ישראלי. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ואף לבטל את הוראות סעיף זה באמצעות אישור הנחיות מרחביות.</p>
4.10	אטרקציה תיירותית
4.10.1	שימושים
	<p>א. מוזיאון ומרכז מבקרים לבאי הפארק.</p> <p>ב. שטחי ואולמות תצוגה.</p> <p>ג. מתקני הדגמה והמחשה.</p> <p>ד. חללים לסדנאות.</p> <p>ה. כיתות לימוד (לשימוש עבור מרכז המבקרים) ובלבד שלא יותרו בתי ספר או מוסדות חינוך או כל מוסד המצריך שהייה קבועה במקום.</p> <p>ו. אולם כנסים.</p> <p>ז. משרדים לשימוש מרכז המבקרים.</p> <p>ח. חנות עבור מרכז המבקרים, מסעדה ובית קפה.</p> <p>ט. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>י. חניות כלי רכב ואופניים.</p> <p>יא. גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>יב. תשתיות.</p> <p>יג. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>לא תותר הקמת גדרות אטומות.</p>



תכנון זמין
הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

<p align="center">אטרקציה תיירותית</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p> <p align="center">4.11.1</p> <p>א. שבילים. ב. שבילי אופניים. ג. נטיעות. ד. גינון. ה. מעברים ציבוריים. ו. מעבר תשתיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. ז. פרוזדורי חשמל, תקשורת וניקוז. ח. מתקני ספורט. ט. פיסול סביבתי ותצוגות קבועות ומתחלפות. י. מעברים להולכי רגל ואופניים. יא. תאורה ועמודי תאורה. יב. ספסלי גן. יג. שולחנות גן. יד. מצללות על פי התקנות, ומתקני הצללה. טו. מדרכות. טז. מתקני משחק ומתקני כושר. יז. מחזור וקווי תשתיות תת קרקעיים. יח. שילוט. יט. גן נושאי. כ. חממות ומבנים בבניה קלה. כא. מרחבים מוגנים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א בקווי הבניין של כביש 25 יותרו רק השימושים שבסעיף 4.12.1 לעיל המותרים לפי תמ"א 1.</p>	
<p align="center">תשתיות</p> <p>ב א. מעברי התשתיות יהיו תת קרקעיים. ב. בתאי שטח 4120, 4121 תותר הקמת גשר להולכי רגל ולרוכבי אפניים.</p>	
<p align="center">שטח פרטי פתוח</p>	<p align="center">4.12</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.12.1</p>
<p>א. שבילים. ב. שבילי אופניים. ג. נטיעות. ד. גינון. ה. מעבר תשתיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. ו. פרוזדורי חשמל, תקשורת וניקוז.</p>	





4.12	שטח פרטי פתוח
	<p>ז. מתקני ספורט. ח. ביתני ידע. ט. מעברים להולכי רגל ואופניים. י. תאורה ועמודי תאורה. יא. ספסלי גן. יב. שולחנות גן. יג. מצללות על פי התקנות. יד. מתקני משחק ומתקני כושר. טו. מחזור וקווי תשתיות תת קרקעיים. טז. שילוט.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח לא יותר כל בינוי בשטח זה.</p>
ב	<p>דרכים וחניות לא יותר דרכים ו/או חניות בשטח זה.</p>
ג	<p>תשתיות מעברי התשתיות יהיו תת קרקעיים.</p>
4.13	יער
4.13.1	שימושים
	<p>א. פעולות הדרושות לקיום, לפיתוח, לשיקום, לשמירת ולשימוש בשטח כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים ושיחים ליצירת יער, טיפוחם וכריתתם. ב. דרכי יער, נופש וחניונים. ג. דרכי גישה וחניות. ד. מצללות על פי התקנות. ה. מתקני משחק, פיקניק ומחנאות, ומוקדי עניין. ו. שימור, שיקום ושיחזור שטחי חקלאות עתיקה, כגון: בוסתנים, טרסות, מבני השקיה, גתות ושומרות. ז. שילוט, אמצעי ביטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות. ח. שימור, שיקום ושיחזור עתיקות והששתם לציבור המבקרים, לרבות באמצעות סככות, תמיכות ומבנים לקירוי. ט. שבילים, גשרונים וכן מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלויות. י. מתקנים לצורכי מחקר וניטור. יא. מתקנים לאחזקת בתי גידול וכן מבנים ומתקנים לגידול חיות בר בעיקר לשם רבייה, אישוש והשבה לטבע. יב. מתקני מרעה, לרבות גידור, מנע בקר, מכלאות פתוחות, שקתות ואבוסים. יג. שימוש חקלאי ורעייה המותרים על פי כל דין, בהתאם להוראות תמ"א 1. יד. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח א. לא יותר כל בינוי בשטח זה.</p>

	יער	4.13
	דרך מאושרת	4.14
	שימושים	4.14.1
	<p>א. דרכים.</p> <p>ב. מדרכות.</p> <p>ג. מעברים להולכי רגל.</p> <p>ד. שבילי אופניים.</p> <p>ה. מעברי תשתיות. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>ו. חניות.</p> <p>ז. מתקן לשקילת משאיות.</p> <p>ח. תאורה ועמודי תאורה.</p> <p>ט. תחנות תחבורה ציבורית לרבות ספסלי ישיבה, מתקני תאורה ושילוט.</p> <p>י. מפרצי תחבורה ציבורית להעלאת והורדת נוסעים בתחנות.</p> <p>יא. מעברים תת קרקעיים.</p>	
	הוראות	4.14.2
	דרכים	א
	בתחום כביש 25 יחולו הוראות התכניות המאושרות ותמ"א 1.	
	דרך מוצעת	4.15
	שימושים	4.15.1
	<p>א. דרכים.</p> <p>ב. מדרכות.</p> <p>ג. מעברים להולכי רגל.</p> <p>ד. שבילי אופניים.</p> <p>ה. מעברי תשתיות. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>ו. חניות.</p> <p>ז. מתקן לשקילת משאיות.</p> <p>ח. תאורה ועמודי תאורה.</p> <p>ט. תחנות תחבורה ציבורית לרבות ספסלי ישיבה, מתקני תאורה ושילוט.</p> <p>י. מפרצי תחבורה ציבורית להעלאת והורדת נוסעים בתחנות.</p> <p>יא. מעברים תת קרקעיים.</p> <p>יב. גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p>	
	הוראות	4.15.2
	תשתיות	א
	בתא שטח 5109 תותר הקמת גשר להולכי רגל ולרכבי אופניים.	
	דרך ו/או טיפול נופי	4.16
	שימושים	4.16.1
	<p>א. דרכים.</p> <p>ב. מדרכות.</p> <p>ג. מעברים להולכי רגל.</p>	





4.16	דרך ו/או טיפול נופי
	<p>ד. שבילי אופניים.</p> <p>ה. מעברי תשתיות. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>ו. חניות.</p> <p>ז. מתקן לשקילת משאיות.</p> <p>ח. תאורה ועמודי תאורה.</p> <p>ט. תחנות תחבורה ציבורית לרבות ספסלי ישיבה, מתקני תאורה ושילוט.</p> <p>י. מפרצי תחבורה ציבורית להעלאת והורדת נוסעים בתחנות.</p> <p>יא. מעברים תת קרקעיים.</p> <p>יב. טיפול במדרונות.</p> <p>יג. טיפול נופי.</p> <p>יד. שיקום ופיתוח נופי.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא יותר כל בינוי בשטח זה.</p>



4.17	שביל
4.17.1	שימושים
	<p>א. שבילים.</p> <p>ב. שבילי אופניים.</p> <p>ג. נטיעות.</p> <p>ד. גינון.</p> <p>ה. מעברים ציבוריים.</p> <p>ו. מעבר תשתיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>ז. פרוזדורי חשמל, תקשורת וניקוז.</p> <p>ח. מעברים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>ט. תאורה ועמודי תאורה.</p> <p>י. ספסלי גן.</p> <p>יא. שולחנות גן.</p> <p>יב. מצללות על פי התקנות, ומתקני הצללה.</p> <p>יג. מדרכות.</p> <p>יד. מחזור וקווי תשתיות תת קרקעיים.</p> <p>טו. שילוט.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא יותר כל בינוי בשטח זה.</p>
ב	<p>דרכים וחניות</p> <p>לא יותר דרכים ו/או חניות בשטח זה.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>מעברי התשתיות יהיו תת קרקעיים.</p>



4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	<p>א. חניית רכב פרטי ותפעולי.</p> <p>ב. בתא שטח 5200 תותר חניית רכב תפעולי (משאיות).</p> <p>ג. בתא שטח 5200 תותר הקמת מסוף אוטובוסים, אשר יכלול משרד, חדר מנוחה, שירותים סניטריים ומרחב מוגן.</p> <p>ד. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.18.2	הוראות
4.19	תחנת תדלוק
4.19.1	שימושים
	<p>תחנת תדלוק מדרגה ג' כהגדרתה בתמ"א 18 שינוי 4, הכוללת:</p> <p>א. עמדות תדלוק.</p> <p>ב. גגון לאזור עמדות התדלוק.</p> <p>ג. חדר מתדלקים.</p> <p>ד. משרד.</p> <p>ה. מחסן.</p> <p>ו. מרחב מוגן.</p> <p>ז. שירותים סניטריים.</p> <p>ח. חנות נוחות.</p> <p>ט. קיוסק, בית קפה או מסעדה.</p> <p>י. שירותי רכב.</p> <p>יא. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.19.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ניתן להציב מיכלי דלק ומיכלי גז"מ תת קרקעיים עד לגבולות המגרש.</p> <p>ב. ניתן להציב עמוד פרסום עד גבול המגרש. גובה עמוד הפרסום עד 6 מ'.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים סולאריים על הגג.</p> <p>ד. חומרי הסלילה והפיתוח יהיו על פי דרישת החברה המפעילה את תחנת הדלק.</p> <p>ה. הגגון לעמדות התדלוק ייבנה מחומרים קשיחים באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הקמת תחנת התדלוק בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה והנחיות המשרד להגנת הסביבה. יש לשמור על מרחקים מינימליים ממוסדות ציבור המצריכים שהיה קבועה במקום, כפי שמפורט בתמ"א 18 סעיף 15.1.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
6	(1) 3	6	3	2	3		40	180	60	0	30	90	5073	157	מסחר
6	(1) 3	3	6	2	3		40	180	60	0	30	90	4957	158	מסחר
6	(1) 5	(1) 3	(1) 3	1	2		50	130	30	0	20	80	2625	237	תעשייה
6	(1) 3	(1) 3	6	1	2		50	130	30	0	20	80	3605	238	תעשייה
0	(2) 0	0	0	1	2	8	40	130	50	0	15	65	1600	- 3100 3101	אטרקציה תיירותית
5	0	5	0	1	(3) 3	12	40	130	50	0	15	65	3500	2000	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8	25	75	50	0	5	20	2000	- 2100 2101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	0	0	5	1	2	8	15	75	50	0	3	22	1000	2200	מבנים ומוסדות ציבור לדת
0	5	5	5	1	2	8	25	75	50	0	5	20	3900	2300	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
0	0	(5) 0	0	0	2	8	50	60	0	0	10	50	1000	- 6000 6003	מסחר
0	0	0	0	0	1	7	11	11	0	0	(7) 0.7	(6) 10.3	6378	5300	תחנת תדלוק
(9)	(9)	(9)	(9)	2	(8)	12	50	400	180	20	40	160	7400	- 1000 1007 1096 1097	תעשייה
(9)	(9)	(9)	(9)	2	(8)	12	50	400	180	20	40	160	3900	- 1008 1095	תעשייה
0	0	0	0	2	(8)	12	50	400	180	20	40	160	10800	- 1500 1503	תעשייה
(10)	(10)	(10)	(10)	2	(8)	12	50	400	180	20	40	160	3300	- 1600	תעשייה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
													1601		
(9)	(9)	(9)	(9)	2	(8)	16	50	400	180	20	40	160	7500	- 1200 1212	תעשייה עתירת ידע
(11)	5	(11)	(11)	2	2	8	50	300	180	20	20	80	1400	- 1300 1347	תעשייה קלה ומלאכה
0	0	0	0	0	1	4	5	(12) 5	0	0	1	4	2000	5200	חניון
0	0	0	0	0	1	8	15	15	0	0	0	15	300	- 4100 4120	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניווד של שטחי בניה מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע. וזאת במסגרת סה"כ זכויות הבנייה המותרות.

ב. תותר תוספת של עד 5% לשטחים העיקריים בתאי שטח ביעוד לתעשייה, תעשייה עתירת ידע ותעשייה קלה ומלאכה בהם ייבנו מרכזי מבקרים. שטח מרכז המבקרים במקרה כזה לא יפחת מ-150 מ"ר נטו.

ג. בייעודי תעשייה ותעשייה עתירת ידע בסמכות הוועדה המקומית יהיה להתיר איחוד תאי שטח והגדלתם עד לכדי בלוק שלם שגבולותיו הם דרכים או שצ"פים. אבני הייסוד תהיינה תאי השטח כמסומן בתשריט. במקרה כזה קווי הבניין ישתנו בהתאם.

ד. קווי בניין 0 הפונים לדרכים או לשטחים ציבוריים פתוחים ביעוד לתעשייה, תעשייה עתירת ידע ותעשייה קלה ומלאכה יהיה מחייב, בלפחות 50% מאורך הדופן הפונה לשטחים אלו. במקרים חריגים, בסמכות הוועדה המקומית יהיה לצמצם או לבטל הנחייה זו.

ה. בתאי שטח הגובלים בתאי השטח 4026-4006, קו הבניין לאורך החפיפה יהיה קו בניין 0.

ו. לא יותרו קווי בניין 0 לצדדים לכיוון תאי שטח מבויים גובלים, מלבד בתאי שטח 1300-1347, 1503-1500.

ז. בייעודי תעשייה ותעשייה עתירת ידע תותר חלוקה לקומות ולמפלסים.

ח. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו לטובת שימושים כגון: חניה, אחסנה, שימושים טכניים, תפעול וכו'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר קו בנין 0 בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים בתנאי קיר אטום.

(2) בתא שטח 3101 קו בנין אחורי יהיה 5 מ'.

(3) מספר הקומות מעל הקרקע הוא מחייב.

(4) קווי הבניין הפונים לגבול תא השטח המשותף יהיו 5 מ', קו הבניין הפונה לדרך 21 יהיה 0 מ', קווי הבניין הפונים לתא שטח 4400 יהיו 5 מ' וקווי הבניין הפונים לתא שטח 4118 יהיו 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

(5) בתא שטח 6003 קו הבניין הפונה אל תא שטח 1212 יהיה 5 מ'.

(6) 130 מ"ר (2.1% משטח המגרש) על פי הקבוע בתמ"א 18/4, וכן 520 מ"ר (8.2% משטח המגרש) לטובת גגון לעמדות התדלוק.

(7) 40 מ"ר (0.7% משטח המגרש) לטובת שירותים סניטריים.

(8) תותר חלוקה לקומות ומפלסים בהתאם לגובה המותר.

(9) קווי בניין הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים יהיו 0, קווי בניין הפונים למגרשים מבונים יהיו 6 מ'.

(10) קווי בניין הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים יהיו 0. בתא שטח 1601 קווי בניין הפונים למגרשים 4400, 5201 יהיו 6 מ'.

(11) קווי בניין הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים יהיו 0, קווי בניין הפונים למגרשים מבונים יהיו 5 מ'. בין מגרשים 1306+1312, 1307+1313, 1308+1314, 1309+1315, 1310+1316, 1311+1317,

1318+1324, 1319+1325, 1320+1326, 1321+1327, 1322+1328, 1323+1329, 1330+1336, 1331+1337, 1332+1338, 1333+1339, 1334+1340, 1335+1341, קווי הבניין הצידיים יהיו 0.

(12) לטובת מסוף אוטובוסים הכולל משרד, חדר מנוחה, שירותים סניטריים ומרחב מוגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. כללי:

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית בהתייעצות עם מנהלת אזור התעשייה נ.ע.מ. בהתאם לתכנית זו ועל פי בקשה להיתר בניה, תכנית בינוי ותכנית פיתוח.
2. היתרי בנייה בתאי שטח 1500-1503 יהיה לאחר הגשת ואישור תכנית בינוי בקני"מ 1:500 ע"י הוועדה המקומית ובהתייעצות עם מנהלת אזה"ת עבור כל תאי השטח וזאת כמפורט בסעיף 6.9 (הוראות פיתוח).
3. הבקשה להיתר תכלול פירוט חזיתות המבנה ופירוט חומרי הגמר על כל אחת מהחזיתות לרבות הגג בהתאם להנחיות סעיף 6.4.
4. מתקני עזר (כדוגמת ציוד מיזוג אוויר, אנרגיה, קולטי שמש וכו') יצוינו ויופיעו בבקשה להיתר הבנייה.
5. מתקנים תת קרקעיים יסומנו אף הם בבקשה להיתר בניה.
6. צינורות מי גשם (מרוזבים) יהיו סמויים מן העין. פרט ההסתרה יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

ב. ביוב:

1. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני טיפול קדם, אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כך שהמפעל יעמוד בתקנים העדכניים של המשרד להגנת הסביבה.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
3. היתרי בניה למפעלים עתירי שפכים יוצא רק לאחר אישור משרד הבריאות בדבר יכולת קליטת השפכים של המכון לטיפול בשפכים.
4. תנאי להיתר בניה ראשון מכוחה של תכנית זו הינו שדרוג המכון לטיפול בשפכים ומערכת ההולכה.

ג. תנועה:

1. תנאי להיתר בניה ראשון מכוחה של תכנית זו הינו אישור תכניות תנועה על ידי רשויות תמרור מוסמכות, ותנאי לתעודת גמר (טופס 4) הינו ביצוען בפועל של אותן תכניות תנועה.

ד. ניקוז:

1. תנאי למתן היתר יהיה ביצוע מתקני השקטה וויסות להקטנת מהירויות הזרימה, הסחף וספיקות התכן כמפורט בנספח ההידרולוגי.

ה. מים:

1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הסמוכים לקווי "מקורות" יהיה תיאום עם חברת "מקורות".

ו. מוסדות חינוך:

1. תנאי למתן היתר בניה למעונות יום ו/או לגני ילדים בתאי שטח מס' 2100-2101, יהיה תאום

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

עם משרד החינוך ומשרד הבריאות, על מנת להבטיח כי מיקום שימושים אלה, בתכנון המפורט, בתוך המתחם למבני ציבור יהיה באופן שיבטיח סביבה בריאה ומיטבית לילדים.

ז. גז :

1. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי לפי תכנית עבודה מס' דר/ 51 /גזחל/ 124 יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

ח. איכות הסביבה :

1. מתן היתרי בניה יהיה בהתאם לנספח לאיכות הסביבה שיוגש בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
2. תנאי למתן היתר בנייה באזור התעשייה הינו קבלת תנאים סביבתיים מהגורם המוסמך עפ"י כל דין ובהתייעצות עם מנהלת אזור התעשייה. בסמכות הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה לדרוש הכנת מסמך סביבתי במקרים בהם קיים חשש להשפעה ניכרת על הסביבה, לרבות קרבה לשימושים רגישים, איכות האוויר בסביבה ורגישות הידרולוגית.
3. הגשת פרשה טכנית עבור תחנת התדלוק לאישור היחידה הסביבתית נגב מערבי או המשרד להגנת הסביבה.
4. עמידה בתנאים הסביבתיים ברישיון עסק של המשרד להגנת הסביבה.
5. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר בהתאם לסוג הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורן בתהליך היצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק.
6. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה רעלים. המסמך יכלול דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי אחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. כל אלה יעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - (1993) והנחיות המשרד להגנת הסביבה. הטיפול וסילוק הפסולת הרעילה יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993.
7. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.
8. בקשה להיתר בנייה לביצוע עבודות פיתוח ובינוי תכלול חישוב מוערך של כמות וסוג הפסולת הצפויה עקב העבודות.
9. לבקשה להיתר בנייה לעסק/מפעל או למתקן בעל פוטנציאל למטרד סביבתי יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע סביבתי על- פי הפירוט להלן:
 - ניקוז- השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעסוקה, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - שפכים- דרכי הטיפול בשפכים תהיינה בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני טיפול קדם, כך שהמפעל יעמוד בתקנים העדכניים. כמו כן יוצגו פתרונות לחיבור מערכת הביוב של המפעל למערכת הביוב המרכזית.
 - פסולת- דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה, הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
 - זיהום אויר וריחות- אמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מפעילות המפעל, ממקורות כגון:

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי-רכב, כך שהמפעל יעמוד בתקני הפליטה לאוויר שייקבעו על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

- חומרים מסוכנים- דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. כל אלה יעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 והנחיות המשרד להגנת הסביבה. הטיפול וסילוק הפסולת הרעילה יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993. בנוסף מפעל המכיל חומרים מסוכנים יצטרך אישור פיקוד העורף על-פי התקנות הקבועות בחוק.

- רעש- פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק. בכל מקרה של רעש בלתי סביר כנ"ל יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנון ו/או המאושרים על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

- בינוי- מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור, שילוט ותאורה.

- אחסון- מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית. מקום האחסון של חומרים מסוכנים וקביעת התנאים לאחסונם ייעשה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישורו. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים יידרש להגיש סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

- פיתוח השטח- מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, שיקום סביבתי לאחר הפתוח, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.



6.3

הוראות בינוי

- א. אזורי הפריקה/טעינה יהיו בתוך שטחי המגרשים ויהיו מוסתרים מהחזית לרחוב.
- ב. אחסנת חומרים וציוד תתבצע רק בצדו הפנימי של המגרש מוסתרת מחזית הרחוב.
- ג. ביתן שומר:
1. הביתן יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כולל חתכים וחזיתות, בחומרי גמר ובגוון הזהים לגדר החיצונית ו/או חזיתות המבנה.
 2. מבנה ביתן השומר ישולב עם הגדר ההיקפית או עם המבנה העיקרי.
 3. ביתן השומר ישמש אך ורק כביתן שמירה בקרה ומערכות, ולא לשום תכלית אחרת.
- ד. יותר מיקום מרכז מבקרים בחזית הבניין.

6.4

עיצוב אדריכלי

- א. חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים ובעלי תקן ישראלי.
- ב. במפעלים אשר ימוקמו בצידי הצירים המרכזיים הראשיים (דרכים 26, 10, 1, 22, 21, 17, 2) אחוז הפתחים בבניין, עד גובה 4 מ' של החזית, יהיה לפחות 20% משטח הפנים של החזית הקדמית. החזית תתוכן כך שתאפשר צפייה מן החוץ אל תוך חללי הייצור.



עיצוב אדריכלי	6.4
<p>ג. מתקני עזר שלא תתאפשר התקנתם על הגג, ימוקמו במקום מוצנע במגרש ויוסתרו ע"י קירות מסתור העשוי מאחד מחומרי גמר החזית ובגוון זהה וישולבו עם קו הקרקע.</p> <p>ד. צינורות מי גשם (מרזבים) יהיו סמויים מן העין.</p> <p>ה. מתקנים וקווי תשתית יהיו תת-קרקעיים ככל הניתן. במקרים שבהם התנאים המקומיים אינם מצדיקים למקם את המתקנים והתשתיות בתת הקרקע, ניתן יהיה לאשר את הקמתם מעל פני הקרקע, לאחר שישקלו ההיבטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שילוב עם תשתיות אחרות. 2. מיקום במבנים סגורים ו/או בשטח קטן ככל האפשר. 3. מידת המטרד והסיכון הסביבתי לשימושים אחרים בסביבה והמגבלות שיוטלו על שימושים בסביבה. 	
עתיקות	6.5
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>א. רעש:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רמות הרעש באזורי הבינוי ובגבול המבנה לא יחרגו מרמות הרעש הנמוכות מבין המופיע בחוק למניעת מפגעים והתקנות שעודכנו בדבר רעש בלתי סביר. התש"ן - 1990, ובהתאם להוראות כל דין. 2. מדידות רעש לוודא עמידה בקריטריונים ביחס לשימושים רגישים מחוץ לאז"ת - אחת לתקופה, תבוצע מדידת רעש בנקודות הביקורת (ובמקומות נוספים בהתאם לצורך). מדידות הרעש יבוצעו באחריות יזם התכנית בהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה ותוצאותיהן יוגשו לאישורו. 3. בקרה על רעש בתחום התכנית - הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה בעזרת מילוי שאלון, שיוגש לרשות הסביבתית המוסמכת. בו יסוכם הנתונים הקובעים את הקרנת הרעש הצפויה מכל מגרש. כל בקשה להיתר בנייה (או אכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העשויים לאכלס מקורות רעש תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על-ידי הפעולות במתקן. הבקשה להיתר תלווה במסמך אקוסטי בו יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים הקבועים. <p>ב. פליטות לאוויר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאסר כניסת מפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי זיהום אוויר ובכלל זה גם מטרדי אבק. 2. סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעסוקה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אוויר המוגדרים בחוק אוויר נקי, התשס"ח - 2008. 3. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו' להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית בהתייעצות עם מנהלת אזור התעשייה. 4. בהתאם לצורך ולדרישת הרשויות, יישקל הקמת מערך ניטור, קבוע או נייד, בהתאם לסוג וכמות המפעלים שיפעלו באזור התעשייה והערכת פוטנציאל הזיהום מפעילות כלל המפעלים. 	

איכות הסביבה	6.6
<p>הצורך בהקמת מערך הניטור ומבנה מערך זה, יקבע תוך התייעצות עם גורמים מקצועיים מוסמכים (השרות המטאורולוגי, המשרד להגנת הסביבה וכד').</p> <p>ג. מפגעי ריח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאסר כניסת מפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי ריח. 2. מפעל לא יגרום למטרדי ריח כהגדרתו בנוהל להגדרת מפגעי ריח של המשרד להגנת הסביבה, 2010. 3. מפעל בו מתקיימות פעולות העלולות לגרום למפגעי ריח, יגיש לבחינה ואישור של הרשות הסביבתית המוסמכת, תכנית ומפרט טכני למערכות למניעת ריחות וזיהום אוויר. <p>ד. חומרים מסוכנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לכניסת מפעל העושה שימוש בחומרים מסוכנים, על-פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993, הינו עריכת סקר סיכונים על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעמידה במרחקי הפרדה ואמצעים לצמצום. 2. כל המיכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל. 3. חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסנים ייעודיים, תוך הפרדה בהתאם לדרישות ההפרדה בין קבוצות סיכון ובהתאם לדרישות מפורטות, כפי שייקבעו בהיתר הרעלים. 4. כל שפך במאצרה ייאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב עירוני. 5. ליד כל אזור אחסון יוחזקו חומרים סופגים ובמידת הצורך אמצעי שאיבה. 6. פסולת חומ"ס תפונה, אחת לשישה חודשים לפחות, לאתר סילוק פסולת חומ"ס כדן. לחילופין, תפונה הפסולת לאתר קליטה אחר למחזור, בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה. 7. שמנים משומשים ושמן מטיפולים יאגרו ויוחזרו לספק השמנים. <p>ה. נגר עילי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על המפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי על-ידי צמצום השטח המכוסה/בנוי, על-ידי החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים ועל-ידי שימוש בריצוף מחלחל. 2. נגר הכבישים ודרכי הגישה ייאסף ויפוזר כמו נגר הגגות, או יוחדר באמצעות מערכות חלחול, כגון צינורות ניקוז שירשוריים. 3. מי הנגר העילי מהמפעלים/עסקים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים. 4. נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 	
איכות הסביבה	6.7
<p>ו. אמצעים לטיפול בפסולת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים. 2. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מוגדר שיועד להצבת מכולות, לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה) ולאצירת פסולת המיועדת למחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק), בהתאם להנחיית הרשות המקומית. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף על-ידי המפעלים, תוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים ומטרדי ריחות.
- ז. מתקני אשפה וחצרות אשפה:
1. מיקום מתקני האשפה וחצרות האשפה יהיה בתוך המגרש ולא כחלק מהגדר ההיקפית.
 2. באישור מיוחד של מהנדס הוועדה המקומית בתיאום עם המנהלת ישולבו מתקני אשפה בגדרות ובפיתוח וימוקמו באופן נסתר מהרחוב ומפנים המגרש. הקירות החיצוניים יצופו בחומרי גמר דוגמת החזיתות.
 3. חצר האשפה תבנה מ-3 קירות צד בגובה שאינו עולה על גובה הגדר החיצונית.
 4. תכנית חצר למתקני האשפה תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה ותוגש להתייעצות לפני כן למנהלת הפארק.
 5. חצר האשפה תכלול ציפוי פנימי בקרמיקה, חרסינה או שיש ובנוסף נקודת מים לשטיפה וחיבור לביוב.
 6. החזית הפתוחה של החצר לא תפנה לחזית הפונה לדרך, ככל האפשר. תותר קביעת שער חיצוני לחצר האשפה הפונה בניצב אל הרחוב אל רחבת שער הכניסה (שער פנימי) וכן שער פנימי לשימוש עובדי המפעל/המבנה, לפינוי האשפה ע"י הקבלן מפנה האשפה, ללא הצורך בתאום כניסתו אל שטח המפעל/המבנה.
 7. חצר האשפה תתוכנן כך שתאפשר הפרדת אשפה לסוגיה לפי זרמי פסולת: תעשייתית, קרטון, נייר, פלסטיק וניילון, מתכות, מוצרי עץ ואשפה ביתית. סוגי ההפרדה הסופיים ייקבעו לכל מפעל בנפרד ועל פי אופיו, ויחייבו את היזם.
 8. סוגי פחי האשפה יהיו בהתאם לאופי המפעל / המבנה, ייקבעו על ידי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית בהתייעצות עם מנהלת פארק התעשייה ויסופקו באחריות ועל חשבון בעלי המגרשים.
 9. מידות סופיות של החצר, כולל גבהי הקירות וסוגי השערים, יתאימו לחזיתות המבנה ויאושרו על ידי מהנדס הוועדה המקומית בהתייעצות עם מנהלת פארק התעשייה.
 10. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתרים הארציים לסילוק פסולת רעילה.
 11. מתקני מיחזור, מיון וטיפול בפסולות ימוקמו במרחק של לפחות 1,200-500 מטר משימושים רגישים (מגורים / פעילויות מושכות קהל / מפעלי מזון, תרופות וקסמטיקה).
- ח. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי
1. טרם תחילת עבודות החישוף יסווגו שטחי החישוף ויסומנו בשטח. קרקע מחישוף וקרקע מעומק תערמנה בהתאם לסווג זה.
 2. לפני תחילת עבודות עפר יבוצע חישוף של 30 ס"מ עליונים של הקרקע בשטח העבודה. הקרקע החפורה תיאסף לצורך שימורה לשימוש חוזר כאדמה גננית.
 3. אין לערום אדמה לשיקום נופי בתחום שטחים שנמצאה בהם פסולת, על-גבי קרקע מזוהמת או חשודה ככזו או שטחים שגדלה בהם צמחיה פולשנית.
 4. קרקע שנחפרת, תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים.
 5. לפני הבאת הקרקע וביצוע החיפוי השטח יהיה נקי מכל פסולת ו/או עשביה.
 6. העצים והשיחים שיינטעו, הן מיני בר והן מיני תרבות, יהיו ממינים האופייניים לאזור מבחינה אקולוגית וגיאוגרפית ומבחינה תרבותית.
 7. בחירת העצים והשיחים שיינטעו תעשה מתוך מדרוך עצי הרחוב בישראל, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מהדורת אפריל 2013. או מכל מדרוך מוסמך רלוונטי אחר.



6.7

איכות הסביבה

ט. הנחיות לעבודת הקשורות במערכות תשתית:

1. פעולות קבלנים לפיתוח במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה - למעט שימוש בדרכי גישה קיימות ואתר התארגנות. יש להימנע מפגיעה בשטחים בלתי מופרים בסביבת התכנית - שאינם מתוכננים לפיתוח.
2. יותר אתר התארגנות מחוץ לתחום התכנית, כפוף לתאום עם בעל/מחזיק בקרקע ובתנאי שיהא על שטח מופר או שטח המיועד לפיתוח. בתום השימוש באתר ההתארגנות יושב השטח לקדמותו.
3. כלל מערכות התשתית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת יחוברו ככל הניתן לאורך תוואים קיימים בשטח, או בתוואים שיסללו בתחום המגרשים.

י. עבודות עפר

1. תבוצע בחינה של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת יעדים ודרכי הובלה לשינוע.
2. בבניית אזור התעסוקה יעשה שימוש בעודפי עפר במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי אזור התעסוקה.
3. יתאפשר אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על שנה ממועד סיום פיתוח השטח.

6.8

איכות הסביבה

יא. מזעור הפגיעה בזמן ההקמה:

1. כללי
 - א. ציוד הבנייה באתר הבנייה יוצב הרחק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים.
 - ב. שרותי העובדים באתר הבנייה יחוברו לרשת הביוב המקומית ו/או לחלופין יעשה שימוש בשירותים כימיים.
 - ג. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית אטומה לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכל חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
 - ד. עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור, זאת על מנת לצמצם ככל הניתן את ההפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.

2. מניעת אבק

- א. ככל שתהה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור תקופתי של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.
- ב. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.
- ג. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך הן יכוסו על מנת למנוע היוצרות אבק.
- ד. ככל שיצטבר על הכבישים חומר הגורם לאבק סביב אתר הבנייה, יש לבצע טיאוט אחת לשבוע למניעת יצירת האבק.

3. מניעת רעש

- א. תבוצע בדיקת רעש לציוד בנייה, על-ידי מודד מוסמך, לעמידה בתקני הרעש.

איכות הסביבה

6.8

4. מיקום ותפעול מחנות קבלן

א. כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת.

ב. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים וכניסת חיות בר למחנה.

ג. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד.

ד. מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק. מונה הדפסה 48 תכנון זמין מונה הדפסה 48

התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. עודפי דלק ו/או מי גשם מעורבים בדלקים יפונו למחזור.

ה. ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.

ו. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור ומניעת זיהום אור בשטחים הגובלים.

ז. בשטחים בעלי רגישות סביבתית/אקולוגית/שטחים פתוחים יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן בזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור' כלפי השמיים.

ח. תאורת לילה תופעל רק באזורים המיועדים לפעילות.

5. טיפול באשפה ופסולת, לרבות פסולת בניין

א. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין) - התשס"א-2005.

ב. כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות:

- תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה כמצוין באתר של המשרד.

- תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.

ג. כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.

ד. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים.

ה. שימוש בחומרים גרוסים ייעשה אך ורק במידה וניתן לפי כל דין, באישור מהנדס הוועדה ובכפוף לתקנים ומפרטים המאושרים והמעודכנים מעת לעת.

יב. אמצעים לשמירה ומניעת פגיעה בשטחים הפתוחים:

1. התאורה לכיוון השטח הפתוח תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו על-ידי רשות הטבע והגנים על מנת למזער את הפגיעה בבעלי-חיים בשטחים הפתוחים.

2. יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות/ביטחון. במידה שיוחלט על תאורה, התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל.

3. יש להקפיד על סניטציה קפדנית הכוללת מניעת גישה לבעלי החיים לאזורי פסולת ואשפה ושימוש במתקנים שאינם ניתנים לפתיחה על-ידי בעלי החיים.

4. העצים והשיחים שיינטעו, הן מיני בר והן מיני תרבות, יהיו ממינים האופייניים לאזור מבחינה אקולוגית וגיאוגרפית ומבחינה תרבותית.

איכות הסביבה	6.8
5. בגינון בשטחים הציבוריים יש להקפיד במיוחד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.	



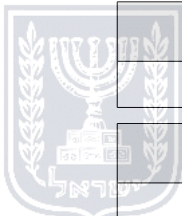
תכנון זמין
מונה הדפסה 48

איכות הסביבה	6.9
<p>יג. מנגנון פיקוח ובקרה</p> <p>1. כל מפעל המבקש להיכנס לאזור התעסוקה, יגיש לרשות הסביבתית המוסמכת, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. הרשות הסביבתית המוסמכת תוכל לדרוש, על סמך ממצאי השאלון ועל סמך סיווג המפעלים לקבוצות הכנת חוות דעת סביבתית.</p> <p>2. לרשות הסביבתית המוסמכת, ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, ששך כל הפעילות באזור התעסוקה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, פסולת. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. תיאסר כניסתם של העסקים/המפעלים הבאים לאזור התעסוקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אסבסט - ייצור אספלט - ייצור מוצרי מלט/בטון - מכון פסדים - גריסת וטחינת אבן - ייצור חומרי הדברה - ייצור דשנים נוזליים - ייצור נפיצים - ייצור של דלקים - שמנים ותוספים - ייצור גזים דליקים מעל 100 ק"ג - ציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים - היתוך מתכות - מפעלים המשתמשים בחומר גלם בעל פוטנציאל לזיהום אוויר - תשלובות כימיות - עיבוד עור בורסקאות - גידול בעלי חיים 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

חלוקה ו/ או רישום	6.10
תבוצע לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.11
<p>א. מים:</p> <p>1. פארק תעשיות בע"מ הינו ספק המים של פארק נ.ע.מ. (מטעם רשות המים).</p> <p>2. לפני האיכלוס יתקין היזם מד מים זמני (מטעם קבלן, עפ"י הנחיית מנהלת אזור התעשייה או מטעמו). את מד המים הזמני יחבר היזם או הקבלן מטעמו לחיבור המים המתוכנן למגרש. לא יותרו חיבורים להידרנטים אחרים.</p> <p>3. תנאי לאכלוס המבנה יהיה התקנת מד מים קבוע באחריות היזם, עפ"י הגדרת מנהלת אזור התעשייה, בתאום עם מתכנן המים של הפארק. מד המים יהיה בעל יכולת קריאה מרחוק.</p> <p>4. מד המים ימוקם בתוך המפעל. בתיאום מראש, תינתן האפשרות לנציג המנהלת לקרוא</p>	

6.11

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

קריאות/לבחון תקינות השעון במהלך כל שעות היממה.

ב. ביוב:

1. מערכות הביוב תהיינה מופרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.
2. בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תמלחות ושפכים סניטריים.
3. תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה.
4. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד מונה הדפסה 48 תכנון זמין מונה הדפסה 48 הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.
5. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית, על מנת לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים לפי "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א - 2011".
6. ייעשה מאמץ לתכנון מתקני קדם טיפול משותפים לשפכים באיכויות דומות ממפעלים שונים.
7. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.
8. לא יותר אכלוס או שימוש במבנה ובשטחים אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
9. מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית.
10. מפעל אשר שפיעת השפכים היומית החזויה ממנו עולה על 500 מ"ק ליום יחובר למערכת הביוב הראשית דרך שוחה נפרדת וללא תורמים נוספים.
11. תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה.

ג. תכניות מערכות המים והביוב של המבנה יובאו לתיאום עם מתכנן המים והביוב של הפארק בטרם יוגשו לאישור רשות אחרת.

ד. ניקוז:

1. קוטר צנרת ניקוז בכבישים לא יקטן מ-50 ס"מ.
2. תישמר רמת ניקיון גבוהה במוצאי הניקוז, אזורי ההחדרה וערוצי הניקוז הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.
3. כל הגגות והמשטחים הבלתי חדירים בתחום המגרש, ינוקזו לשטח פרטי פתוח בתחום המגרש.
4. תכנון מערכת הניקוז יבטיח שבעת סופות תכן בהסתברות של 1:100 שנים, יוצפו אך ורק הדרכים והשצ"פים, אך לא יוצפו בשום מקרה המגרשים המבונים.
5. בשטחים הפתוחים, בדגש על תא שטח 4,300, ישולבו אמצעים להשהיית נגר (כדוגמת סכרונים/לימנים). תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ הידרולוגי.
6. במוצאי הניקוז יתוכננו ויבוצעו מתקני השקטה להקטנת מהירויות הזרימה, הסחף וספיקות התכן.

6.12

הוראות פיתוח

א. גינון ופיתוח:

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח, בקני"מ 250:1 לפחות, על כל שטח המגרש אשר תכלול העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח, הסדרת השטח ועיצוב החזית, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, גימור חזיתות המבנה, גידור, תאורה, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבולות המגרש, פתרון ניקוז, מיקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים, דרכי גישה לבניינים ולחניונים, שטחי חניה, אזורי פריקה וטעינה, שטחי ופרטי גינון, פרטי שילוט, תאורה וגדרות, פירוט חומרי הגמר והגוונים של כל המבנים, המתקנים, רכיבי פיתוח השטח וכן מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים, פסולת, מערכות מים, אנרגיה ותקשורת.
 2. במגרשים המיועדים לתעשייה יוקצו לפחות 15% משטח המגרש לצרכי גינון, אלא אם יאושר אחרת על ידי מנהלת אזור התעשייה. רוב שטחי הגינון שבמגרש יוצמדו לשטח הגינון שבחזית. בגבול המגרש בחזית לרחוב, תתוכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי 1 מטר (למעט בשטחי כניסות ופתחים בגדר). רצועת הגינון תכלול עצים ושיחים, ותושקה ע"י מערכת השקיה כולל בקר השקיה.
 3. במגרשים המיועדים לתעשייה עתירת ידע ומבני הרווחה (מרכז מבקרים, מעונות יום, גני ילדים) יוקצו לפחות 20% משטח המגרש לצרכי גינון, אלא אם יאושר אחרת ע"י מנהלת אזור התעשייה.
 4. במקרים בהם הוכח כי קיים צורך תפעולי מיוחד תשקול הוועדה הקלה וכל זאת בהתאם לתכניות החלות במקום, לרבות תמ"א 4/ב/34.
 5. המדרכות יתוכננו כך שיווצר רצף הצללה באמצעות נטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.
 6. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ אחד.
 7. במרחב הציבורי הפתוח של מגרשי שצ"פ ומוסדות ציבור, תתוכנן הצללה באמצעות נטיעות של 50% מהשטח לפחות.
 8. גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 8 מעולה לפי תקן "שהם".
 9. התכנון הנופי יימנע משימוש בעצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
 10. בשלב התכנון המפורט, התכנון הנופי לאורך הכביש המקביל לערוץ הנחל יתואם עם קק"ל.
 11. בשלב התכנון המפורט, תכנון היער יתואם מול מפקח כבאות ראשי.
 12. בכל מקום בו יידרש מחנה התארגנות/ מחנה קבלן/ אתר עירום - תוגש תכנית פיתוח במסגרת הבקשה להיתר. בתכנית זו יוצגו גם תחשיבים לנפח הקיבולת של אתרי העירום ותחשיב כולל של מאזן ע"ע לאתר. כל בקשה כזו תלווה גם בתכנית שיקום.
- ב. גדרות, שערים וקירות תמך:
1. תכנית גדרות ושערים תכלול פרישת הגדרות והשערים ביחס לחזיתות, ציון חומרי הגלם וכן פרטי חיבור ופינות.
 2. הגדר תוקם בגבולות המגרש הצדדי והאחורי. בגבול המגרש הקדמי תותר גדר בחלק שאינו מבונה.
 3. גדר בחזית קדמית לרחוב תהיה מקיר מסד אטום לפחות עד גובה 50 ס"מ. יתרת הגובה תהיה גדר שאינה אטומה.
 4. גדר צידית או אחורית שאינה פונה לרחוב אפשר שתהיה אטומה לכל גובהה אך תתוכנן מחומרי גמר הזהים לגדר בחזית הקדמית לרחוב.
 5. הגדרות יעמדו בתקן למעקות בטיחות, לרבות במקרה של הפרש גובה מעל 60 ס"מ.
 6. הקמת הקיר בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הגבוה ביותר, אלא אם אושר

הוראות פיתוח	6.12
<p>אחרת ע"י מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>7. הגדר תיבנה במקטעים שווים. שינוי מהנ"ל יאושר על ידי מנהלת אזור התעשייה על פי פרישת קירות.</p> <p>8. פרט הגדר למגרשי התעשייה יבוצע בהתאם לפרט שנקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בהתייעצות עם מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>9. גדר הפונה לשטחים ציבוריים מאושרים ועתידיים, תבוצע לפי פרט שנקבע ע"י מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>10. גדרות יוסגו לאחור בהתייחס לנספח מרחקי הראות בכלל הגישות לצמתים.</p> <p>ג. חומרי גמר פיתוח:</p> <p>1. הגוונים הסופיים יאושרו ע"י הוועדה המקומית בהתייעצות עם מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>2. יותר גינון עד 40% מהשטח.</p>	



תנאי להפעלה	6.13
<p>לא יותר שימוש והפעלה של כל מפעל, מבנה או מתקן אלא אם בוצעו התשתיות בתכנית הפיתוח והותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.</p>	



תשתיות	6.14
<p>א. כללי:</p> <p>1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל:</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו בהתאם להנחיות לעבודות תשתית, סעיף 15א'.</p> <p>2. היתרי בניה יינתנו בכפוף לתיאום עם חברת החשמל באשר לצורך בתחנת טרנספורמציה פנימית במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>3. על היזמים להקצות, אם יידרשו על ידי חברת החשמל, מקום מתאים בתחום המגרש או המבנה עבור תחנת טרנספורמציה פנימית, ולהקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המותרים עפ"י חברת החשמל, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>5. מערכות החשמל, מתח נמוך ומתח גבוה, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים</p>	



6.14

תשתיות

חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

7. יותר שימוש בגגות לצורך הפקת חשמל ואנרגיה באמצעות תאים פוטו וולטאיים. 50% משטח הגגות יהיו פנויים על מנת לאפשר הנחת תשתית לאנרגיה מתחדשת.

ג. מים:

1. מעל קווי "מקורות" קיימים בקוטר "48 ו-54" לא יאושר לבצע אספלט או כל עבודת תשתית יסודית אחרת. לצורך מיגון ו/או העתקת קווי המים של חברת "מקורות" יש לשלוח בקשה בכתב. תכנון וביצוע יהיו על ידי חברת "מקורות" ועל חשבון היזם.
2. בקווים עד "48" תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה. דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר. בתחום הרצועה יאושרו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.
3. בקווים מעל "48" תשמר רצועה של לפחות 20 מ' מעל קווי "מקורות" (10 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה. דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר. בתחום הרצועה יאושרו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.
4. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות". דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.

ד. חדרי טרנספורמציה:

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות על פי הצורך בתוך הבניינים וכן בתחומי המגרשים ובמרווחי קו הבניין - הכל באישור הוועדה המקומית.
2. תכנית חדר הטרפו תוגש כחלק מהבקשה להיתר הגדר הבנויה הפונה לרחוב.
3. חדרי הטרנספורמציה ישולבו עם הגדר וימוקמו עפ"י אישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתייעצות עם מנהלת אזה"ת ובכפוף לדרישות חברת החשמל.
4. כל חיבורי החשמל יהיו סמויים ותת קרקעיים.
5. חדרי טרנספורמציה לא ישיקו לחדרים עם שהיית קבע של בני אדם.

ה. גז:

1. חיבור תשתיות הגז הטבעי יבוצע בהתאם לנתונים ולנקודות החיבור עפ"י קביעת מנהלת אזה"ת.
2. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה לחלוקת גז טבעי מס' דר/ 51 /גזחל/ 124 ונגזרותיה.
3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור ומסדרון תשתיות תת קרקעיות של מערכת - הגז הטבעי.

ו. תאורת חוץ:

1. גופי התאורה יהיו חסכוניים ובטכנולוגיה הטובה ביותר לעת ההתקנה ובעלי תקן ישראלי.

6.15

שילוט וסימון

השילוט החיצוני, כולל שילוט הכוונה, יהיה אחיד ובהתאם להגדרות תכנית השילוט של הפארק לכשתאושר ע"י הגוף המוסמך ובהתייעצות עם מנהלת פארק התעשייה. עד אישור התכנית יובאו השלטים, כולל ציון חומרי גמר, גוונים ומידות, לאישור הגוף המוסמך ובהתייעצות עם

<p>שילוט וסימון</p> <p>מנהלת פארק התעשייה.</p>	<p>6.15</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. חניות:</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים לצרכי מפעל ימוקמו בתוך המגרש באופן שכלל הרכבים יכנסו למגרש חזיתית ויצאו ממנו חזיתית.</p> <p>2. היצע החניה בכל מגרש ומגרש יתאים לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>3. תקן החניה יהיה תקן "מקסימום" ויחושב לפי "אזור ב" במתע"נ.</p> <p>ב. כניסות ויציאות למגרש:</p> <p>1. כניסות/יציאות למגרשים הכלולים בתכנית תוגדרנה בהתאם למסומן בנספח התנועה. שינוי להגדרות אלה יותנה באישור רשות התמרור.</p> <p>2. כניסות נוספות או חריגים מהנ"ל יבוצעו רק באישור הוועדה המקומית ורשות התמרור בהתייעצות עם מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>3. לא תתאפשר כניסה/יציאה מהדרכים הראשיות, כפי שהוגדרו במדרג הרחובות בנספח התנועה, אלא באישור רשות התמרור.</p> <p>4. הכניסות/היציאות למפעלים יתוכננו כך שלא תיפגע רציפות התנועה למפעלים האחרים תו"כ כניסה/יציאה למפעל. (פניה ימינה-ימינה) או חריגים יאושרו ע"י הגורם המוסמך בהתייעצות עם מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>5. לכל מפעל השוכן על מגרש 15 דונם ומעלה תתוכנן יציאת חירום לכלי רכב.</p> <p>ג. תכניות התנועה יוגשו לתיאום עם מנהלת אזור התעשייה טרם העברתם לרשויות אחרות.</p> <p>ד. לא יותרו חיבורים חדשים לכביש 25.</p>	<p>6.16</p>
<p>גגות</p> <p>א. לא יותר שימוש ברעפים או באסבסט צמנט בגגות.</p> <p>ב. כל המערכות הטכניות לרבות מתקני מיזוג אויר והארובות, אנטנות וצלחות לוויין למיניהן ירוכזו על הגג בתא שטח מוצנע שיוסתר ע"י מסתור בנוי שישתלב בחזיתות המבנה.</p> <p>ג. גובה הארובות לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס הגג ובכפוף להנחיות הרשויות הרלוונטיות. גוון הארובות וחומרי הגמר שלהן יהיו זהים לגוון ולחומרי הגמר של החזיתות.</p> <p>ד. לא יותר ניקוז הגג לרשות הרבים.</p> <p>ה. יותר שימוש בגגות לצורך הפקת אנרגיה. ראו סעיף תשתיות.</p> <p>ו. הגגות יהיו מחומרים קשיחים, או חומרים קלים מבודדים מאושרים. בגגות הקלים הגוון יהיה זהה לחזיתות.</p> <p>ז. במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים), שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי גמר זהה לחזית.</p>	<p>6.17</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך</p>	<p>6.18</p>



<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.18</p>
<p>הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>6.19 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.19</p>
<p>א. יש להגיש תכנית התארגנות מאושרת על ידי יועץ בטיחות כחלק בלתי נפרד מבקשה להיתר. התכנית תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפת מדידה טופוגרפית (בקני"מ המתאים לדרישת הרשויות) עם סימון גבולות המתחם. המפה תכלול מתן מידות באופן ברור. 2. תוואי ופרט גדר זמנית כולל מיקום הכניסות והיציאות המתוכננות. 3. מיקום המבנים הזמניים כולל מתן פתרון לתאי שירותים. 4. מיקום עגורן, אם יש צורך. 5. מיקום לחיבור חשמל זמני. 6. מיקום הידרנטים. 7. פרטי השילוט הזמני. <p>ב. אשפה ופסולת, לרבות פסולת בניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עודפי עפר או ערימות פסולת בניין יפוננו לפחות פעם בשבוע לאתר מוסדר. 2. היזם יציב מכולת אשפה בתחום המגרש. <p>ג. כל הפעולות בסעיפים הנ"ל יוגשו לתיאום מוקדם עם המנהלת ויבוצעו באחריות ועל חשבון היזם.</p> <p>ד. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח והבינוי על-ידי הגורם המבצע יהיה התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר מאושר בהתאם לתקנה (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם לתנאים בהיתר הבנייה.</p>	
<p>6.20 הוראות פיתוח</p>	<p>6.20</p>
<p>א. פעילות חקלאית תתאפשר עד להתחלת עבודות הפיתוח בפועל. ב. התראה למחזיקי הקרקע תינתן חצי שנה מראש.</p>	
<p>6.21 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.21</p>
<p>בתשריט מצב מוצע מסומן רדיוס גבול מגבלות בניה סביב שימושים רגישים המותרים בתאי שטח מס' 2000, 2100, 2101, 2200 בהם מותרים מוסדות ציבור, מוסדות ציבור לחינוך, ומוסדות ציבור לדת.</p> <p>בתאי שטח מס' 1079-1072, 1097, 1212-1209, 1601-1600 הנמצאים בתחום גבול מגבלות הבניה הנ"ל, יותרו אך ורק שימושים שאין להם פוטנציאל להשפעות סביבתיות על השימושים הרגישים האמורים. על מנת להבטיח זאת, כל שימוש במגרשים אלו יהיה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.22 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.22</p>
<p>א. גובה 176 מטר מעל פני הים מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים ולרבות שילוט. ב. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה ו/או מגבול התכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.22

התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:
בפקס למספר: 03-6065954 או בדוא"ל air21@idf.gov.il.
יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.
אם פרטי ההתקשרות המפורטים לעיל ישונו, יש לפנות לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לקבלת פרטים עדכניים.

בניה ירוקה

6.23

א. יש לקיים ככל שאפשר את דרישות התקן לבנייה ירוקה בהתאם לעקרונות הבאים:
1. ניצול מיטבי של תכסית הקרקע במגרש.
2. מירוב השימוש בקרקע וניצול מרבי במידת האפשר של המרחב התת-קרקעי שמתחת למבנים.
3. תכנון בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית, מזעור עודפי עפר, מיתון קירות פיתוח, ושימור קרקע עליונה לשימוש חוזר במגרש/במתחם.
4. תכנון מתחשב במשטר הרוחות ומונע מצבים של הגברת רוחות.
5. שימור עצים בוגרים ואלמנטים אקולוגיים במגרש על-פי סקרים מקדימים ולפי הצורך העתקה של עצים או מיני צומח מוגנים ונדירים, ונטיעת עצים בוגרים חדשים.
6. ניהול מי נגר עילי-בכפוף להוראות תמ"א 1 ובהתאם לאזורי הרגישות ההידרולוגית, ובכלל זה תכסית פנויה להחדרה של מי נגר לקרקע.
7. הקצאת שטחים מספקים לתשתיות סביבתיות, לאצירה, מיון והפרדת פסולת, ניצול מי נגר ומים אפורים (באישור משרד הבריאות).
8. מתן אפשרות להתקנת מערכות אנרגיה מתחדשות כגון: פוטו-וולטאיות, חימום מים סולארי, מערכות מיזוג תרמו סולאריות, משאבות חום קרקעיות או גיאותרמיות.
9. תכנון משולב של מערכות המבנה עם השטח הפתוח במגרש לרבות: גינון ונטיעות ליצירת תנאי נוחות אקלימית, מערכות השקיה חסכניות במים ושימוש בצמחייה חסכנית במים.
10. שימת דגש על ניצול מיטבי של החזית החמישית וחללי ביניים למתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.
11. מערכות לניצול אנרגיית השמש, כל זאת תוך שימת דגש על ההיבט החזותי, תוך בחינת האפשרות לפיתוח גגות ירוקים המגוננים בצמחייה.

7. ביצוע התכנית

7.1

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרים למבנים בשלב 1 לפי נספח השלביות.	שדרוג המכון לטיפול בשפכים ומערכת ההולכה. חיבור חלקו הדרומי של הפארק עם דרך 25 בצורת פניות ימניות לכל הפחות.
2	מתן היתרים למבנים בשלב 2 לפי נספח השלביות.	אישור 50% מהיתרי הבניה של שלב 1.
3	מתן היתרים למבנים בשלב 3 לפי נספח השלביות.	אישור 50% מהיתרי הבניה של שלב 2 ו-75% מהיתרי הבניה של שלב 1. הקמת מחלפון פארק תעשייה נ.ע.מ. - כביש 25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

7.2 מימוש התכנית

20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48