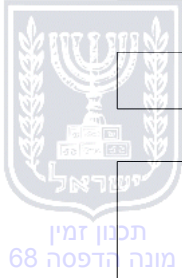


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0767616

הרחבת אזור תעסוקה מצפה ספיר



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק, דרום השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/07/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

14/06/2021

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

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת אזור תעסוקה מצפה ספיר

מספר התכנית 455-0767616

1.2 שטח התכנית 39.148 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	מצפה אפק, דרום השרון
קואורדינאטה X	198589
קואורדינאטה Y	680306

### 1.5.2 תיאור מקום

דרומית ובצמידות דופן לאיזור תעסוקה מצפה ספיר.

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

כוכב יאיר - חלק מתחום הרשות: כוכב יאיר

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7368	מוסדר	חלק	13	4, 9, 16
8973	מוסדר	חלק		14-15, 31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3351	5414	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/17 ממשיכות לחול.	כפיפות	שד/1000/17
02/01/1992	1351	3960	תכנית זו מחליפה את תכנית שד/במ/1002/10.	החלפה	שד/במ/1002/10
03/09/1992	4476	4037	תכנית זו מחליפה את תכנית שד/במ/1002/10/א.	החלפה	שד/במ/1002/10/א
19/01/2020	3223	8644	תכנית זו מחליפה את תכנית 455-0264408	החלפה	455-0264408
17/06/1993	3415	4122	תכנית זו מחליפה את תכנית שד/1002/9.	החלפה	שד/1002/9
27/07/1988	2915	3573	תכנית זו מחליפה את תכנית משמ/97/שד.	החלפה	משמ/97/שד



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צ'ארלס יעבץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צ'ארלס יעבץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	16: 12 25/02/2021	גכט תמרי נועה	25/02/2021	43		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב (מילולי)	17: 56 29/12/2020	גיקי סווידי	29/11/2020	7		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי (מילולי)	14: 06 08/06/2021	גיקי סווידי	27/12/2020	29		מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים - סקר לשינוי תב"ע	09: 24 19/11/2020	נועם ביבי	15/11/2020	18		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	11: 38 25/02/2021	גיקי סווידי	24/02/2021		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	14: 49 10/02/2021	צ'ארלס יעבץ	22/11/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	11: 37 25/02/2021	גיקי סווידי	24/02/2021		1: 1250	מנחה	מים
לא	טבלאות נפחי נגר	16: 08 18/02/2021	גיקי סווידי	18/02/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז (גליון)	12: 40 25/02/2021	גיקי סווידי	24/02/2021		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים - סקר לשינוי תב"ע (גליון)	15: 07 25/02/2021	נועם ביבי	25/02/2021		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה (גליון)	11: 52 20/04/2021	אלי קוגלר	20/04/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 06 22/03/2021	צ'ארלס יעבץ	21/03/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	(1)		09-7460200		kyzy@kyair.org.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(2)		03-7533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל.  
 (2) כתובת: מנחם בגין 125 קרית הממשלה ת.ד. 7246 תל אביב 6701201.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	(1)		09-7640200		kyzy@kyair.org.il
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(2)		03-9533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il

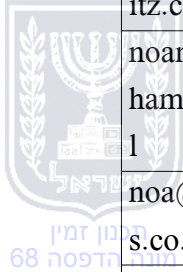
- (1) כתובת: מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל.  
 (2) כתובת: מנחם בגין 125 קרית הממשלה ת.ד. 7246 תל אביב 6701201.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צ'ארלס יעבץ	35868	צ'ארלס יעבץ	תל אביב- יפו	אבן גבירול ) (1	76	03-5228610		charles@yaw itz.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר	.	(2)		052-8490001	077-3182086	noam@ptilat- hamidbar.co.i l
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	נועה גכט תמרי		אורבניקס בע"מ	רמת גן	(3)	1	03-6102839	03-7526182	noa@urbanic s.co.il
יועץ תשתיות- מים, ביוב, ניקוז	יועץ תשתיות	גיקי סווידי		לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	50	03-9344180		jacky@lavi- natif.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלי קוגלר	8477811	מהוד הנדסה בע"מ	נס ציונה	(5)	2	03-6251188	03-9625187	mahodta@ma hod.co.il
מודד	מודד	יואב קולר	910	קו מדידה	הרצליה	(6)		077-4518726		office@kav- medida.co.il

- (1) כתובת: אבן גבירול 76 כיכר רבין תל אביב.  
 (2) כתובת: נוף הרים 16 כוכב יאיר-צור יגאל.  
 (3) כתובת: ז'בוטינסקי 1 בנין דימול רמת גן.  
 (4) כתובת: בורלא יהודה 50, תל אביב יפו.  
 (5) כתובת: אילן רמון 2, נס ציונה.  
 (6) כתובת: מסכית 15.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

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

הרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד תעסוקה.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת הנחיות סביבתיות.
4. קביעת הנחיות בינוי.
5. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות בנושא חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	307 - 304 , 302 - 300
שטח ציבורי פתוח	501 , 500
דרך מאושרת	207
דרך מוצעת	208 , 205 , 201 , 200
דרך ו/או טיפול נופי	800
חניון	209

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	207
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	208 , 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	307 , 306 , 302
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	800
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	201 , 200
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	208 , 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	209
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	304 , 302 - 300
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	800
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	207
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	208 , 205 , 201 , 200
גבול מגבלות בניה	חניון	209
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	501 , 500
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	307 - 304 , 302 - 300

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	373	0.95
חקלאי	28,454	72.71
שצ"פ	9,675	24.72
תעשייה	630	1.61
סה"כ	39,132	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	509.83	1.30
דרך מאושרת	365.21	0.93
דרך מוצעת	11,686.3	29.86

**מצב מוצע**

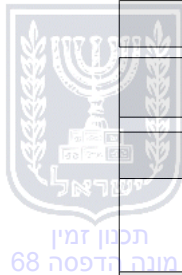
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.18	2,420.31	חניון
14.56	5,697.42	שטח ציבורי פתוח
47.16	18,452.95	תעסוקה
<b>100</b>	<b>39,132.03</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. תעשייה.  2. תעשייה עתירת ידע.  3. משרדים.  4. מכוני מחקר ומעבדות.  5. מבנים לאחסון והספקה.  6. עסקים תומכים לשימושים האמורים, כולל עסקי אוכל.  7. בתת הקרקע יותרו כל השימושים האמורים לפי החלטת הועדה המקומית בהתאם לאמור בסעיף 5' בהוראות התכנית, בנוסף תותר חנייה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה :</p> <p>1. לא תותר כניסת תעסוקות המהוות פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות מפעלים, מוסכים, תחנות לאספקת בטון וחומרי בניין, גני אירועים, אולמות, מועדונים ודיסקוטקים.  2. לא יותרו שימושי תעסוקה עתירי שפכים ו/או המייצרים שפכים תעשייתיים.  3. על כל שטח תעסוקה להתאים את עצמו לדרישות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית האזורית.  4. לא יותרו שטחים פתוחים או מקורים שתכליתם אחסנה ארוכת טווח, אלא לשימוש שוטף בלבד.</p>
<b>4.2</b>	<b>חניון</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>חנייה פתוחה, מרתפי חנייה, קווי ומתקני תשתיות, חדרי שנאים, מתקנים הנדסיים, מתקני איסוף אשפה למחזור, פיתוח, תאורה וגינון.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>גינון, תעלת ניקוז, שטח להשהיית וחלחול נגר עילי, דרכים ושבילים להולכי הרגל ואופניים, פיתוח נופי, קווי ומתקני תשתיות, חדרי שנאים, הצללות קבועות.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>כל פתרון תכנוני הדורש סליחה, יכלול תכנון ניקוז באישור הועדה המקומית.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים סלולות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, הרחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות ציבוריות, נקודות ישיבה, ודרכי גישה לחנייה, מתקני</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	תשתית, הצללות קבועות, מבני דרך לרבות תחנות אוטובוס, חניה, קווי ומתקני תשתיות, חדרי שנאים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכי שירות, גידור, קוי ומתקני תשתיות לרבות קו הידרנטים, חדרי שנאים, אמצעי בטחון וגידור, טיפול נופי.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים סלולות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, הרחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות ציבוריות, נקודות ישיבה, ודרכי גישה לחנייה, מתקני תשתית, הצללות קבועות. מבני דרך לרבות תחנות אוטובוס, חניה, קווי ומתקני תשתיות, חדרי שנאים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1) 3	2	0		0	3600	0	200	2420	209	חניון	חניון
(1)	(1)	(1)	(3) 73.4	6640		1900	(2) 10700	2767	300	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(3) 66.7	5906		1200	(2) 7300	2461	301	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(3) 60	9976		2000	(2) 9600	4157	302	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(3) 66	5148		1000	(2) 5300	2145	304	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(3) 62.5	5400		1100	(2) 5000	2250	305	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(3) 65.5	5995		1000	(2) 5000	2498	306	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(3) 64.7	5203		600	(2) 3300	2168	307	תעסוקה	תעסוקה

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א. במקרה של סתירה, האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
- ב. בכל המגרשים יותר ניווד של עד 20% של שטחי בנייה עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) יותר ניווד שטח עיקרי אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) תכנית המבנים מתחת לפני הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש. תותר בנייה בקו בנין 0 מתחת לפני הקרקע, ללא כל בליטות ביחס לגובה הרחובות או הקרקע הגובלת במגרשים הסמוכים.
- (4) גובה הבנייה לא יעלה על 105 מ' מעל פני הים. הגובה ימדד בקצה מעקה עליון של הגגות..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### הוראות בינוי

1. בתחום רצועה בת 3 מ' הגובלת ברחוב, לא תותר התקנת גדרות או מחסום כלשהו למעבר הולכי רגל.
2. תוספת גובה מעל 105 מטר אבסולוטי מעל פני הים ו/או סטייה בקווי הבניין מעבר לצוין בקו בניין בתשריט יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
3. על מנת לשמור קו מבט פתוח מגבעת ארץ ישראל לכיוון מערב, לא תותר בנייה כלשהי בתחום התכנית מעל גובה 105 מטר מעל פני ים.
4. לא יותרו מתקנים ו/או מסתורים כלשהם בתחום התכנית שחלק העליון שלהם נמצא מעל גובה 105 מטר מעל פני ים.
5. במסגרת הבקשה להיתר תוצג התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנה לרבות ההסתרה של המערכות הטכניות ומניעת מטרדי רעש לשימושים הרגישים בישוב.
6. חזית בניין הפונה לדרך או הניתנת לצפייה מדרך תעמוד בדרישות אלו:
  - א, גובה החזית הבנויה תהיה גבוה יותר מכל מתקן או מסתור על גג הבניין.
  - ב. לא יותרו כבשי פריקה וטעינה בחזית.
  - ג. לא יותרו תריסי הרמה לרכב או לרכב כבד בחזית.

### 6.2

#### חניה

- פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. החנייה תהיה תת-קרקעית.

### 6.3

#### איכות הסביבה

1. כללי:
  - א. העסקים שיוקמו בתחום התכנית יהיו עסקים נקיים שאינם פולטים חומרים מזהמים לקרקע, לאוויר, למים ולמערכת הטיפול בשפכים.
  - ב. לא תותר הקמת מפעלים ובתי עסק בהם נעשה שימוש, אחסון או ייצור חומ"ס.
  - ג. כל בקשה להיתר תידרש בהכנת מסמך סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה.
  2. מניעת מטרדי רעש:
    - א. כל בתי העסק בתכנית יחויבו לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-התש"ן 1990, ובתקנות רישוי עסקים כפי שיעודכנו מעת לעת.
    - ב. מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאי לדרוש נספח אקוסטי כתנאי לדיון בבקשה להיתר בניה.
    3. איכות אוויר:
      - פליטת מזהמי אוויר בתחום התכנית לא תחרוג מהמגבלות שנקבעו בחוק אוויר נקי [תשס"ח 2008] ו/או התנאים של המשרד להגנת הסביבה כפי שייקבעו מעת לעת.
      4. מניעת זיהום אוויר ואוורור חניונים תת"ק:
        - א. מיקום פתחי יציאות האוורור לא יופנו לשטחים ציבוריים רגישים ולא יגרום למטרדים סביבתיים.
        - ב. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.
        - ג. בהיתר הבנייה יש לכלול הוראות בהתייחס לאוורור החניון:
        - ד. בשטח החניה תותקן מערכת אוורור העומדת בדרישות תקן ישראלי 1001 ובעלת יכולת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

החלפת אוויר של 8 החלפות אוויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.  
ה. המערכת תכלול גלאי פחמן חד חמצני לאיתור עלייה בריכוזי הפחמן החד חמצני כולל חיבור להפעלה אוטומטית של המערכת לגלאים. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.  
ו. מערכת האוורור תחובר למערכת התראה קולית המתריעה על אי תקינות או הפסקה בהפעלה של כל אחד מהמפוחים במערכת האוורור.  
5. פסולת :  
א. כל פסולת שתיוצר ע"י בתי העסק בשטח התכנית תפונה לאתר ייעודי המאושר ע"י המשרד.  
להגנת הסביבה.  
ב. במסגרת ההיתר יוצגו דרכי הטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. כמו כן יבוצע תיאום עם העירייה בנוגע לתדירות הפינוי, סוג כלי האצירה ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד.  
6. ממשק עם שטחים פתוחים :  
א. תיאסר כל פעילות העשויה לפגוע בחזותם ותפקודם של השטחים החקלאיים והפתוחים הגובלים בתכנית, בין היתר : השלכת פסולת, פריצת דרכים ו/או חנייה, זיהום אור ועוד.  
ב. תכנון התאורה במגרשים הגובלים בשטחים הפתוחים, ייעשה בהתייעצות עם אקולוג ובתיאום מול היחידה האזורית לאיכות הסביבה.  
7. מינים פולשים :  
בשלב עבודות הפיתוח, ייעשה טיפול במינים פולשים בהתאם להנחיות רט"ג ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.  
8. בניה ירוקה :  
תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה אישור מכוון מוסמך על עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.  
55 נקודות (כוכב אחד). בסמכות מהנדס המועצה לחייב התקנת תשתית לייצור אנרגיה מתחדשת, אלא אם יוכח שהתקנת התשתית אינה אפשרית משיקולים הנדסיים ואחרים.  
9. מניעת מטרדים בעת הבנייה :  
רעש : יש להבטיח שכל הציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979. יש להבטיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.  
10. מגרסה :  
חל איסור על הפעלת מגרסה בשטח התכנית, אלא באישור של היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.  
11. פסולת בניין :  
פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 ו/או תיגרס ככל הניתן לשימוש חוזר בתחום התכנית.  
12. עפר :  
עודפי עפר יטופלו במידת האפשר באמצעות שימוש חוזר בפיתוח המגרש, או יפונו לאתר מורשה למיחזור פסולת בניין. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, והצגת אישור התקשרות בין מבקש הבקשה לאתר טיפול חוקי בפסולת בניין. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ניקוי ופינוי עודפי עפר, חומרי בניין וכיוצ"ב.  
13. חומרים מסוכנים :  
יקבע בהיתר הבנייה כי כל קבלן המפעיל ציוד מכני יחזיק בתחום העבודה אמצעי לאיסוף שמן במקרה של תקלה בציוד.



<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>באתר ההתארגנות יאוחסנו חומרי ספיחה למקרה שפיכה של דלקים ושמיים. 14. אבק:</p> <p>על יזם התכנית להציג, כתנאי להגשת היתר בנייה, אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, את הדרכים למניעת מטרדי אבק מדרכים לא סלולות, מפריקה והעמסה של חומרי בניה או ממערומי עפר בשטח התכנית. חל איסור על עבודה הגורמת לאבק בתנאי מזג אוויר קיצוניים כגון יובש ורוח חזקה לכיוון שימושים רגישים ובתי עסק במתחם הקיים. 15. שטחים פתוחים:</p> <p>בהיתר הבניה יוגדרו שטחי התארגנות בתחום התכנית. בהיתר בניה יוגדרו האמצעים למניעת כל פגיעה בחזות ובתפקוד של השטחים הפתוחים. נושאים אלו יתואמו עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה כתנאי להגשת היתר הבניה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. במקומות בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט ו/או בנספחים בסימנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההערות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור.</li> <li>- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> </ul> <p>ב. תנאי להגשת היתר בניה תאום עם פקיד היערות הממונה לגבי העתקת העצים בתחום התכנית והבטחת האמצעים למניעת הפגיעה בעצים לשימור בתחום התכנית ובשטחים הסמוכים לשטח התכנית.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. כתנאי להגשת הבקשה להיתר הבניה תאושר תכנית ניהול הנגר והניקוז בתכנון מפורט בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. הניקוז מתחיל מהמגרש הבודד, דרך השצפיים, והשטחים הפתוחים. בהתאם למפורט בנספח הניקוז.</p> <p>ג. סך נפח הנגר לניהול בתכנית יהיה 3,545 מ"ק, לפי 'מחשבון נפח נגר לתכנון' של מינהל התכנון.</p> <p>ד. בתוך המגרש הבודד יהיה שטח המאפשר איגום לפי מפתח של 151 מ"ק/דונם מגרש. איגום זה במגרש יהיו אמצעים לריקון מאולץ למערכת העירונית.</p> <p>ה. עודפי מי הנגר (overflow) יחובר למערכת הניקוז בכביש/לתעלה ההיקפית (בהתאם למיקום המגרש).</p> <p>ו. מגרשי החנייה יתוכננו מחומרים מחלחלים דוגמת ריבועי דשא או ש"ע.</p> <p>ז. רום מפלס הכניסה הקובע למבנה יהיה מינימום 0.3 מ' מעל רום המדרכות.</p> <p>ח. הכניסה לקומות תת קרקעיות מהרחוב תהיה מהצד הגבוה של המגרש.</p> <p>ט. נפחי נגר איגום לכל מגרש יהיו בהתאם לנספח ניקוז "טבלאות נפחי נגר".</p> <p>י. ככל הניתן, האיגום יבוצע בתחום הרצועה הגובלת ברחוב. יש להימנע מאיגום בחניונים התת קרקעיים.</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ב. שפכים תעשייתיים במידה ויהיו, ינוקזו למכלי איסוף שפכים ייעודיים ויפונו לגורם מורשה לטיפול. שפכים של בתי עסק כגון: מסעדות, בתי אוכל וחדרי פסולת יוזרמו למערכת הביוב</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב</b></p>
<p>המשותפת רק לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש לעמידה בתקנים. ג. כלל השפכים שיוזרמו למערכת הביוב העירונית יעמדו בחוק כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד 2014. ד. מגבלות החלות על רדיוס מגן ג': בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח המים אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם. בתחום זה יש לתכנן מערכת ביוב חדשות בהתאם לדרישות מתמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה ההידרולוגית. ה. יש חובה לחבר את כל העסקים למערכת הביוב המרכזית. פינוי שפכי תעשייה במיכליות יהיה חייב לקבל אישור של משרד הבריאות ושל המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>1. מתקני חשמל לרבות שנאים של ח.ח.י. יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת רעש וקרינה. 2. לא תותר התקנת כבלים עליים בכל תחום התכנית. כל קווי התשתיות של חשמל והתקשורת יועברו למעברים תת-קרקעיים.</p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 7001/0 "נקודת טריאנגולציה E-11" י"פ : 4750 עמ" 3105 מיום : 10/5/1999 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות תבוצע בהתאם לחוק הני"ל.</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
<p>א. תנאים להגשת היתר בנייה : 1. אישור תכנית פיתוח לאזור התעסוקה על ידי הועדה המקומית שתכלול לפחות את הנושאים הבאים : קווי בניין, מפלסי הכניסה הקובעת לבניין, מפלסי השטחים הגובלים במגרשים. 2. אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה למגרש ע"י הועדה המקומית. 3. תיאום מול רשות הכבאות וההצלה. 4. גמר ביצוע חיבור הישובים כוכב יאיר/צור יגאל/אייל/א.ת. מצפה ספיר למט"ש דרום השרון המזרחי. 5. חיבור של אזור התעסוקה לקו מים של חברת "מקורות" או פתרון אחר באישור תאגיד המים והביוב. 6. בתחום רדיוס מגן ג' הוא אישור משרד הבריאות 7. אישור תכנון מפורט לניהול נגר עילי ע"י רשות הניקוז ב. תנאים אלו יעוגנו כתנאי בהיתר בנייה : 1. חומרי גמר למבנים והנחיות פיתוח למגרשים. 2. פתרונות לטיפול בפסולת המיוצרת ע"י בית העסק. 3. פתרונות לניהול מי נגר עילי במגרשים, כאמור בסעיף 6.6 בתכנית זו. 4. הצגת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בעת תקופת הבנייה - מניעת רעש, השלכת פסולת בניין, אבק, חומר מסוכן. 5. עמידה בנוהל מרחקי הפרדה מחומ"ס והמדדיניות ביחס לשימושים רגישים המוגדרים רצפטור ציבורי עפ"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.9</b></p>



<b>6.10 היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.	
<b>6.12 בניה ירוקה</b>	<b>6.12</b>
הבניה תהיה בניה ירוקה לפי הנחיות מרחביות של הועדה המקומיות ובתיאום עם מהנדס הועדה.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

