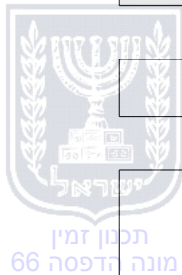


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 403-0216101

מתחם צפוני - אזור תעסוקה טירה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/07/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

13/09/2018

י"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

השטח המיועד לאזור התעסוקה של טירה נמצא ממזרח לדרך מס' 6. תוכנית המתאר של הישוב מייעדת את השטח הזה לאזור התעסוקה. ממערב לדרך מס' 6 ובמרחק הליכה מאזור התעסוקה מתוכננת תחנת רכבת שתשפר את הנגישות האזורית אליו, ותעלה גם את הפוטנציאל הכלכלי של אזור התעסוקה. בטירה (הישוב), פועלים כיום עסקים רבים "בחזיתות מסחריות" מאולתרות. רובם ברחובות ראשיים. העסקים כוללים שרותי רכב, נגריות, מסגריות, בתי מלאכה שונים, מסחר ותעשייה זעירה. המצאותם גורמת למפגעים סביבתיים ולבעיית תחבורה וחניה. חלק מעסקים אלו מיועדים לפינוי לאזור התעסוקה. פרופיל העסקים המיועדים להכנס לאזור התעסוקה שונה מפרופיל העסקים הקיימים בישוב ועל מנת שלא להתחרות במסחר אחר הקיים בישוב, בעצה אחת עם הנהגת הישוב, תופעל תוכנית משלימה של התחדשות עירונית שתאשר שימושי מסחר בחזיתות המסחריות המאולתרות שתתפננה. חיזוק המסחר בעיר, ותכנית משלימה לחיזוק השוק שפועל בימי שבת, תגרום לכך שאזור התעסוקה ישלים את המסחר העירוני ולא יתחרה בו. חזון אזור התעסוקה, מציע תמהיל הכולל את חלק מאותם עסקים שיתפנו אליו ובצידם תעשייה מסורתית, לוגיסטיקה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, אולמות ארועים ובילוי שישורתו ע"י רחוב ראשי שכיוונו צפון-דרום. יעדי התכנית

- \* פיתוח תעסוקה: תעשייה (לרבות תעשייה עתירת ידע), מלאכה, מסחר ומשרדים לרווחת הישוב ותושבי הישוב (לרבות בעלי הנכסים)
- \* חיזוק הדרגתי של פרופיל ענפי התעסוקה בישוב ורמתו.
- \* פינוי חזיתות מסחריות ומתן אפשרות להתחדשות עירונית ברחובות הראשיים.
- \* משיכת תעשיות, משקיעים ומשתמשים לאזור התעסוקה בהסתמך על היצע קרקעות, עתודת כ"א טכנולוגי והאפשרויות שהתוכנית מציעה.

ביחד עם התכנית המוגשת למתחם המרכזי, שתי התוכניות מקצות שטחים למבני ציבור שהחשובים מביניהם הם מכללה ובי"ס על תיכוני, שיקנו לתלמידיהם בין היתר, מיומנויות מקצועיות מתקדמות וכשירו עתודה מקצועית טכנולוגית. התוכנית מטפלת נופית בחזות אזור התעסוקה מכיוון דרך מס' 444. בישיבת ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה מס' 60 מתאריך 8.8.17, נתנה הקלה לקו בנין לדרך מס' 444.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם צפוני - אזור תעסוקה טירה

מספר התכנית 403-0216101

1.2 שטח התכנית 80.940 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טירה
קואורדינאטה X	198531
קואורדינאטה Y	681935

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור התעסוקה (ממזרח לדרך מס' 6)

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

טירה - חלק מתחום הרשות: טירה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אזור התעסוקה טירה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7732	מוסדר	חלק		18-19, 21-22, 32, 34, 36, 38, 42

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**

דרום השרון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



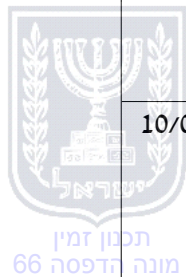
תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/1995	2765	4297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 3002 ממשיכות לחול.	החלפה	טר/ 3002
27/07/1988	2915	3573	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 97/ שד ממשיכות לחול.	החלפה	משמ/ 97/ שד
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35/ 1
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21/ 23. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3/ 21/ 23



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוין		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/08/2018	טל לוין	06/08/2018	3		רקע	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא		11/12/2014	אהוד פסטרנק	11/12/2014	20		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת תאי שטח	19/07/2018	אבינעם לוין	19/07/2018	1		רקע	טבלת שטחים
לא		28/04/2015	עמיר אידלמן	27/04/2015	33		מנחה	סקר סייסמי
לא	פרשה טכנית	28/06/2016	דורין לופו	26/04/2015	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דוח הידרולוגי	05/08/2018	שמואל בדולח	02/08/2018	22		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת שמאית	07/08/2018	יוסף אגבאריה	06/08/2018	14		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי - חלק 1	19/08/2018	קובי אלון	19/08/2018	86		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי - חלק 2	19/08/2018	קובי אלון	19/08/2018	86		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי - חלק 3	19/08/2018	קובי אלון	19/08/2018	76		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי - חלק 4	19/08/2018	קובי אלון	19/08/2018	24		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים וביוב	08/08/2018	דורין לופו	07/08/2018		1: 2000	מנחה	ביוב
לא	מחייב חלקית (קוי בנין)	26/08/2018	אבינעם לוין	26/08/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח ניקוז	05/08/2018	שמואל בדולח	02/08/2018		1: 1000	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נוף	09/08/2018	משה לנר	01/08/2018		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		05/08/2018	עדו יגר	01/08/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	19/07/2018	אבינעם לוי	19/07/2018	1	1: 2000	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

**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		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751448	arch.bn.tira@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751448	arch.bn.tira@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	אבינעם לוי	27979	לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	levin@levin-arc.co.il
	שמאי	יוסף אגבאריה	1377	אגבאריה יוסף הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(1)		04-6112341	04-6112341	akyos@bezeq-int.net



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רונו אורי	1493	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-7727372	02-6727370	amgeolog@g mail.com
ד"ר	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה-מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	kobi@adam- ma.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים	נתניה	גבורי ישראל (3)		073-7903900	09-8649505	
אינג'	יועץ תחבורה	עדו יגר	78902	חלוי"א	אזור	המצודה	27	03-5565717	03-5565744	ido@halva85. com
אדריכל	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	tal@levin- arc.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	דורין לופו	90619	דור- אין הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6466321	08-6466324	dorin@dor- in.com
אדר'	יועץ נופי	משה לנר	80669	משה לנר אדריכלי נוף	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439	04-8577441	office@laner- arch.co.il
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			הרצליה	אסירי ציון	16			e- pstrnk@zaha v.net.il
אינג'	יועץ תשתיות	דן שרון	10431	דן שרון א.ב. מתכננים	חיפה	התשבני	9	04-8334474	04-8336420	dansharon@d ansharon.co.i l

(1) כתובת : ת.ד. 2240.

(2) כתובת : א.ת חמ"ן רח' אגוז 6.ת.ד. 901 שהם.

(3) כתובת : א.ת. חדש פולג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת אזור תעסוקה בטירה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור התעסוקה בטירה ע"י שינויים ביעודי קרקע, קביעת יעודים ושימושים וקביעת שלבים לביצוע.
- ב. קביעת תמהיל השימושים ומיקומו באזור. קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
- ג. הסדרת מערכת התנועה לרבות התווית רחובות.
- ד. קביעת הוראות סביבתיות לרבות חזות האזור הנצפות מדרכים 444, 544.
- ה. קביעת הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועצוב אדריכלי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ז. קביעת הוראות להסדרת נחל טירה וגדותיו ולניקוז נגר עילי.
- ח. קביעת הוראות לתכנון מערכות תשתית.

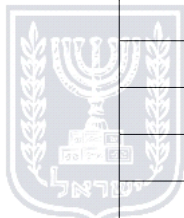


תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1003, 1002
דרך מוצעת	1105 - 1101
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מסחר ותעסוקה	304 - 301
נחל/ תעלה/מאגר מים	702, 701
שטח ציבורי פתוח	406 - 403, 401
תעשייה	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1003, 1002
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1103, 1102
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	302, 301
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	401
גבול מגבלות בניה	תעשייה	101
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך / מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	702, 701
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	406 - 403, 401
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	101
חזית מסחרית	תעשייה	101
להריסה	דרך מאושרת	1003
להריסה	מסחר ותעסוקה	304
להריסה	תעשייה	101

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
55.82	45,180	אזור מלאכה ותעשייה
4.50	3,639	בנייני ציבור
25.80	20,880	דרך מאושרת
2.22	1,795	קרקע חקלאית
11.67	9,446	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>80,940</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.20	13,114.5	דרך מאושרת
1.15	928.07	דרך מוצעת
39.41	31,896.27	מבנים ומוסדות ציבור
18.81	15,227.88	מסחר ותעסוקה
1.69	1,371.69	נחל/ תעלה/מאגר מים
11.74	9,499.87	שטח ציבורי פתוח
11	8,901.96	תעשייה
<b>100</b>	<b>80,940.23</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מלאכה.            ב. אספקה ואחסנה.            ג. אולמות תצוגה ומגרשים למכירת רכב.            ד. חנויות מפעל ומשרדים הכל בהתאם לשימושים המותרים ולתוצרת המפעל.            ה. מזנונים ומסעדות עובדים.            ו. תעשייה עתירת ידע.            ז. שימוש תעשייה קלה ומלאכה - יותרו :            (1) שרותי תחזוקה, טכנולוגיה והנדסה המיועדים לציבור הרחב וכד'.            (2) אספקה סיטונאית וקימעונואית לענף הרכב, התעשייה, הבניה והחקלאות וכד'.            (3) אספקה סיטונאית לענף ריהוט וכלי בית.            ח. שימוש תעשייה ואחסנה - יותרו :            (1) הקמות מפעלים, מבנים ומתקנים לתעשייה, הרכבת מוצרים ומכלולים, אריזה, אחסנה וכד'.            אולמות תצוגה, מבני קרור.            (2) אחסנה כללית (לרבות אחסנת חוץ), אחסנת מכולות במעבר, אחסנת כלי רכב וכד'.            (3) שטחים וחניה לתפעול רכב כבד וכד'.            ט. סימון מהתשריט : חזית מסחרית            חזית מסחרית בקומת הכניסה בלבד ובמפלס הרחוב ובהתאם למסומן בתשריט.            יותרו גם השימושים כמפורט להלן :            (א) חנויות למסחר קמעונואי וכד'            (ב) מזנונים ובתי אוכל וכד'.            י. שרותי חרום.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>(1) גובה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח.            (2) תותר הקמת מתקנים כגון סילו, אנטנות, ארובות, מגדלי קרור וכד' בגובה מעבר למפורט בטבלה בסי' 5 להלן, באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) פריקה וטעינת מוצרים וסחורות תוגבל לחצר משק / שטחי פריקה וטעינה פנימיים ומוצנעים בהתאם לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.            (2) מלבד המפורט בסי' 4.1.1 ט. לעיל לא תותר מכירה קמעונואית ביעוד זה לרבות (ומבלי למעט) להלבשה, הנעלה, מזון או רשתות פארם ולא תותרנה בהן חנויות מפעלים אחרות.            (3) מתוך רצון לשמור על אפיון אחיד לכל תא שטח, לא יותר ערוב שימושים בתא שטח אחד בין שימושים המותרים בסי' 4.1.1 ז. לעיל לבין שימושים המותרים בסי' ח. ו/או בסי' ט. לעיל.            (4) תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי המציגה את ניצול של מלוא הזכויות במגרש.            (5) 10% לפחות משטח המגרש יוקצו לגינון ונטיעות כאשר עיקרם יהיה לחזית הרחוב.            (7) בכל מגרש יותקנו מיכלי אשפה נפרדים בעבור פסולת תוצרת הייצור, מיכלי האשפה לא יופנו לחזית הרחוב ויהיו חלק העיצוב הכולל של המבנה.</p>

4.1	תעשיה
	<p>6) ניווד זכויות בניה                      (א) תותר העברת זכויות בניה למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.                      (ב) לא יותר ניווד זכויות בניה למפלס קומת הכניסה הקובעת (קומת קרקע) מהקומות שמעל.                      (ג) במבנים ששימושם לאחסנה, יותר לנייד זכויות בניה לשימוש למטרה עיקרית "מעל לכניסה הקובעת לבנין" ל"מתחת לכניסה הקובעת בבנין".</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1) השימושים להלן ישמשו למטרות שרות בלבד: חניה, חדרי מכונות, מתקנים הנדסיים, אחסנה לצרכים עצמיים של תא השטח ומיגון.                      2) לא יותר שימוש מסחרי במרתף.                      3) ניתן לאחד דרכי כניסה למרתפי החניה ל 2 תאי שטח סמוכים. יותרו מרתפי חניה משותפים לתאי שטח סמוכים.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1) באיחוד מספר תאי שטח, יהיו קווי הבניין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'. בחלוקת תא שטח, קווי הבנין הצידיים ו/או האחוריים החדשים יקבעו ע"י הועדה המקומית.                      2) תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה ופינוייה ותחנת שנאים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'.                      3) תותר הקמת כבישים (רמפות) לגישה לחניה עילית בקווי בנין צדדיים 0.0 מ' בתנאי הבטחת מיגון אקוסטי מתאים ובאישור בעל הזכויות בתא השטח הגובל.                      4) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מתקני דיגום שפכים וניטור אוויר בתחום קו הבניין הקדמי ובקו בניין צדדי 0                      5) בניה בקו בנין 0                      בתאי השטח בהם תותר בניה קו בנין צדדי או אחורי 0, לא תותר פתיחת חלונות בקו בנין 0. לא תותר הצבת קיר משותף אלא יבנו קירות נפרדים ברוחב מזערי 20 ס"מ כ"א. לא יותר ניקוז גגות ו/או ניקוז מגרש לכוון תא השטח השכן.</p>
4.2 מסחר ותעסוקה	
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר בקומת הקרקע בלבד                      ב. תעסוקה                      ג. משרדים, שרותי טלפוניה.                      ד. אולמות מופעים ובתי קולנוע.                      ה. בתי קפה, מזנונים, מסעדות.                      ו. מכונים לספורט כגון התעמלות/תנועה, כושר, בריכה                      ז. בתי חולים ומרפאות.                      ח. תעשיה עתירת ידע.                      ט. הרכבת מוצרים ומכלולים, אריזה, מכירה והפצה וכד'.                      י. שרותי תחזוקה, טכנולוגיה הנדסה וכד'.                      יא. אולמות תצוגה ומכירה, מסחר תומך תעסוקה, מעבדות שרות וכד'.                      יב. שרותי חרום.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.2	הוראות
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1) גובה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח.                  2) תותר הקמת מתקנים כגון סילו, אנטנות, ארובות, מגדלי קרור וכד' בגובה מעבר למפורט בטבלה בסי' 5 להלן, באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1) לא תותר בניית מרכז קניות סגור (דוגמת "קניון").                  2) לא יותר מסחר קמעונאי במפלס שמעל הכניסה הקובעת בבנין.                  3) לא תותר מכירת חומרי בניה כגון: בלוקים, מלט חול וחצץ בתפוזרת.                  4) תנאי להיתר בניה אישור תכנית בניוי המציגה את ניצול של מלוא הזכויות במגרש.                  5) 10% לפחות משטח המגרש יוקצו לגינון ונטיעות כאשר עיקרם יהיה לחזית הרחוב.                  6) בכל מגרש יותקנו מיכלי אשפה נפרדים בעבור פסולת תוצרת הייצור, מיכלי האשפה לא יופנו לחזית הרחוב ויהיו חלק העיצוב הכולל של המבנה.                  7) ניווד זכויות בניה                  א) תותר העברת זכויות בניה למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.                  ב) לא יותר ניווד זכויות בניה למפלס קומת הכניסה הקובעת (קומת קרקע) מהקומות שמעל.                  ג) במבנים ששימושם לאחסנה, יותר לנייד זכויות בניה לשימוש למטרה עיקרית "מעל לכניסה הקובעת לבנין" ל"מתחת לכניסה הקובעת בבנין".</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1) השימושים להלן ישמשו למטרות שרות בלבד: חניה, חדרי מכוונות, מתקנים הנדסיים, אחסנה לצרכים עצמיים של תא השטח ומיגון.                  2) לא יותר שימוש מסחרי במרתף.                  3) ניתן לאחד דרכי כניסה למרתפי החניה ל 2 תאי שטח סמוכים. יותרו מרתפי חניה משותפים לתאי שטח סמוכים.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1) באיחוד מספר תאי שטח, יהיו קווי הבניין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'. בחלוקת תא שטח, קווי הבנין הצידיים ו/או האחוריים החדשים יקבעו ע"י הועדה המקומית.                  2) תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה ופינוייה ותחנת שנאים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'.                  3) תותר הקמת כבישים (רמפות) לגישה לחניה עילית בקווי בנין צדדיים 0.0 מ' בתנאי הבטחת מיגון אקוסטי מתאים ובאישור בעל הזכויות בתא השטח הגובל.                  4) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מתקני דיגום שפכים וניטור אוויר בתחום קו הבניין הקדמי ובקו בניין צדדי 0                  5) בניה בקו בנין 0                  בתאי השטח בהם תותר בניה קו בנין צדדי או אחורי 0, לא תותר פתיחת חלונות בקו בנין 0. לא תותר הצבת קיר משותף אלא יבנו קירות נפרדים ברוחב מזערי 20 ס"מ כ"א. לא יותר ניקוז גגות ו/או ניקוז מגרש לכוון תא השטח השכן.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך (לחינוך על תיכוני), רווחה, קהילה, דת.                      ב. חניון ציבורי תת קרקעי.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>                      גובה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) תותר בניית מספר בנינים בתוך תא שטח ללא מגבלות מרחק ביניהם.                      (2) תותר בניית שני בנינים שהם חולקים קיר משותף.                      (3) תותר בניה במרחב התת-קרקעי למטרות חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן.                      (4) תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים.                      (5) תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי המציגה את ניצול של מלוא הזכויות במגרש.                      (6) תותר בניית ביתן שומר בתא שטח 201.                      (7) ניווד זכויות בניה                      א) תותר העברת זכויות בניה למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.                      ב) לא יותר ניווד זכויות בניה למפלס קומת הכניסה הקובעת (קומת קרקע) מהקומות שמעל.                      ג) במבנים ששימושם לאחסנה, יותר לנייד זכויות בניה לשימוש למטרה עיקרית "מעל לכניסה הקובעת לבנין" ל"מתחת לכניסה הקובעת בבנין".</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>(1) באיחוד מספר תאי שטח, יהיו קווי הבנין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'. בחלוקת תא שטח, קווי הבנין הצידיים ו/או האחוריים החדשים יקבעו ע"י הועדה המקומית.                      (2) תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה ופינוייה ותחנת שנאים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'.                      (3) בניה בקו בנין 0                      בתאי השטח בהם תותר בניה קו בנין צדדי או אחורי 0, לא תותר פתיחת חלונות בקו בנין 0. לא תותר הצבת קיר משותף אלא יבנו קירות נפרדים ברוחב מזערי 20 ס"מ כ"א. לא יותר ניקוז גגות ו/או ניקוז מגרש לכוון תא השטח השכן.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. נטיעות גינון, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גופי מים (כגון מזרקה ובריכות נוי), פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גן, מתקני תאורה, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני ספורט וכד'.                      ב. תאי שטח 403, 404 ישמשו גם לאיגום מי נגר תוך ויסות הזרמתם מערבה לנחל טירה בארועי גשם נדירים, הכל בהתאם להוראות נספח הניקוז.                      ג. רצועת תשתיות תת קרקעיות, מערכות תשתית ותאורה.                      ד. השהיה של מי נגר עילי.                      ה. הצבת מתקני הפרדת פסולת זעירה במקור (בקבוקים, פחיות, נייר וכד').                      ו. בתאי שטח 403, 404, 405, 406 תותר הקמת שביל לתחזוקת הנחל, לרבות גישה לכלי רכב</p>



<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	לתחזוקת הנחל. אפשר ששביל זה ישמש גם להולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1) לא תותר כל בניה למעט המפורט לעיל.</p> <p>2) מדרך מס' 8 (שחלקה מחוץ לתכנית) תותר גישה דרך השצ"פ לתא שטח 201-202.</p> <p>3) לא יותר גידור השצ"פ (מניעת כניסה).</p>
<b>4.5</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תאי שטח אלו מיועדים להסדרת יובל של נחל טירה.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל וואו הטייתו ועבודות פיתוח, במטרה להקים על גדותיו נטיעות, גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל, שביל לרוכבי אופניים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים.</p> <p>ג. תותר הקמת דרכים ושבילים חוצי נחל בגשרים אירים, גשרים עיליים ציבוריים או פרטיים להולכי רגל, בתנאי שעיצובם יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p> <p>ד. השהיה של מי נגר עילי.</p> <p>ה. לאורך רצועת נחל טירה יתוכנן שצ"פ ברוחב מזערי של 20 מ'.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1) כל פעילות בערוץ הנחל תתואם עם רשות הניקוז. נטיעות ועבודות פיתוח יהיו בהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>2) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה, בשטח שמוגדר עפ"י החוק גם אם שטח אזור הניקוז חופף לאזורים המיועדים בתוכנית זו ליעודי קרקע אחרים.</p> <p>3) רצועת הנחל תהיה בתעלה פתוחה (ולא במובל תת-קרקעי). הוראות הסותרות אמירה זאת מבוטלות.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, פיתוח גינון ונטיעות, תחנות הסעה, תעלות ניקוז, גשרים, תשתיות תת קרקעיות וכד'.</p> <p>ב. הצבת מתקני הפרדת פסולת זעירה במקור (בקבוקים, פחיות, נייר וכד').</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו.</p> <p>2) לא תותר כל בניה אחרת.</p> <p>3) לנתיבים מוטי התחבורה הציבורית (דרך מס' 1) יקבעו זמני פעילות ע"י הרשות המקומית, ואלו ישולטו ויתומררו בהתאם.</p> <p>4) תאסר כל נגישות לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 444.</p>

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, פיתוח גינון ונטיעות, תחנות הסעה, תעלות ניקוז, גשרים, תשתיות תת קרקעיות וכד'.</p> <p>ב. הצבת מתקני הפרדת פסולת זעירה במקור (בקבוקים, פחיות, נייר וכד').</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו.</p> <p>2) לא תותר כל בניה אחרת.</p> <p>3) לנתיבים מוטי התחבורה הציבורית ( דרך מס' 1 ) יקבעו זמני פעילות ע"י הרשות המקומית, ואלו ישולטו ויתומררו בהתאם.</p> <p>4) תאסר כל נגישות לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 444.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15	40	44519	13585		(1) 509	30425	30425	201		מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15	40	2244	562		211	1471	1471	202		מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	20	50	8129	3235		647	2103	2032	301	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
											1618	526		301	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	20	50	8114	3934		787	2557	2459	302	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
											197	639		302	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	20	50	19437	9424		1885	6126	5431	303	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
											471	1531		303	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	20	50	18760	9096		1819	5912	5305	304	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
											455	1478		304	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5	20	50	26785	14778		2208	9272	8902	101	תעסוקה	תעשייה		
											101	(3) 426		101	מסחר	תעשייה		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מבנה לשומר בסמוך לשערי הכניסה בשטח מרבי של 8 מ"ר בקוי בנין קדמי וצדדי 0 מ', מבנה השומר יתוכנן ויבנה כחלק אינטגרלי מהגדר..

(2) כמסומן בנספח הבינוי.

(3) חזית מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים לאישור תוכנית בינוי**

- תוכן תכנית בינוי הכוללת פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית בקני"מ 1: 500 שתכלול:
- 6.1.1 הנחיות להעמדת מבנים, אופי הבניינים וצורתם, העמדה בתא השטח, מרחק מזערי בין בניינים באותו תא שטח.
  - 6.1.2 הנחיות לעיצוב חזיתות וגגות - התכנית תפרט חומרי גמר, גוונים, פרטי ביצוע עקרוניים כגון: פרט גידור, פרט ריצוף, פרטי מתקני תאורה ושילוט.
  - 6.1.3 הנחיות לעיצוב הרחוב כולל פיתוח חזית מסחרית יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת, ומפלסי הפיתוח ויצירת רצף תנועה להולכי רגל, הדרכים הגובלות בתא השטח לרבות הסדרי התנועה בהן.
  - 6.1.4 הנחיות לפיתוח תאי שטח מיקום ואופי כניסת הולכי רגל ונגישות כלי רכב, כניסה לחניונים תת קרקעיים שטח פתוח, הגדרת אחוז שטח לגינון ונטיעות, הנחיות לגבי אופן פיתוח חצרות בחזית.
  - 6.1.5 מערך התנועה הפנימית בתאי השטח לרבות מיקום כניסות וציאות, חניה פרטית ותפעולית, רדיוסי סיבוב. בסמכות מהנדס הועדה המקומית להורות כי סעיף זה יוכן ע"י יועץ תנועה.
  - 6.1.6 הנחיות למיקום מתקנים מיקום והסתרה ושילוב של מתקנים טכניים (מערכות מיזוג, מתקני אשפה ופסולת פילרים של חברת חשמל וכו').

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.2.1 תנאי להיתר בניה ראשון הינה הקמת מנהלת לאור התעסוקה בהתאם לאמור בסעיף 6.6 להלן.
- 6.2.2 תנאי להיתר בניה ראשון- ביצוע מובל הניקוז עד למעביר המים בדרך מס' 6.
- 6.2.3 תנאי להיתר בנייה ראשון הינו השלמת מערכת הביוב המקומית וחיבורה למערכת השפכים המרכזית.
- 6.2.4 תנאי להיתר בניה ראשון, אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, לאישור הועדה המקומית בהתאם לאמור הכוללת עיצוב אדריכלי ונופי והבטחת פיתוח כל התשתיות הנדרשות להקמת המתחם. התכנית תהיה בקני"מ 1: 500 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב חזיתות וגגות, פיתוח חזית מסחרית, פתרונות נגישות וחניה, יסומנו נטיעות וניקוז והסתרה של מתקנים טכניים.
- 6.2.5 תנאי להיתר בנייה באזור התעסוקה הינו קבלת תנאים סביבתיים מאת מנהלת אזור התעסוקה או מהוועדה המקומית (בהעדר מנהלת) באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6.2.6 בסמכות הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה לדרוש הכנת מסמך סביבתי במקרים בהם קיים חשש להשפעה ניכרת על הסביבה.
- 6.2.7 תנאי להיתר בניה למפעל העושה שימוש בחומ"ס הינו עריכת סקר סיכונים על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעמידה במרחקי הפרדה ואמצעים לצמצום.
- 6.2.8 אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז.
- 6.2.9 תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור רשות הניקוז.
- 6.2.10 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת סקרי זיהום הקרקע וגזי הקרקע על-פי ההנחיות בסקר ההיסטורי ותכנית הדיגום שבסעיף ההמלצות שבנספח 2 של הנספח הנופי-סביבתי.
- 6.2.11 היתרי בנייה לתחנת מעבר לפסולת, למתקני שאיבה או סניקת שפכים, למבנים ומתקנים לאחסון חומרים מסוכנים או דלקים ולמתקנים לטיפול במים, ככל שיהיו, יהיו באישור המשרד

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>להגנת הסביבה.</p> <p>6.2.12 כל הבניינים המיועדים להריסה בתחום שטחי הציבור והדרכים יסומנו להריסה בשלמותם.</p> <p>6.2.13 תנאי להיתר בנייה יהיה התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה להיבטים הסביבתיים המפורטים במסמכי התכנית.</p> <p>6.2.14 הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור המשרד להגני"ס.</p> <p>6.2.15 תנאי להיתר בניה עבור מפעל למזון יהיה אישור המשרד להגני"ס למסמך סביבתי.</p> <p>6.2.16 היתרי בניה הכוללים בתי אוכל יחויבו לפרט את אופן התחזוקה ומתן פתרון למטרדים מבית האוכל.</p> <p>6.2.17 תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.2.18 היתר בנייה לתשתיות מערכת החשמל, ארונות חלוקה, קווי חשמל יותנה בהיתרי קרינה מאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.2.19 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.</p> <p>6.2.20 תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקן 413 וביצוע חקירה גיאוו-הנדסית לתכנון מפורט כמפורט בתקן 413 סעיף 202.2.1 ג' ובדיקת פוטנציאל התמוטטויות במסגרת חקירה גיאוו-הנדסית, בחינת הצורך בסקר תגובת אתר ספציפי כמוגדר בתקן ת"י 314 (עמידות מבנים ברעידות אדמה).</p>	
ניקוז	6.3
<p>6.3.1 תוכן תכנית מפורטת להסדרת הניקוז אשר תכלול פתרונות לצמצום כמויות הנגר העילי, בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>6.3.2 מערכת הניקוז תכלול הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ואמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>6.3.3 פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>6.3.4 תותר אחסנת חוץ תוך נקיטת האמצעים למניעת זיהומי קרקע ומפגע חזותי, לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובכפוף להוראות התקנות הרלוונטיות.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>6.4.1 נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכות הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.4.2 מי הנגר העילי מהמפעלים/עסקים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.</p> <p>6.4.3 הנגר הנוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <p>א. באין הנחיה אחרת, הנגר ישמש להשקיית צמחיית המגרש ואו החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח ויהיה בהתאם להוראות להלן:</p> <p>(1) לפחות 20% מתא השטח יהיה מחלחל. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד').</p> <p>(2) שיפועי תא השטח יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>(3) מי מרזבי הגגות יובילו אל השטח המחלחל.</p>	

ניהול מי נגר	6.4
<p>4) גובה רצפת המבנה לא יפחת מ-25 ס"מ מעל גובה פני השטח בתא השטח ב. ניקוז לשצ"פ סמוך בהתאם להוראות להלן:</p> <p>1) תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלוח ישירים, או מתקני החדרה. כל פתרון לחלוח באמצעות מתקנים הנדסיים יעשה באישור רשות המים על פי דין.</p> <p>2) השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בשטחי גינון מקומי לאורך רחובות, מדרכות ודרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז/התיעול הציבורית.</p> <p>6.4.4 הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמזוהם, ינוקז אל אגן איסוף בתוך תחומי תא השטח. האגן יהיה תת-קרקעי (חפור) ויתוכנן כך שניתן יהיה לאחסן בו כמות של מי נגר הנוצרים בסופת גשם אחת, בהסתברות של 1:50 שנה, על פני כל המשטחים שהוגדרו בתכנית. תחתית ודפנות האגן יאטמו ביריעת איטום סינתטית - יריעת HDPE בעובי 1.5-2.5 מ"מ או משטחי בטון או כל שיטה אחרת באישור המשרד להגנת הסביבה. יתוכננו מערכות שאיבה וצנרת לריקון מבוקר של האגן אל מתקן הטיפול בשפכים של תא השטח. המערכת תתוכנן כך שניתן יהיה לרוקן את כל תכולת האגן בתוך 3 שעות. האגן יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים. האגן יתוכנן לאפשר ביצוע של פעילות תחזוקה.</p>	
ביוב	6.5
<p>6.5.1 תובטח קליטת שפכים מאזור התעסוקה במתקן ביוב מרכזי שיחובר למתקן הטיפול האזורי.</p> <p>6.5.2 כל שפך במאצרה ייאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב עירוני</p> <p>6.5.3 איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.</p> <p>6.5.4 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".</p> <p>6.5.5 יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.5.6 בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תמלחות ושפכים סניטריים.</p> <p>6.5.7 תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>6.5.8 כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכות שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוץ לו, כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות.</p> <p>6.5.9 בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים יותקן מיכל אטום בעל אמצעים מיוחדים לגילוי דליפות ומערכת התראה. המיכל יהיה בנפח השווה לפחות לספיקה בת יממה אחת של שפכים וישמש לאחסון חירום של שפכים תעשייתיים.</p>	



<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב</b></p> <p>6.5.10 לא יותרו בורות סופגים.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>6.6.1 תיאסר כניסתם של העסקים/המפעלים הבאים לאזור התעסוקה: א. אסבסט ב. ייצור אספלט ג. ייצור מוצרי מלט/בטון ד. מכון פסדים ה. גריסת וטחינת אבן ו. ייצור חומרי הדברה.</p> <p>6.6.2 לא תאושר בכל תחום התכנית כניסת עסק בעל השפעות סביבתיות בתחום ההידרולוגי, אלא אם התקיימו התנאים הבאים:</p> <p>א. הוגש למוסד התכנון מסמך סביבתי בנושא ההידרולוגי בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4 ובהתייחס להשפעותיה הצפויות של התכנית על מי תהום.</p> <p>ב. התכנית כוללת הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום.</p> <p>6.6.3 יותר שימוש בחומ"ס ובלבד שטווח הסיכון לא יחרוג מגבול תא השטח.</p> <p>6.6.4 מפעל אשר יאחסן חומרים מסוכנים על-פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרישיון עסק.</p> <p>6.6.5 שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" לחומרים מסוכנים המעודכן לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה".</p> <p>6.6.6 מיכלי האחסון של חומרים מסוכנים, דלקים, נוזל אגירת חום, שמנים וכד', ייבנו על-פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997 וכן לפי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (חוות מכלי דלק), התשס"ד - 2004.</p> <p>6.6.7 תוקם מנהלת משותפת לאזור התעסוקה שתכלול ותייצג את הרשות המקומית, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בעלי הזכויות בקרקע והמפעלים והעסקים שבאזור התעסוקה. המנהלה תנהל גם את הנושאים הסביבתיים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.6.8 למנהלת אזור התעסוקה (או לוועדה המקומית עד להקמתה של המנהלת), בהמלצת המשרד להגנת הסביבה, ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באזור התעסוקה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, פסולת וכו'. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר הבנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. כנ"ל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל.</p> <p>6.6.9 כל עסק המבקש להיכנס לאזור התעסוקה, יגיש למנהלת אזור התעסוקה או למשרד להגנת הסביבה, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של העסק. כל אחד מגופים אלה יוכל לדרוש, על סמך ממצאי השאלון ועל סמך סיווג העסק לקבוצות, הכנת חוות דעת סביבתית. העסק יגיש את חוות הדעת הסביבתית לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, יינתנו לאחר בדיקת חוות הדעת. היתר הבנייה יהיה מותנה באישור והנחיות המשרד להגנת הסביבה או באישור מנהלת אזור התעסוקה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה ערוכה ביד מודד מוסמך המראה את הפיתוח והבנייה המוצעים בתא השטח ואת מיפוי העצים הבוגרים הכלולים בו, בהתאם לסקר עצים. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תאושר על-ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של</p>	





<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות נוספות שיינתנו על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל התשתיות תהינה תת קרקעיות.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>6.11.1 האיחוד וחלוקה יבוצע בסמכות הועדה המקומית. 6.11.2 האיחוד וחלוקה יהיה תואם תקן 15 לתקינה השמאית.</p>	
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>6.12.1 מתחמי תכנון מיועדים לחלוקה משנית לתאי שטח או להשארה כתא שטח אחד שעליו חלות כל הוראות התכנית, מגבלותיה וזכויותיה. 6.12.2 חלוקת מתחמי תכנון לתאי שטח תבוצע באמצעות תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לס" 6.11 לעיל. 6.12.3 גודל מגרש מזערי יהיה 1 דונם. 6.12.4 בתאי שטח שעברו איחוד וחלוקה, יחולקו זכויות הבניה כדלקמן: (א) תבוצע חלוקה ראשונית של זכויות הבניה בהתאם לאחוזי הבניה הנקובים בטבלה לעיל. (ב) יתרת זכויות שאינן ניתנות למימוש בגלל תפקודם כשטחים משותפים, תחולקנה בהתאם לשטחן היחסי של תאי השטח שיתקבלו לאחר האיחוד והחלוקה. 6.12.5 זכויות הבניה למסחר תחולקנה בהתאם לחוות דעת שמאית. 6.12.6 זכויות הבניה לחזית מסחרית תחולקנה בהתאם לחוות דעת שמאית.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>6.13.1 כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 6.13.2 היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>6.14.1 החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובתחומי תאי השטח. 6.14.2 פתרונות החניה בייעוד תעסוקה ומסחר יהיו על פי תקן החניה התקף. מקומות החניה יהיו בקומת מרתף אחת בתכסית של 80%. יתר מקומות החניה יוכלו להיות על קרקעיים. 6.14.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול את תכנון החניה למיציא זכויות הבניה בתא השטח גם אם הבקשה להיתר בניה אינה ממצה את כל זכויות הבניה. 6.14.4 יותרו מרתפי חניה סמוכים עבור תאי שטח סמוכים. 6.14.5 במקרה של איחוד מרתפי חניה ו/או כבישי כניסה לחניה תירשם זיקת הנאה לזכות הנוגעים בדבר.</p>	

<b>6.14</b>	<b>חניה</b>
6.14.6 בתחום תאי שטח השב"צ יוקצו מקומות חנייה עבור אופניים בהתאם לתקן התקף.	
6.14.7 לא תותר חניה תפעולית בחזית הקדמית של תא השטח.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

<b>6.15</b>	<b>אקוסטיקה</b>
-------------	-----------------

6.15.1 הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה על פי הנספח האקוסטי לחלוקת זכויות הרעש שהוכן לתכנית.	
6.15.2 מפלס הרעש המצטבר מצידו הבנייה של האתר, בחזיתות הבניינים הסמוכים יוגבל כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992.	
6.15.3 מפלס הרעש המרבי כפי שיימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992.	
6.15.4 הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בנייה), התשל"ט - 1979.	
6.15.5 פעילותו של הציוד המכאני תהיה בימי חול בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.	
6.15.6 הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה בעזרת מילוי שאלון, שיוגש למנהלת אזור התעסוקה ולאישור המשרד להגנת הסביבה בו יסוכמו הנתונים קובעים 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 בנספח האקוסטי לחלוקת זכויות הרעש.	
6.15.7 במסגרת התכנון ובהתאם למאפייני הרעש, משכו וזמן היווצרות הרעש (יום או לילה) ועל פי מפלס הרעש הכולל מכל המתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן	
6.15.8 בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.	
6.15.9 במקרה בו נדרשת הגדלת תקציב רעש או במקרה בו ניתן להקטין את תקציב הרעש למגרש מסוים, תוגש בקשה על - ידי בעל תא השטח למנהלת אזור התעסוקה ולאישור המשרד להגנת הסביבה. מנהלת אזור התעסוקה תיזום את עדכונו של נספח חלוקת הרעש. נספח חלוקת הרעש שיכלול את אישור בעלי תאי השטח בהם ייערכו השינויים בתקציב הרעש. לאחר אישורם יפורסם נספח חלוקת הרעש במסגרת הוראות התפעול של מנהלת אזור התעסוקה.	
6.15.10 עבור תאי שטח בתחום התכנית בהם קיים חשש כי מפלסי הרעש בשעות הלילה לא יעמדו בקריטריונים של מפלסי הרעש המרביים המותרים, קיימת אפשרות להגבלת שעות הפעילות לשעות היום בלבד.	
6.15.11 מקורות רעש כגון דחסניות אשפה, דחסנים, גנרטורים, משאבות, מערכות מיזוג אוויר וכד' יטופלו אקוסטית בהתאם לנדרש על-ידי אמצעים להפחתת רעשים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

<b>6.16</b>	<b>סקר סייסמי</b>
-------------	-------------------

6.16.1 על המתכנן האחראי לחשב את ספקטרום התאוצות לתכנון על פי ההנחיות תקן 413 בהסתמך על תוצאות קידוחים לעומק של 30 מ'.	
6.16.2 למבנים בעלי חשיבות מקבוצה א' על פי הקבוע בתקן (נספח 5), יש לערוך סקר תגובת אתר על פי הנחיות תקן 413. במידה וסיווג הקרקע יהיה F נדרש יהיה לערוך סקר תגובת אתר גם למבנים מסוג ב ו-ג.	
6.16.3 מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתר בניה יכללו עותק של הדוח הגיאוטכני	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>6.16.4 והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דוח זה.</p> <p>6.16.4 מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה המפורטות ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות ניחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>6.17.1 שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים" לחומרים מסוכנים המעודכן לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.17.2 בכל תאי השטח מצפון לדרך מס' 7 לא תותר תעשייה / תעסוקה מזהמת ו/או אחסון חומרים מסוכנים.</p> <p>6.17.3 תנאי לכניסת מפעל העושה שימוש בחומרים מסוכנים הינו עריכת סקר סיכונים על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעמידה במרחקי הפרדה ואמצעים לצמצום.</p> <p>6.17.4 מפעל אשר יאחסן חומרים מסוכנים על-פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרישיון עסק.</p> <p>6.17.5 יותר שימוש בחומ"ס ובלבד שטווח הסיכון לא יחרוג מגבול תא השטח.</p> <p>6.17.6 מרחק הפרדה בין מקור סיכון המכיל חומרים מסוכנים לבין רצפטור ציבורי יימדד מגבול המגרש בו קיים מקור הסיכון עד לגבול המגרש של הרצפטור הציבורי.</p> <p>6.17.7 כאשר ישנה ודאות, להנחת דעתו של הממונה (לרבות באמצעות תנאים בהיתרי רעלים, תנאים ברישיון העסק, או הוראות תכנוניות) לכך שישמור שטח נקי מתהליכים מסוכנים בתוך המגרש, הצמוד לגבול המגרש. במצב כזה ניתן יהיה לקבוע את מרחק הפרדה מצדו הפנימי של השטח הנקי, במקום מגבול המגרש. שטח נקי הינו שטח נקי לחלוטין מפעילות בחומרים מסוכנים כלשהם, לרבות צנרות, אחסון חומ"ס, מאצרה או כל פעילות אחרת בחומ"ס.</p> <p>6.17.8 כל המכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המכל.</p> <p>6.17.9 חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסנים ייעודיים, תוך הפרדה בהתאם לדרישות הפרדה בין קבוצות סיכון ובהתאם לדרישות מפורטות, כפי שייקבעו בהיתר הרעלים.</p> <p>6.17.10 כל שפך במאצרה ייאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב עירוני.</p> <p>6.17.11 ליד כל אזור אחסון יוחזקו חומרים סופגים ובמידת הצורך אמצעי שאיבה.</p> <p>6.17.12 טיפול וסילוק פסולת חומ"ס ייעשה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, וכן הוראות פיקוד העורף.</p> <p>6.17.13 פסולת חומ"ס תפונה, אחת לשישה חודשים לפחות, לאתר סילוק פסולת חומ"ס כדין. לחילופין, תפונה הפסולת לאתר קליטה אחר למחזור, בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.17</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתית ציבורית ברחובות ובשטחים ציבוריים	הפקדת התכנית
2	הוצאת היתרי בניה	אישור תכנית איחוד וחלוקה ככל שנדרש להוצאת ההיתר

## 7.2 מימוש התכנית

- א. התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.
- ב. תוספת של עד 20% בזכויות הבנייה על בסיס מצב תחבורתי קיים.
- ג. תוספת זכויות בניה של עד 70% מהיקף הזכויות לאחר הסדרת הצמתים מהווים דרכי כניסה/ יציאה לאור התעסוקה (על כביש 444 ועל כביש 554).
- ד. מימוש יתר זכויות הבנייה מותנה בהקמת תחנת רכבת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66