

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0215640

מתחם מרכזי-אזור תעסוקה טירה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טירה, דרום השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/07/2017

להפקיד את התכנית

ליה ביינר

16/09/2018

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

תכנית לאזור תעסוקה הנמצא ממזרח לדרך 6 וממערב לדרך 444.

השטח משורת ע"י תחנת רכבת, הנמצאת ממערב לכביש 6.

התכנית מאפשרת מיקום לגשר להולכי רגל שיקשר בין תחנת הרכבת המתוכננת (ממערב לדרך מס' 6) לבין 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. הימצאותם גורמת למפגעים סביבתיים ולבעיות תחבורה וחניה. חלק מעסקים אלו מיועדים לפינוי לאזור התעסוקה. פרופיל העסקים המיועדים להיכנס לאזור התעסוקה שונה מפרופיל העסקים הקיימים בישוב ועל מנת שלא להתחרות במסחר אחר הקיים בישוב, בעצה אחת עם הנהגת הישוב, תופעל תכנית 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 אירועים ובילוי שישורתו ע"י רחוב ראשי שכיוונו צפון-דרום. יעדי התכנית

בשתי התכניות לאזור התעסוקה, מוקצים שטחים למבני ציבור כגון מכללה ובי"ס על תיכוני.

התכנית מאפשרת את שיקום אתר פסולת הבלתי מוסדר. בתחום קווי הבניין של דרך 6 תוקם רצועת תשתיות שתשמש גם לשצ"פ.

התוכנית מטפלת נופית בחזות אזור התעסוקה מכיוון דרך מס' 6 ו-444.

בישיבת ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה מס' 66 מתאריך 15.5.18, נתנו הקלות לקווי בנין לדרכים 6 ו-444.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

מספר התכנית 403-0215640

1.2 שטח התכנית 447.189 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, דרום השרון

198239 קואורדינאטה X

681411 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעסוקה (ממזרח לדרך מס' 6)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

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
7587	חדש רשום	חלק	3	10
7732	מוסדר	חלק	17, 26	10, 16, 18-19, 27, 32, 34, 38
7763	מוסדר	חלק	5-7, 11, 18-21, 25, 53, 55, 57, 61, 65, 67, 69	3-4, 13, 17, 32, 35-36, 63

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 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/02/1995	2128	4284	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 15. הוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31 /א/ 15
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 /א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /א/ 1
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 8. הוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /א/ 8
10/05/2016	6020	7262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 22 /א/ ג. הוראות תכנית תתל/ 22 /א/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 22 /א/ ג
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /א/ 23. הוראות תכנית תממ/ 3 /א/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /א/ 23
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 2083 ממשיכות לחול.	החלפה	טר/ 2083
02/02/2012	2366	6370	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טר/ מק/ 5099 /א/ 1. הוראות תכנית טר/ מק/ 5099 /א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טר/ מק/ 5099 /א/ 1
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 281 ממשיכות לחול.	החלפה	מח/ 281

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
משמ/ 97 / שד	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 97 / שד ממשיכות לחול.	3573	2915	27/07/1988



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



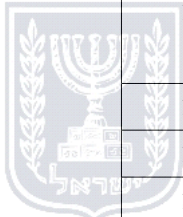
תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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 לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1:2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/08/2018	טל לוי	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 לוי	19/07/2018	1		רקע	טבלת שטחים
לא		10/07/2016	עמיר אידלמן	28/06/2016	37		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	21		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי - חלק 1	20/08/2018	קובי אלון	19/08/2018	86		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי - חלק 2	20/08/2018	קובי אלון	19/08/2018	86		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי - חלק 3	20/08/2018	קובי אלון	19/08/2018	76		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי - חלק 4	20/08/2018	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	גליון 1 מתוך 2 מחייב חלקית (קוי בנין)	26/08/2018	אבינעם לוי	26/08/2018	1	1:1250	מחייב חלקית	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גליון 2 מתוך 2 מחייב חלקית (קוי בנין)	26/08/2018	אבינעם לוי	26/08/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח ניקוז	05/08/2018	שמואל בדולח	02/08/2018		1: 2000	מנחה	ניקוז
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	18/07/2018	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 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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		akyos@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רונו אורי	1493	הלפרין - פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	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)	7	073-7903900	09-8649505	
אינג'	יועץ תחבורה	עדו יגר	78902		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	התשבי	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. פולג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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 צמתים על דרכים היקפיות, התווית רחובות וחיבור (עתידי) לתחנת רכבת.
- ד. קביעת הוראות סביבתיות לרבות חזות האזור ונצפות מדרכים ארציות 6, 444.
- 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 מערכת תשתית והסדרת פרוזדור תשתיות המקביל לדרך מס' 6.
- ט. קביעת הוראות להקמת גשר להולכי רגל לתחנת הרכבת תוך מתן גמישות למיקומו החלופי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 99**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001 - 1003
דרך מוצעת	1102 - 1105
חניון	1201, 1202
מבנים ומוסדות ציבור	203
מסחר ותעסוקה	305 - 309
מתקנים הנדסיים	601
נחל/ תעלה/מאגר מים	703
שטח ציבורי פתוח	401 - 407, 409, 410
תחנת תחבורה ציבורית	1203
תעשייה	101 - 113

תכנון זמין
מונה הדפסה 99

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1002, 1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1105, 1103, 1102
גבול מגבלות בניה	חניון	1202
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	601
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	410, 405 - 401
גבול מגבלות בניה	תעשיה	113, 108 - 104, 101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1003 - 1001
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	1105, 1103, 1102
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	1202, 1201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	410, 403 - 401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תחנת תחבורה ציבורית	1203
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשיה	106
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1003 - 1001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1002
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1103
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	404, 403
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	107, 104
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1002, 1001
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1105, 1103, 1102
הנחיות מיוחדות	חניון	1202, 1201
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	307, 305
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	601
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	703
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	410, 409, 406, 403 - 401
הנחיות מיוחדות	תחנת תחבורה ציבורית	1203
הנחיות מיוחדות	תעשיה	106, 105, 103 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1003
חזית מסחרית	תעשיה	113 - 107, 104 - 101
להריסה	דרך מאושרת	1002
להריסה	דרך מוצעת	1104 - 1102
להריסה	חניון	1202, 1201
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203
להריסה	מסחר ותעסוקה	309, 306, 305
להריסה	מתקנים הנדסיים	601
להריסה	שטח ציבורי פתוח	407, 405, 403, 402
להריסה	תעשיה	113 - 111, 109 - 104, 102, 101
ציר	דרך מאושרת	1003
קו גז	דרך מאושרת	1003, 1001
קו גז	חניון	1202, 1201
קו גז	שטח ציבורי פתוח	403, 401
קו גז	תחנת תחבורה ציבורית	1203

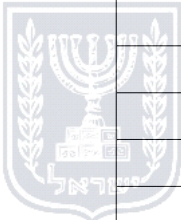
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

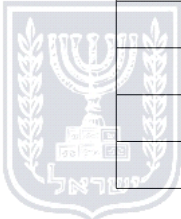
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	34,779	7.78
מאגר מים	790	0.18
קרקע חקלאית	411,620	92.05
סה"כ	447,189	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,217.5	2.06
דרך מוצעת	93,378.91	20.88
חניון	18,545.02	4.15
מבנים ומוסדות ציבור	12,925.1	2.89
מסחר ותעסוקה	51,278.67	11.47
מתקנים הנדסיים	3,996.27	0.89
נחל/ תעלה/מאגר מים	628.2	0.14
שטח ציבורי פתוח	40,220.86	8.99
תחנת תחבורה ציבורית	2,453.14	0.55
תעשייה	214,545.8	47.98
סה"כ	447,189.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<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. שימושים יחודיים בשימוש ל"תעשיה קלה ומלאכה" בתאי שטח 111-113, 104 בלבד. בשימוש תעשיה קלה ומלאכה, יותרו:</p> <p>1) הקמת מבנים ומתקנים לתעשייה קלה ובתי מלאכה כגון: נגריות, מסגריות, פלסטיקה, אריזה, הרכבת מוצרים ומכלולים (כגון בתחום החשמל, אלקטרוניקה וריהוט), אולמות תצוגה וכד'.</p> <p>2) הקמת מבנים ומתקנים לענף הרכב לרבות מוסכים, פחחות, צביעה, חשמלאות רכב, תיקון תקרים, ריפוד, אספקת חלקי חילוף לרבות שימושים נלווים כגון מכירה, השכרה, רישוי וכד'.</p> <p>3) שרותי תחזוקה, טכנולוגיה והנדסה המיועדים לציבור הרחב וכד'.</p> <p>4) אספקה סיטונאית וקמעונאית לענף הרכב, התעשיה, הבניה והחקלאות וכד'.</p> <p>5) אספקה סיטונאית לענף ריהוט וכלי בית.</p> <p>ח. שימושים יחודיים בשימוש ל"תעשיה ואחסנה" בתאי שטח 105, 106 בלבד בשימוש תעשיה ואחסנה, יותרו:</p> <p>1) הקמת מפעלים, מבנים ומתקנים לתעשייה, הרכבת מוצרים ומכלולים, אריזה, אחסנה וכד'.</p> <p>2) אחסנה כללית (לרבות אחסנת חוץ), אחסנת מכולות במעבר, אחסנת כלי רכב וכד'.</p> <p>3) שטחים וחניה לתפעול רכב כבד וכד'.</p> <p>ט. סימון מהתשריט: חזית מסחרית חזית מסחרית בקומת הכניסה בלבד ובמפלס הרחוב ובהתאם למסומן בתשריט. יותרו גם השימושים כמפורט להלן:</p> <p>א) חנויות למסחר קמעונאי וכד' ב) מזנונים ובתי אוכל וכד'.</p> <p>י. בתאי שטח 101, 102, 103 יותר בנוסף לשימושים המותרים בס' 4.1.1 לעיל גם הקמת אולמות אירועים, מרכז כנסים ואירועים. יא. שרותי חרום.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</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 בס' 5 להלן, באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) פריקה וטעינת מוצרים וסחורות תוגבל לחצר משק / שטחי פריקה וטעינה פנימיים ומוצנעים בהתאם לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>



4.1	תעשייה
	<p>(2) מלבד המפורט בס' 4.1.1 ט. לעיל לא תותר מכירה קמעונאית ביעוד זה לרבות (ומבלי למעט) להלבשה, הנעלה, מזון או רשתות פארם ולא תותרנה בהן חנויות מפעלים אחרות.</p> <p>(3) מתוך רצון לשמור על אפיון אחיד לכל תא שטח, לא יותר ערוב שימושים בתא שטח אחד בין שימושים המותרים בס' 4.1.1 ז. לעיל לבין שימושים המותרים בס' ח. ו/או בס' ט. לעיל.</p> <p>(4) בתאי שטח 107-110 ניתן להשתמש גם לתעשייה ואחסנה. הגישה לכלי רכב תפעוליים לתאי השטח בחלופת שימוש זו, תותר מדרך 5 בלבד.</p> <p>(5) תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי המציגה את ניצול של מלוא הזכויות במגרש.</p> <p>(6) 10% לפחות משטח המגרש יוקצו לגינון ונטיעות כאשר עיקרם יהיה לחזית הרחוב.</p> <p>(7) בכל מגרש יותקנו מיכלי אשפה נפרדים בעבור פסולת תוצרת הייצור, מיכלי האשפה לא יופנו לחזית הרחוב ויהיו חלק העיצוב הכולל של המבנה.</p> <p>(8) ככלל שבתאי שטח 101, 102, 103 יוקם אולם אירועים</p> <p>(א) הכניסה לשימוש זה תופרד מהכניסה לשימושים אחרים באותו תא שטח/בתאי שטח סמוכים.</p> <p>(ב) שימוש זה יעשה בהתאם להוראות בניה ושימוש ולמגבלות ס' 6.2.3 ב. 6) להלן.</p> <p>(ג) חזיתות האולמות בהם תושמע מוזיקה תופננה אך ורק לכוון מערב צפון מערב (כביש 6) וחזית הזכוכית בהם תוגבל בהתאם לס' 6.2.3 ב. 6) להלן.</p> <p>(9) ניוד זכויות בניה</p> <p>(א) תותר העברת זכויות בניה למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>(ב) לא יותר ניוד זכויות בניה למפלס קומת הכניסה הקובעת (קומת קרקע) מהקומות שמעל.</p> <p>(ג) במבנים ששימושם לאחסנה, יותר לנייד זכויות בניה לשימוש למטרה עיקרית "מעל לכניסה הקובעת לבנין" ל"מתחת לכניסה הקובעת בבנין".</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>עקב הקרבה של תאי השטח שלהלן למאגרי קולחים ולמט"ש דרום השרון, לא יותר בתחום המגבלה של 200 מ"ר מהם שימושים רגישים כגון תעשיות מזון, תרופות וקוסמטיקה, ככל שישונה יעוד הקרקע כל המאגרים והמט"ש - תבוטל מגבלה זו</p> <p>(1) תאי שטח 104, 107 - מגבלה על כל שטח התאים</p> <p>(2) תאי שטח 106, 108, 113 - מגבלה חלקית על שטח התאים בהתאם לתשריט.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(1) השימושים להלן ישמשו למטרות שרות בלבד: חניה, חדרי מכונות, מתקנים הנדסיים, אחסנה לצרכים עצמיים של תא השטח ומיגון.</p> <p>(2) לא יותר שימוש מסחרי במרתף.</p> <p>(3) ניתן לאחד דרכי כניסה למרתפי החניה לשני תאי שטח סמוכים. יותרו מרתפי חניה משותפים לתאי שטח סמוכים.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>מדרך מס' 5, תותר כניסה לחניה תפעולית עבור תאי שטח המיועדים לשימושי תעשייה ואחסנה בלבד.</p>
ו	<p>קווי בנין</p>





4.1	תעשייה
	<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.</p> <p>2) תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה ופינוייה ותחנת שנאים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'.</p> <p>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.</p> <p>4) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מתקני דיגום שפכים וניטור אוויר בתחום קו הבניין הקדמי ובקו בניין צדדי 0</p> <p>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>
ז	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>תא שטח מס' 106 נמצא בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תמ"א 8/ב/37 ובו יותרו השימושים להלן בתנאי שיעמדו בתנאי 8/ב/37 ובתנאי רשות הגז בתחום מגבלות הבניה. בתחום מגבלות הבניה בתא השטח תותר הקמת מבנה שער וגידור, הקמת שטח התארגנות לבניה, וכל מתקן אחר שהשימוש בו אינו מצריך שהיה קבועה של אנשים, בכפוף לתנאי תמ"א 8/ב/37.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 101-103, 105, 106 כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>שיקום אתר הפסולת בתאי שטח 105, 106 :</p> <p>1) שיקום אתר הפסולת יתבצע כתנאי למתן היתר הבנייה למגרשים הנמצאים בשטח אתר הפסולת ובמגרשים שהוגדרו כאזורים לסיכוני גלישות.</p> <p>2) טרם שיקום אתר הפסולת יוגש ויאושר תכנון מפורט של תכנית השיקום. התכנון יכלול התייחסות מפורטת לצירי גישה של משאיות, אזורי הערמה וטיפול, אמצעי הרבדת אבק, נהלי טיפול בפסולות מיוחדות ונקודות דיווח לרשות.</p> <p>3) במסגרת תכנון השיקום יעשה כל מאמץ למחזר באופן מקסימאלי את הפסולת בת המחזור בשטח התכנית. על-ידי הגבהת שטחים, סוללת לאורך כבישים 6 או 444 ונקודות מילוי שונות. כמוצא אחרון ניתן לפנות את החומר הממוחזר מחוץ לתחום התכנית או הטמנה באתר המאושר על-פי כל דין.</p> <p>4) פעולות הגריסה והמיון וכל פעולה אחרת בעלת פוטנציאל להעלאת אבק תתקיים בפאתי המגרשים המזרחיים ובמרחק מקסימאלי מכביש 6 על מנת להפחית את ההשפעות על התנועה בו.</p> <p>5) שטח האתר גריסת הפסולת ימוקם במגרשים מזרחית לאתר הפסולת ובאישור המשרד להגנת הסביבה מרוחק ככל הניתן מכביש 6 וגודלו לא יפחת מ-4 דונם.</p> <p>6) גדר היקפית בגובה של 2 מטר מינימום (גובה ערימות עודפי החפירה וגובה ערימות החומר הגרוס לא יעלה על גובה הגדר).</p> <p>7) בשטח ההתארגנות מקור הפסולת שתטופל יהיה אך ורק של אתר הפסולת הסמוך כאמור בגוש</p>

4.1	תעשייה
	<p>7763 וחלקה 13.</p> <p>8) לא תותר כניסת פסולות ממקורות נוספים. למען הסר ספק הגריסה והמיון יהיו רק מאתר הפסולת בגוש 7763 חלקה 13.</p> <p>9) הפסולת שתטופל תכלול אך ורק פסולת בנייה ועודפי עפר ולא תטופל פסולת אסבסט, פסולת מעורבת או קרקעות מזוהמות.</p> <p>10) פסולת שאינה ניתנת למחזור ו/או שימוש חוזר תונח בתוך כלי קיבול אטום לחלחול תשטיפים. פסולת זו תפונה לפחות אחת ליום או כאשר כלי הקיבול מתמלא, לאתר סילוק מוסדר ומורשה על-פי כל דין בלבד. תוצרי המחזור יעמדו בתקינה הישראלית. העברת הפסולת תעשה על ידי קבלן הובלת פסולת הנושא ברישיון עסק להובלת פסולת בניין (פריט 5.1. ב.). גריסת פסולת הבניין תעשה על-ידי קבלן בעל רישיון עסק לעיבוד, ניצול ומחזור פסולת (פריט 5.1. ג.).</p> <p>11) גריסת הפסולת תעשה באופן שאינו מייצר מפגעי אבק ורעש בהתאם לחוק. באחריות מנהל הפרויקט לוודא כי לא נוצרים מטרדי אבק ורעש כתוצאה מפעילות האיסוף, המיון והגריסה של פסולת הבנייה. נוהל הפעלת האתר יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>12) תנאי למתן היתרי בנייה לתאי שטח 105, 106, 402 ובהתאם למסמך הסביבתי הינו גמר שיקום אתר הפסולת.</p> <p>13) בתום עבודות האיסוף, מיון וטיפול בפסולת הבנייה יוחזר שטח המתחם לקדמותו ולא יותרו במקום מערומי פסולת או מצבורי פסולת בניין גרוסה.</p> <p>14) באם ימצא אסבסט - הטיפול יעשה בהתאם לנוהל ולתקנות מול האגף במשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר בקומת הקרקע בלבד</p> <p>ב. תעסוקה</p> <p>ג. משרדים, שרותי טלפוניה.</p> <p>ד. אולמות מופעים ובתי קולנוע.</p> <p>ה. בתי קפה, מזנונים, מסעדות.</p> <p>ו. מכוניים לספורט כגון התעמלות/תנועה, כושר, בריכה</p> <p>ז. בתי חולים ומרפאות.</p> <p>ח. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>ט. הרכבת מוצרים ומכלולים, אריזה, מכירה והפצה וכד'.</p> <p>י. שרותי תחזוקה, טכנולוגיה הנדסה וכד'.</p> <p>יא. אולמות תצוגה ומכירה, מסחר תומך תעסוקה, מעבדות שרות וכד'.</p> <p>יב. שרותי חרום.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1) גובה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח.</p> <p>2) תותר הקמת מתקנים כגון סילו, אנטנות, ארובות, מגדלי קרור וכד' בגובה מעבר למפורט בטבלה בסי' 5 להלן, באישור הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

4.2	מסחר ותעסוקה
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) לא תותר בניית מרכז קניות סגור (דוגמת "קניון").</p> <p>2) לא יותר מסחר קמעונאי במפלס שמעל הכניסה הקובעת בבנין.</p> <p>3) לא תותר מכירת חומרי בניה כגון: בלוקים, מלט חול וחצץ בתפזורת.</p> <p>4) תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי המציגה את ניצול של מלוא הזכויות במגרש.</p> <p>5) 10% לפחות משטח המגרש יוקצו לגינון ונטיעות כאשר עיקרם יהיה לחזית הרחוב.</p> <p>6) בכל מגרש יותקנו מיכלי אשפה נפרדים בעבור פסולת תוצרת הייצור, מיכלי האשפה לא יופנו לחזית הרחוב ויהיו חלק העיצוב הכולל של המבנה.</p> <p>7) ניווד זכויות בניה</p> <p>א) תותר העברת זכויות בניה למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>ב) לא יותר ניווד זכויות בניה למפלס קומת הכניסה הקובעת (קומת קרקע) מהקומות שמעל.</p> <p>ג) במבנים ששימושם לאחסנה, יותר לנייד זכויות בניה לשימוש למטרה עיקרית "מעל לכניסה הקובעת לבנין" ל"מתחת לכניסה הקובעת בבנין".</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>ניתן לאחד דרכי כניסה למרתפי החניה לשני תאי שטח סמוכים. יותרו מרתפי חניה משותפים לתאי שטח סמוכים.</p>
ד	<p>קווי בנין</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.</p> <p>2) תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה ופינוייה ותחנת שנאים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'.</p> <p>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.</p> <p>4) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מתקני דיגום שפכים וניטור אוויר בתחום קו הבנין הקדמי ובקו בנין צדדי 0</p> <p>5) בניה בקו בנין 0</p> <p>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>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 305, 307 כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשגי"ז.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1) בתא שטח 601 תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.</p> <p>2) השימושים המותרים:</p> <p>א) העברה של פסולת יבשה או של פסולת בנין, במהלך פינויה וסילוקה מכלי קיבול אחד, לרבות רכב להובלת אשפה, לכלי קיבול אחר וכד'.</p> <p>ב) מיון של פסולת יבשה או של פסולת בנין לרכיביה לצורכי מיחזור או שימוש חוזר וכד'.</p>



	<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<p>ג) הקטנת הנפח של הפסולת בדרך של גריסה או דחיסה וכד'.</p> <p>2) בשטח ניתן להקים רמפת פריקה, דחסן פסולת, מתקני גריסת ומחזור פסולת, מכולות למיון, הפרדה ואחסון פסולת, משרד הכולל גם שרותים ומלתחות (שיחברו למערכת הביוב של הרשות המקומית), ביתן משרד ושומר, מבנה שער וביקורת, מאזניים לשקילת משאיות, דרכי שירות למעבר כלי רכב, חניה למשאיות לציוד מכני הנדסי ורכב קטן, גידור, שילוט, תאורה, נטיעות, מעבר קווי תשתית וכל דבר הדרוש להפעלת התקינה של האתר וכד'.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) הואיל ואפשר שיעוד תא שטח זה ישתנה בעתיד כמענה לצרכי התחבורה המשתנים, תא שטח זה יופקע ע"י הרשות המקומית וירשם על שמה בספרי המקרקעין.</p> <p>2) תחנת המעבר לפסולת יבשה תוקם בהתאם לתקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת), תשנ"ח - 1998 ובהתאם להנחיות נוספות שיינתנו על-ידי המשרד להגנת הסביבה על-פי כל דין.</p> <p>3) אחריות הקמה והפעלת האתר יהיו על מפעיל האתר/הרשות המקומית, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>4) פיקוח על הקמת והפעלת האתר תבוצע על-ידי הרשות המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<p align="center">תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>תא שטח מס' 601 נמצא בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תמ"א 8/ב/37 ובו יותרו השימושים להלן בתנאי שיעמדו בתנאי 8/ב/37 ובתנאי רשות הגז בתחום מגבלות הבניה. בתחום מגבלות הבניה בתאי השטח תותר הקמת מבנה שער וגידור, הקמת שטח התארגנות לבניה, וכל מתקן אחר שהשימוש בו אינו מצריך שהיה קבועה של אנשים, בכפוף לתנאי תמ"א 8/ב/37.</p>	<p align="center">ב</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>	<p align="center">ג</p>
	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
	<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<p>א. מוסדות חינוך (לחינוך על תיכוני), רווחה, קהילה, דת.</p> <p>ב. חניון ציבורי תת קרקעי.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח.</p>	<p align="center">א</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>1) תותר בנית מספר בנינים בתוך תא שטח ללא מגבלות מרחק ביניהם.</p> <p>2) תותר בנית שני בנינים שהם חולקים קיר משותף.</p> <p>3) תותר בניה במרחב התת-קרקעי למטרות חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן.</p> <p>4) תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים.</p> <p>5) תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי המציגה את ניצול של מלוא הזכויות במגרש.</p>	

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<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>קווי בנין 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>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים 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. רצועת תשתיות תת קרקעיות, מערכות תשתית ותאורה. ג. תאי שטח 404, 405, 407 - גינון לאורך כביש 444. לא תותר נגישות מדרך מס' 444 לרכב לתאי השטח הסמוכים המקבילים לדרך זו. ד. השהיה של מי נגר עילי. ה. הצבת מתקני הפרדת פסולת זעירה במקור (בקבוקים, פחיות, נייר וכד'). ו. בתאי שטח 401 ו-402 יבוצעו בריכות וויסות לאיגום נגר וכן פיתוח נופי שאינו נגיש להצפות. ז. בתאי שטח 406, 409 תותר הקמת שביל לתחזוקת הנחל, לרבות גישה לכלי רכב לתחזוקת הנחל. אפשר ששביל זה ישמש גם להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובנין 1) לא תותר כל בניה מלבד המפורט לעיל. 2) לא יותר גידור השצ"פ (מניעת כניסה). 3) תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז הטבעי.</p>
ב	<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק 1) תאי שטח מס' 410, 403-401 נמצאים בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תמ"א 8/ב/37. בתאי שטח אלה יותר השימושים להלן בתנאי שיעמדו בתנאי 8/ב/37 ובתנאי רשות הגז בתחום</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

מגבלות הבניה. בתחום מגבלות הבניה בתאי השטח תותר הקמת מבנה שער וגידור, הקמת שטח התארגנות לבניה, וכל מתקן אחר שהשימוש בו אינו מצריך שהיה קבועה של אנשים, בכפוף לתנאי תמ"א 8/ב/37.
2)תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז. הנגישות והשילוט לאורך צינור הגז ישמרו בכל עת.

ג

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: **גבול מגבלות בניה**

שיקום אתר הפסולת בתא שטח 402:

- 1) שיקום אתר הפסולת יתבצע כתנאי למתן היתר הבנייה למגרשים הנמצאים בשטח אתר הפסולת ובמגרשים שהוגדרו כאזורים לסיכוני גלישות.
- 2) טרם שיקום אתר הפסולת יוגש ויאושר תכנון מפורט של תכנית השיקום. התכנון יכלול התייחסות מפורטת לצירי גישה של משאיות, אזורי הערמה וטיפול, אמצעי הרבדת אבק, נהלי טיפול בפסולות מיוחדות ונקודות דיווח לרשות.
- 3) במסגרת תכנון השיקום יעשה כל מאמץ למחזור באופן מקסימאלי את הפסולת בת המחזור בשטח התכנית. על-ידי הגבהת שטחים, סוללת לאורך כבישים 6 או 444 ונקודות מילוי שונות. כמוצא אחרון ניתן לפנות את החומר הממוחזר מחוץ לתחום התכנית או הטמנה באתר המאושר על-פי כל דין.
- 4) פעולות הגריסה והמיון וכל פעולה אחרת בעלת פוטנציאל להעלאת אבק תתקיים בפאתי המגרשים המזרחיים ובמרחק מקסימאלי מכביש 6 על מנת להפחית את ההשפעות על התנועה בו.
- 5) שטח האתר גריסת הפסולת ימוקם במגרשים מזרחית לאתר הפסולת ובאישור המשרד להגנת הסביבה מרוחק ככל הניתן מכביש 6 וגודלו לא יפחת מ-4 דונם.
- 6) גדר היקפית בגובה של 2 מטר מינימום (גובה ערימות עודפי החפירה וגובה ערימות החומר הגרוס לא יעלה על גובה הגדר).
- 7) בשטח ההתארגנות מקור הפסולת שתטופל יהיה אך ורק של אתר הפסולת הסמוך כאמור בגוש 7763 וחלקה 13.
- 8) לא תותר כניסת פסולות ממקורות נוספים. למען הסר ספק הגריסה והמיון יהיו רק מאתר הפסולת בגוש 7763 חלקה 13.
- 9) הפסולת שתטופל תכלול אך ורק פסולת בנייה ועודפי עפר ולא תטופל פסולת אסבסט, פסולת מעורבת או קרקעות מזוהמות.
- 10) פסולת שאינה ניתנת למחזור ו/או שימוש חוזר תונח בתוך כלי קיבול אטום לחלחול תשטיפים. פסולת זו תפונה לפחות אחת ליום או כאשר כלי הקיבול מתמלא, לאתר סילוק מוסדר ומורשה על-פי כל דין בלבד. תוצרי המחזור יעמדו בתקינה הישראלית. העברת הפסולת תעשה על ידי קבלן הובלת פסולת הנושא ברישיון עסק להובלת פסולת בניין (פריט 5.1. ב). גריסת פסולת הבניין תעשה על-ידי קבלן בעל רישיון עסק לעיבוד, ניצול ומחזור פסולת (פריט 5.1. ג).
- 11) גריסת הפסולת תעשה באופן שאינו מייצר מפגעי אבק ורעש בהתאם לחוק. באחריות מנהל הפרויקט לוודא כי לא נוצרים מטרדי אבק ורעש כתוצאה מפעילות האיסוף, המיון והגריסה של פסולת הבנייה. נוהל הפעלת האתר יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.
- 12) תנאי למתן היתרי בנייה לתאי שטח 105, 106, 402 ובהתאם למסמך הסביבתי הינו גמר שיקום אתר הפסולת.
- 13) בתום עבודות האיסוף, מיון וטיפול בפסולת הבנייה יוחזר שטח המתחם לקדמותו ולא יוותרו במקום מערומי פסולת או מצבורי פסולת בניין גרוסה.

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>14) באם ימצא אסבסט - הטיפול יעשה בהתאם לנוהל ולתקנות מול האגף במשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתאי שטח 403-401, 406, 409, 410 כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>	<p>ד</p>
<p>נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. תאי שטח אלו מיועדים להסדרת יובל של נחל טירה. 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. 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. ד. השהיה של מי נגר עילי. ה. לאורך רצועת מחל טירה יתוכנן שצ"פ ברוחב מזערי של 20 מ'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>	<p>א</p>
<p>ניקוז 1) כל פעילות בערוץ הנחל תתואם עם רשות הניקוז. נטיעות ועבודות פיתוח יהיו בהתייעצות עם רשות הניקוז. 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. 3) רצועת הנחל תהיה בתעלה פתוחה (ולא במובל תת-קרקעי). הוראות הסותרות אמירה זאת מבוטלות.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<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'. ב. הצבת מתקני הפרדת פסולת זעירה במקור (בקבוקים, פחיות, נייר וכד').</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח 1) תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו. 2) לא תותר כל בניה אחרת. 3) תאסר כל נגישות לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 444.</p>	<p>א</p>



4.7	דרך מאושרת
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>(1) תאי שטח אלו נמצאים בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תמ"א 8/ב/37 ובהם יותרו השימושים להלן בתנאי שיעמדו בתנאי 8/ב/37 ובתנאי רשות הגז בתחום מגבלות הבניה. בתחום מגבלות הבניה בתאי השטח תותר הקמת מבנה שער וגידור, הקמת שטח התארגנות לבניה, וכל מתקן אחר שהשימוש בו אינו מצריך שהיה קבועה של אנשים, בכפוף לתנאי תמ"א 8/ב/37.</p> <p>(2) תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז. הנגישות והשילוט לאורך צינור הגז ישמרו בכל עת.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>(1) יבנה גשר הולכי רגל שיקשר בין א.ת. טירה לבין תחנת רכבת טירה.</p> <p>(2) בעת התכנון העתידי של הגשר, התכנון יאפשר נגישות להולכי רגל, אופניים ואנשים בעלי מוגבלויות.</p> <p>(3) מיקום הגשר בתשריט מבטא את מיקומו בא.ת. טירה, דרך מס' 6 ות"ת 22 בלבד. המשך הגשר יכלל בתחום תכנית תחנת רכבת טירה.</p> <p>(4) מיקום הגשר בתשריט הוא מנחה, תתאפשר גמישות במיקום הסופי של הגשר להולכי רגל במסגרת הרשאה לבמה דרך ניתן לאשר מיקום שונה של הגשר ביחס לקבוע בתשריט, ובלבד שבמיקום המוצע אינו פוגע באוכלוסיה, והוא מיטיב את השתלבות הפרויקט בסיבה או משפר את הבטיחות בפרויקט או את תפקודו התנועתי בתיאום עם מיקום תחנת הרכבת בת"ל 22/ג, בהתאם לתכנית הביצוע של הגשר.</p> <p>(5) מיקומו, רוחבו וצורתו של גשר להולכי רגל יקבע במסגרת הוצאת ההיתר בתאום עם חברת חוצה ישראל, עם חברת דרך ארץ - זכייין כביש 6 ורכבת ישראל.</p> <p>(6) עיצוב הגשר יהיה תואם לעיצוב גשרי כביש 6 בתמ"א 15/א/31.</p> <p>(7) תנאי לאישור התכנון המפורט ולהוצאת היתר בניה הוא אישור הצוות המלווה של תמ"א 31/א/15 להיבטים הסביבתיים/אדריכליים/נופיים של הגשר.</p> <p>(8) ביצוע הגשר דורש תאום עם רכבת ישראל / נתיבי ישראל לעת ביצוע / תכנון מפורט.</p> <p>(9) סימון הגשר הינו מנחה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	<p>שימושים</p> <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>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו.</p>





4.8	דרך מוצעת
	<p>(2) לא תותר כל בניה אחרת. (3) לנתיבים מוטי התחבורה הציבורית (דרכים מס' 1, 2 (חלקי), 7 (חלקי))יקבעו זמני פעילות ע"י הרשות המקומית, ואלו ישולטו ויתומררו בהתאם. (4) תאסר כל נגישות לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 444. (5) לא תתאפשר נגישות ישירה מדרך מס' 2 אל תאי השטח הגובלים. (6) תכנון מפורט לדרכים, לרבות ניקוז ומערכות, יעשו בתיאום עם נתג"ז ורשות הגז הטבעי.</p>
<p>ב</p> <p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>1)תאי שטח מס' 1102, 1103, 1105 נמצאים בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תמ"א 8/ב/37. בתאי שטח אלה יותרו השימושים להלן בתנאי שיעמדו בתנאי 8/ב/37 ובתנאי רשות הגז בתחום מגבלות הבניה. בתחום מגבלות הבניה בתאי השטח תותר הקמת מבנה שער וגידור, הקמת שטח התארגנות לבניה, וכל מתקן אחר שהשימוש בו אינו מצריך שהיה קבועה של אנשים, בכפוף לתנאי תמ"א 8/ב/37. 2)תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז. הנגישות והשילוט לאורך צינור הגז ישמרו בכל עת.</p>	
<p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 1102, 1103, 1105 כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>	
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
<p>א. תאי שטח 1201, 1202 ישמשו להקמת חניון ציבורי עילי. תותר בהם הקמת חניה, מתקני חניה, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר מערכות וקוי תשתית ציבורית, הכל בכפוף לסי' 4.10.1 ב. להלן. ב. אפשר והחניון ישמש כתוספת חניה לרכב פרטי עבור תאי שטח 101-103 בכפוף לאישור הועדה המקומית. ג. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בחניון גם עבור תאי שטח אחרים לפי שיקול דעתה. ד. אפשר וחלק מהחניון ישמש כחניון לרכב כבד, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית. ה. מדרגות, מעלית, רמפה לחיבור קצה הגשר להולכי הרגל לטובת המעבר לתחנת הרכבת.</p>	
4.9.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) לא תותר כל בניה אחרת לרבות הקמת חניה מקורה. (2) עצים ינטעו בשטח החניון, ביחס מזערי של עץ צל רחב על כל חמש חניות. (3) תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז הטבעי. (4) תכנון מפורט לחניון, לרבות ניקוז ומערכות, יעשו בתיאום עם נתג"ז ורשות הגז הטבעי.</p>	
<p>ב</p> <p>תשתיות</p>	

4.9	חניון
	<p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>1)תאי שטח מס' 1201, 1202 נמצאים בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תמ"א 8/ב/37. בתאי שטח אלה יותרו השימושים להלן בתנאי שיעמדו בתנאי 8/ב/37 ובתנאי רשות הגז בתחום מגבלות הבניה. בתחום מגבלות הבניה בתאי השטח תותר הקמת מבנה שער וגידור, הקמת שטח התארגנות לבניה וכל מתקן אחר שהשימוש בו אינו מצריך שהיה קבועה של אנשים, בכפוף לתנאי תמ"א 8/ב/37.</p> <p>2)תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז. הנגישות והשילוט לאורך צינור הגז ישמרו בכל עת.</p>
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>



4.10	תחנת תחבורה ציבורית
4.10.1	שימושים
	<p>א. מסוף תחבורה ציבורית לאוטובוסים ומוניות.</p> <p>ב. מדרגות, מעלית, רמפה לחיבור קצה הגשר להולכי הרגל לטובת המעבר לתחנת הרכבת.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות בניו
	<p>1)תותר בנית גוונים ומצללות.</p> <p>2)עצים יינטעו בשטח התחנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	תשתיות
	<p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>1)תא שטח זה נמצא בתחום מגבלות בניה ופיתוח של תמ"א 8/ב/37 ובו יותרו השימושים להלן בתנאי שיעמדו בתנאי 8/ב/37 ובתנאי רשות הגז בתחום מגבלות הבניה. בתאי השטח תותר הקמת מבנה שער וגידור, הקמת שטח התארגנות לבניה, וכל מתקן אחר שהשימוש בו אינו מצריך שהיה קבועה של אנשים, בכפוף לתנאי תמ"א 8/ב/37.</p> <p>2)תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז. הנגישות והשילוט לאורך צינור הגז ישמרו בכל עת.</p>
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
0	0	0	0		1	4	8			(1) 8	3664	1201		חניון			
0	0	0	0		1	4	8			(1) 8	14481	1202		חניון			
0	0	0	0		1	4	8			(2) 8	2453	1203		תחנת תחבורה ציבורית			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	15	19925	5000		2000	12925	203		מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	(3)		1	8	80			80	3996	601		מתקנים הנדסיים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	46068	22336		4467	14518	305	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
										1117	3630	305	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	43138	17698		8849	11503	306	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
										2212	2876	306	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	20404	9910		1983	6441	307	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
										460	1610	307	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	28888	13880		2776	9230	308	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
										694	2308	308	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	40451	19613		3922	12748	309	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
										981	3187	309	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	33544	19613		2822	10482	101	תעסוקה	תעשייה			
										133	(4) 494	101	מסחר	תעשייה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	45409	22355		4670	17347	102	תעסוקה	תעשייה			
										220	(4) 817	102	מסחר	תעשייה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	39055	19227		4017	14919	103	תעסוקה	תעשייה			
										189	(4) 703	103	מסחר	תעשייה			

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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	18	55	49571	27211	4279	17053	16067	104	תעסוקה	תעשייה	
							223	(4) 804		104	מסחר	תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	81107	44749	6992	29366	27919	105		תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	96994	53514	8362	35118	30712	106		תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	64351	35504	5298	22251	22129	107	תעסוקה	תעשייה	
							250	(4) 1048		107	מסחר	תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	31865	17581	2623	11018	10988	108	תעסוקה	תעשייה	
							124	(4) 519		108	מסחר	תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	43199	23834	3556	14937	14896	109	תעסוקה	תעשייה	
							168	(4) 704		109	מסחר	תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	31935	17619	2629	11043	11012	110	תעסוקה	תעשייה	
							124	(4) 520		110	מסחר	תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	38711	21358	3187	13385	13233	111	תעסוקה	תעשייה	
							150	(4) 631		111	מסחר	תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	50121	27653	4127	17330	17186	112	תעסוקה	תעשייה	
							194	(4) 817		112	מסחר	תעשייה	
(3)	(3)	(3)	18	55	51021	28149	4200	17643	17020	113	תעסוקה	תעשייה	
							198	(4) 831		113	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, מבנה השומר יתוכנן ויבנה כחלק אינטגרלי מהגדר..
- (2) תותר הקמת מבנה לסדרן תנועה בשטח מרבי של 8 מ"ר בתנאי שהמבנה יהיה טרומי מטלטל..
- (3) כמסומן בנספח הבינוי.
- (4) חזית מסחרית.

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.
 - 6.1.14 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.
 - 6.1.15 מערך התנועה הפנימית בתאי השטח לרבות מיקום כניסות ויציאות, חניה פרטית ותפעולית, רדיוסי סיבוב. בסמכות מהנדס הועדה המקומית להורות כי סעיף זה יוכן ע"י יועץ תנועה.
 - 6.1.16 הנחיות למיקום מתקנים מיקום והסתרה ושילוב של מתקנים טכניים (מערכות מיזוג, מתקני אשפה ופסולת פילרים של חברת חשמל וכו').
 - 6.1.7 הנחיות לטיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה והפחתה של כמות הפסולת במקור.

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 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 בתאי שטח 401, ו- 402 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.

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>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 להגנת הסביבה.</p> <p>6.2.12 תנאי להיתר בניה בתאי השטח 401, 402, 1001, 1201, 1202 הינו תאום עם רשות הגז.</p> <p>6.2.13 תנאי להיתר בניה בתאי שטח 105, 106 ו-402 יהיה גמר שיקום אתר הפסולת, אישור תכנון מפורט של תכנית השיקום ע"י המשרד להגנ"ס.</p> <p>6.2.14 כל הבניינים המיועדים להריסה בתחום שטחי הציבור והדרכים יסומנו להריסה בשלמותם.</p> <p>6.2.15 תנאי להיתר בנייה יהיה התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה להיבטים הסביבתיים המפורטים במסמכי התכנית.</p> <p>6.2.16 הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור המשרד להגנ"ס.</p> <p>6.2.17 תנאי להיתר בניה עבור מפעל למזון יהיה אישור המשרד להגנ"ס למסמך סביבתי.</p> <p>6.2.18 היתרי בניה הכוללים בתי אוכל יחויבו לפרט את אופן התחזוקה ומתן פתרון למטרדים מבית האוכל.</p> <p>6.2.19 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>6.2.20 היתר בנייה לתשתיות מערכת החשמל, ארונות חלוקה, קווי חשמל יותנה בהיתרי קרינה מאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.2.21 תנאי להיתרי בנייה יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.</p> <p>6.2.22 תנאי להיתרי 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> <p>6.2.23 תנאי להיתר בניה יהיה שיקום נופי של רצועת הגז.</p> <p>6.2.24 תנאי לאישור ביצוע נספח ניקוז יהיה תאום עם חוצה ישראל ורכבת ישראל.</p> <p>6.2.25 תנאי להיתר בניה לגשר להולכי רגל יהיה תאום תכנון עם חברת כביש חוצה ישראל, עם חברת דרך ארץ- זכייין כביש 6 ורכבת ישראל.</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</p>	



	ניהול מי נגר	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<p>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 מגוון 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> <p>4) גובה רצפת המבנה לא יפחת מ-25 ס"מ מעל גובה פני השטח בתא השטח.</p> <p>ב. ניקוז לשצי"פ סמוך בהתאם להוראות להלן :</p> <p>1) תכנון השצי"פ יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. כל פתרון לחלחול 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>תכנון זמין מונה הדפסה 99</p>	<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 תאי השטח 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>	

6.5	ביוב
<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>6.5.10 לא יותרו בורות סופגים.</p>	



6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<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 ניידים" 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.</p> <p>כני"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</p>	



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>או באישור מנהלת אזור התעסוקה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה ערוכה בידי 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 הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד פקיד היערות.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של 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>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>כל התשתיות תהינה תת קרקעיות.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>6.11.1 האיחוד וחלוקה יבוצע בסמכות הועדה המקומית. 6.11.2 האיחוד וחלוקה יהיה תואם תקן 15 לתקינה השמאית.</p>	
<p>חלוקה לתאי שטח</p>	<p>6.12</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>עתיקות</p>	<p>6.13</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 שתגלנה תצרכנה שינוי במגרש, תהיה הועדה 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>	

חניה	6.14
<p>6.14.1 החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובתחומי תאי השטח.</p> <p>6.14.2 פתרונות החניה בייעוד תעסוקה ומסחר יהיו על פי תקן החניה התקף. מקומות החניה יהיו בקומת מרתף אחת בתכנית של 80%. יתר מקומות החניה יוכלו להיות על קרקעיים.</p> <p>6.14.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול את תכנון החניה למיזמי זכויות הבניה בתא השטח גם אם הבקשה להיתר בניה אינה ממצה את כל זכויות הבניה.</p> <p>6.14.4 יותרו מרתפי חניה סמוכים עבור תאי שטח סמוכים.</p> <p>6.14.5 במקרה של איחוד מרתפי חניה ו/או כבישי כניסה לחניה תירשם זיקת הנאה לזכות הנוגעים בדבר.</p> <p>6.14.6 בתחום תאי שטח השב"צ יוקצו מקומות חנייה עבור אופניים בהתאם לתקן התקף.</p> <p>6.14.7 לא תותר חניה תפעולית בחזית הקדמית של תא השטח.</p>	



אקוסטיקה	6.15
<p>6.15.1 הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה על פי הנספח האקוסטי לחלוקת זכויות הרעש שהוכן לתכנית.</p> <p>6.15.2 מפלס הרעש המצטבר מציווד הבנייה של האתר, בחזיתות הבניינים הסמוכים יוגבל כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992.</p> <p>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.</p> <p>6.15.4 הציווד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציווד בנייה), התשל"ט - 1979.</p> <p>6.15.5 פעילותו של הציווד המכאני תהיה בימי חול בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6.15.9 במקרה בו נדרשת הגדלת תקציב רעש או במקרה בו ניתן להקטין את תקציב הרעש לתא שטח 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.</p> <p>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.</p> <p>6.15.11 מקורות רעש כגון דחסניות אשפה, דחסנים, גנרטורים, משאבות, מערכות מיזוג אוויר</p>	



<p>6.15 אקוסטיקה</p>	<p>6.15</p>
<p>וכדי יטופלו אקוסטית בהתאם לנדרש על-ידי אמצעים להפחתת רעשים.</p>	
<p>6.16 סקר סייסמי</p> <p>6.16.1 על המתכנן האחראי לחשב את ספקטרום התאוצות לתכנון על פי ההנחיות תקן 413 בהסתמך על תוצאות קידוחים לעומק של 30 מ'.</p> <p>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.</p> <p>6.16.3 מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתר בניה יכללו עותק של הדוח הגיאוטכני 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 נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 איכות הסביבה</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>6.17.1 שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" 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-99 תחייב להגנת הסביבה לפי חוק חומרים מסוכנים, 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 תא השטח בו קיים מקור הסיכון עד לגבול תא השטח 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 שישמר שטח נקי מתהליכים מסוכנים בתוך תא שטח, הצמוד לגבול תא השטח. במצב כזה ניתן יהיה לקבוע את מרחק הפרדה מצדו הפנימי של השטח הנקי, במקום מגבול תא השטח. 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</p>



איכות הסביבה

6.17

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתית ציבורית ברחובות ובשטחים ציבוריים בשטחים שאינם מסומנים כמגבלת בניה ב"הר הזבל"	הפקדת התכנית
3	ביצוע תשתית ציבורית ברחובות ובשטחים ציבוריים בשטחים שמסומנים כמגבלות בניה ב"הר הזבל"	פינוי "הר הזבל" לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית
4	הוצאת היתר בניה בשטחים שמסומנים כמגבלות 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.
- ה. מתן עד 50% מהיתרי הבניה יהיה על פי פתרון הניקוז בהתאם לנספח הניקוז לתכנית.
- ו. מתן מעל 50% מהיתרי הבניה יהיה על פי פתרון הניקוז המסתמך על הסדרת נחל טירה או הקמת מובל ניקוז חדש שיתחבר לנחל אלכסנדר.