

## הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0751321

Hi City נס ציונה מגרש 110

מרכז

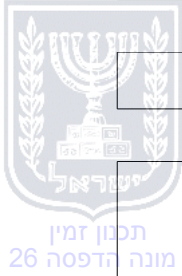
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



### מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/07/2021

להפקיד את התכנית

19/12/2021

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

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות התרמ"ג, שביט והנפת הדגל, נס ציונה, בתחום תכנית נס/128. מטרת התכנית היא תוספת זכויות בניה והגדלת שטחים לשימושים של תעסוקה, קביעת תכנית בינוי למגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



Hi City נס ציונה מגרש 110

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

407-0751321

מספר התכנית

13.313 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

קואורדינאטה X 180650

קואורדינאטה Y 647475

**1.5.2 תיאור מקום**

פינת רח' הנפת הדגל ורח' התרמ"ג

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

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3849     | מוסדר   | חלק           |                     | 85                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                            | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| נס/ 1 / 1         | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נס/ 1/1 בתחומה של תכנית זו.     | 1874               |                         | 02/11/1972 |
| נס/ 1 / 10        | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נס/ 10/1 בתחומה של תכנית זו.    | 7513               | 6209                    | 29/05/2017 |
| נס/ 1 / 2         | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נס/ 2/1 בתחומה של תכנית זו.     | 3978               | 2320                    | 27/02/1992 |
| נס/ 1 / 2 / ב     | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נס/ 1/2 ב בתחומה של תכנית זו.   | 5231               | 128                     | 20/10/2003 |
| נס/ 128           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נס/ 128 בתחומה של תכנית זו.     | 5471               | 926                     | 20/12/2005 |
| נס/ מק/ 1 / 6     | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נס/מק/1/6 בתחומה של תכנית זו.   | 4957               |                         | 04/02/2001 |
| נס/ מק/ 1 / 7     | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נס/מק/1/7 בתחומה של תכנית זו.   | 5123               | 343                     | 31/10/2002 |
| 407-0695197       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 407-0695197 בתחומה של תכנית זו. | 9300               | 2180                    | 17/12/2020 |
| נס/ מק/ 128 / א   | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נס/מק/128 א בתחומה של תכנית זו. | 6423               | 4329                    | 30/05/2012 |

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך        | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                                              | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                   |             | פבלו אלטמן        |                   |                                                          | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | פבלו אלטמן        |                   | תשריט מצב מוצע                                           | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 500   | 1                 | 27/07/2021  | פבלו אלטמן        | 09: 43 28/07/2021 | נספח בינוי                                               | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 1     | 19                | 15/08/2021  | יוחאי ברנאי בצלאל | 15: 40 23/11/2021 | נספח ניקוז וניהול מי-נגר עילי על-פי הנחיות התמ"א - חוברת | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 15/08/2021  | יוחאי ברנאי בצלאל | 15: 31 27/10/2021 | נספח ניקוז וניהול מי-נגר עילי על-פי הנחיות התמ"א - תשריט | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1     | 6                 | 05/06/2020  | צבי פרליס         | 12: 04 10/06/2020 | נספח עצים - חוברת                                        | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250   | 1                 | 05/06/2020  | צבי פרליס         | 11: 55 10/06/2020 | נספח עצים - תשריט                                        | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 07/11/2021  | יורם בש           | 11: 45 07/11/2021 | נספח תנועה                                               | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 500   | 1                 | 22/02/2021  | פבלו אלטמן        | 11: 25 22/02/2021 | מצב מאושר                                                | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד        | ישוב   | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|-------------|------|------------|------------|-----------------|--------|-----------|-----|------------|------------|----------------------------|
|             | פרטי | אהוד לחובר |            | עו"ד אהוד לחובר | רחובות | פקריס (1) | 4   | 08-9466543 | 08-9465108 | office@lach-over-adv.co.il |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: באמצעות ייפוי כח, כתובת: רח' פקריס 4, בניין לב התמר, פארק המדע, רחובות.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר    | סוג         | שם                | מספר רשיון | שם תאגיד                     | ישוב     | רחוב           | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|----------------|-------------|-------------------|------------|------------------------------|----------|----------------|-----|------------|-----|---------------------|
|                | עורך ראשי   | פבלו אלטמן        | 107594     | פבלו אלטמן אדריכל            | בני ברק  | בר כוכבא       | 16  | 03-9199921 |     | Pablo@altmann.co.il |
| הידרולוג מומחה | יועץ        | יוחאי ברנאי בצלאל |            | לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ | אזור     | השקמה (1)      | 3   | 03-5584505 |     | office@merphir.com  |
| יועץ תנועה     | יועץ תחבורה | יורם בש           | 37832      |                              | גבעתיים  | תפוצות ישראל   | 3   | 03-7329892 |     | yoram@y-basch.co.il |
|                | מודד        | לאוניד לייפמן     | 832        |                              | פתח תקוה | פרישמן דוד (2) | 1   | 03-9310021 |     | ll@llmoded.com      |

| מקצוע/<br>תואר | סוג     | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב   | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|---------|-----------|---------------|------------------------|--------|-------------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | אגרונום | צבי פרליס |               | פרליס ובניו -<br>אומדה | רחובות | אחד העם (3) | 7   | 08-9461516 | 08-9462033 | perlis.lamda@gmail.com |

(1) כתובת: השקמה 3 אזור.

(2) כתובת: ת.ד. 9312.

(3) כתובת: אחד העם 7, רחובות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

תוספת זכויות בנייה לתעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה ומספר קומות.

2. קביעת הוראות בינוי.

3. קביעת תנאים להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד             | תאי שטח | סימון בתשריט        | יעוד             | תאי שטח כפופים |
|------------------|---------|---------------------|------------------|----------------|
| תעשייה עתירת ידע | 2, 1    | בלוק עץ/עצים לעקירה | תעשייה עתירת ידע | 2, 1           |
|                  |         | זיקת הנאה           | תעשייה עתירת ידע | 2, 1           |
|                  |         | חזית מסחרית         | תעשייה עתירת ידע | 2, 1           |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר        |        |        |
|------------------|--------|--------|
| יעוד             | מ"ר    | אחוזים |
| תעשייה עתירת ידע | 13,434 | 100    |
| סה"כ             | 13,434 | 100    |

| מצב מוצע         |           |              |
|------------------|-----------|--------------|
| יעוד             | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| תעשייה עתירת ידע | 13,434.95 | 100          |
| סה"כ             | 13,434.95 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | תעשיה עתירת ידע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>באזור זה יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. משרדים (יכלול גם מרפאות, מכונים רפואיים וקליניקות לרופאים)</p> <p>ב. תעשיה עתירת ידע "נקיה" (שאינה מסוכנת לבריאות הציבור ואשר אין בה שימוש בחומרים מסוכנים)</p> <p>ג. מסחר בקומת קרקע יכלול את התכליות הבאות : משרדים, בנקאות, דואר, מסעדות, בתי קפה, חנויות.</p> <p>ד. בקומות המרתף יותרו השימושים הבאים : חניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי שירות.</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 43.5 מ' מעל פני השטח ו-80 מעל פני הים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ב     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הפיתוח והגינון יהוו לפחות מ- 20% משטח המגרש. בכל מגרש יש לשלב נטיעות. ריצופי החוץ יהיו מחומרים המעודדים חלחול.</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                       |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש        | יעוד                |                     |                     |                     |
|------------------|------------|-----|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                  |            |     |                                                   |                         |                                | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | גודל<br>מגרש<br>כללי  |         |              |                     |                     |                     |                     |
|                  |            |     |                                                   |                         |                                | עיקרי              | שרות | עיקרי                 | שרות  |                       |         |              |                     |                     |                     |                     |
|                  |            |     |                                                   |                         |                                | 3400               |      |                       |       | 3400                  | 10650   | 1            | מסחר                | תעשייה<br>עתירת ידע |                     |                     |
|                  |            |     |                                                   |                         |                                | 23975              |      |                       |       | 23975                 | 10650   | 1            | תעשייה<br>עתירת ידע | תעשייה<br>עתירת ידע |                     |                     |
| (3)              | (3)        | (3) | (3)                                               | 4                       | 9 (2)                          | 43.5               | 35   | 667.02                | 71038 | 34082                 | 9581    | 27375<br>(1) | 10650               | 1                   | <סך הכל>            | תעשייה<br>עתירת ידע |
|                  |            |     |                                                   |                         |                                | 850                |      |                       |       |                       | 850     | 2663         | 2                   | מסחר                | תעשייה<br>עתירת ידע |                     |
|                  |            |     |                                                   |                         |                                | 5994               |      |                       |       |                       | 5994    | 2663         | 2                   | תעשייה<br>עתירת ידע | תעשייה<br>עתירת ידע |                     |
| (3)              | (3)        | (3) | (3)                                               | 4                       | 7 (4)                          | 43.5               | 35   | 666.88                | 17759 | 8520                  | 2395    | 6844 (1)     | 2663                | 2                   | <סך הכל>            | תעשייה<br>עתירת ידע |

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד בין השימושים עד 10% מסך השטחים.
- (2) בתא שטח 1: בבניינים צפוניים (A ו-B) יהיו 8 קומות משרדים מעל קומת מסחר גבוהה במפלס הכניסה. בבניין הדרומי (C) יהיו 7 קומות משרדים מעל קומת מסחר גבוהה במפלס הכניסה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) בתא שטח 2: בבניין D יהיו 6 קומות משרדים מעל קומת מסחר גבוהה במפלס הכניסה.

## 6. הוראות נוספות



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | <b>בניה ירוקה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי תקן ת"י 5281 הבניה הירוקה ועל פי ההנחיות המרחביות התקפות לאותה עת.</p> <p>2. ניתן לנצל את הגגות מעל קומת המסחר ואת גגות המבנים במידת האפשר לייצור חזית חמישית ירוקה שכוללת עקרונות של בניה ירוקה, תוך שילוב גינות גג עבור שהיה, הצללה ובידוד.</p> <p>3. ניתן יהיה לנצל את גגות המבנים להתקנת קולטים פוטו וולטאיים להפקת חשמל.</p>                                                                                   |
| 6.2 | <b>ניהול מי נגר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|     | <p>א. התכנית תבטיח עמידה ביעד ניהול הנגר של תמ"א 1 הכולל 75% מנפח הנגר היממתי לתקופה חזרה של 1:50 שנה (2%) בתחום המגרש.</p> <p>יעד הנגר לניהול הינו 1300 מ"ק.</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש וזאת בכפוף לחוות דעת הידרולוג.</p> |
| 6.3 | <b>מרתפים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | <p>1. מרתפים כללי:</p> <p>א. תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש בכפוף לסעיף 6.2.</p> <p>ב. המרתף לא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>2. מרתפי חניה:</p> <p>א. ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה בתכסית מקסימלית 90% במגבלות קווי הבניין כמפורט להלן:</p> <p>קו בניין אפס לשלוש חזיתות לכל היותר ובכפוף לסעיף 6.2.</p> <p>ב. גובה מרתפים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג. אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>                                                                                                                                                                                                        |
| 6.4 | <b>חניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | <p>1. החניה הנדרשת תינתן בתחום המגרש, תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. לא תתאפשר כניסת כלי רכב לחניה במגרש מרחוב הנפת הדגל ותרמ"ג.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6.5 | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | <p>1. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. תאום עם איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית והבטחת ביצוע עבודות התשתית הנדרשות. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>מיקום ונפח הבניינים, השימושים המיועדים לבניין או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה וחניה. מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע.</p> <p>מיקום כניסות לבניינים. הפיתוח מסביב לבניינים לרבות גינות או נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצופים, שבילים, גדרות וקירות תומכים. מערכות תשתית. (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה ותשורת אחרת, ביוב ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה), וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>עתיקות</b></p> <p>השטח הנכלל בתכנית זו כלול בשטח עתיקות מוכרז על פי חוק העתיקות התשל"ח 1970. לפני מתן היתרי בניה, על המבצע/ היזם מוטלת החובה לתאם כל עבודה בשטח הנ"ל עם רשות העתיקות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>6.7</b></p> |
| <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה ובתקנות שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מגבלות כלליות:</p> <p>סביב אזור התעשייה יופעלו מגבלות מעטפת בהתאם לתקני סביבה של המשרד לאיכות הסביבה, וכן מגבלות פליטה בשיטה של זכויות זיהום מירביות.</p> <p>איכות האוויר:</p> <p>תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p> <p>צנרת גלויה:</p> <p>(1) יש לתכנן במסגרת המבנים פירים לפינוי מזהמים.</p> <p>(2) הפירים יתוכננו כחלק ארכיטקטוני של המבנה ויאפשרו, בכל קומה מקומות המבנה, התחברות לפינוי מזהמי אוויר (מנדפים, ריחות ועשן ממסעדות וכו'). כמו כן יאפשרו הפירים התחברות של צנרת שפכים שאינם סניטרים.</p> <p>רעש:</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש בלתי סביר. התש"ן 1990 (להלן "התקנות").</p> <p>מניעת פליטות:</p> <p>תהיה דרישה להתקנת אמצעים לספיחה. שטיפה וסינון גזים וחלקיקים בתהליכי הייצור ויידרשו בדיקות תקופתיות של פליטות מארובות וכד'.</p> | <p><b>6.8</b></p> |

## איכות הסביבה

6.8

חומרים מסוכנים :

בכל תחום התכנית יאסרו השימוש, האחסנה או הטיפול בחומרים המסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך. בשטח התכנית תותר החזקה ושימוש בחומרים מסוכנים בכמויות מעבדתיות בלבד, היתר החזקה ושימוש יינתן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה והמשרד לאיכות הסביבה. הכל בהתאם למופיע בסעיפים 28 ו-30 להוראות תמ"א 34/ב, 4, לפי חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" מ-2011 ועדכנו מעת לעת.

ניטור מזהמים :

תעשיות בעלות פוטנציאל לפליטת מזהמי אוויר, יחויבו במימון הקמה של תחנת ניטור מזהמי אוויר, אשר אפיוניה ומיקומה יוגדרו בהתאם לרמת ואופי הפליטות מהתעשיות הנ"ל ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.

שפכים :

איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף הביוב המרכזי, תהיה התאם לחוק העזר העירוני באופן שלא תיפגע בצנרת ובמתקני הטיפול האזורי. המבנים יתוכננו להפרדת זרמים לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. קדם טיפול של שפכים שאינם עומדים בדרישות האלה ייעשה במתקנים שימוקמו בתחום מגרשי המפעלים ובמידת האפשר בתחום הבניין. לצורך כך יוקצו שטחים מתאימים שיסומנו בהיתרי הבניה. במידה ולא ניתן יהיה להקים מתקן או מבנה קדם טיפול שפכים בתחום קווי הבניין תותר הקמה תת קרקעית של המתקנים הנ"ל בקו בניין 0-0. לא תאושר הקמת מתקנים כלשהם מחוץ למעטפות המבנים או בחצרות המבנים בלבד האמור לעיל. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות אליה. במוצא השפכים של כל מפעל, תהיה אפשרות בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, להתקין מערכות לדיגום שפכים. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.

פסולת :

(1) דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים : העירייה רשאית לדרוש הצבת מתקנים יעודיים לחומרים בני מיחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

(2) המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.

(3) מומלץ לתכנן חדרי איסוף פסולת סגורים, שיהיו חלק מן המבנה. מומלץ לתכנן את החדרים עם אוורור מאולץ או מיזוג. החדרים יתוכננו בגודל מתאים למיכלי פסולת רטובה ומיכלים יעודיים להפרדת פסולת בת מחזור, קרטונים ובקבוקים. יש לקחת בחשבון, בתכנון הפתחים, את גובה רכבי הפינוי ושחלקם מצוידים במנוף.

פסולת בנין :

(1) מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p><b>איכות הסביבה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>(2) מיקום לשפיכת פסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות שתיקבענה ברישיון וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ב. בתחומי המגרש תבוצע שתילה מרובה של עצים בוגרים רחבי צל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |
| <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה בתחום התכנית הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>1. עם מתן תוקף לתכנית תינתן ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לכלל הציבור לטובת מעבר הולכי רגל ותשתיות. תתאפשר הצרת זיקת ההנאה ההיקפית שרוחבה 15 מ' שבחזית הרחובות הנפת הדגל והתרמ"ג לטובת ירידה לחניון, אלמנטים של פיתוח, דוכנים זמניים וסגירת חורף עונתית ובלבד שישמר רוחב פנוי של 10 מ' לפחות. בזיקות ההנאה הפנימיות ישמר רוחב פנוי של 6 מ' לפחות.</p> <p>2. בין תאי שטח 1 ו-2 תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה הדדית לטובת מעבר הולכי רגל. התחום המסומן עם זיקת הנאה להולכי רגל יהיה פתוח וללא הפרעה למעבר.</p> <p>3. זיקות המעבר ירשמו בלשכת רישום המקרקעין עם מתן תוקף לתכנית ולא יאוחר מהוצאת היתר בניה.</p> <p>4. זיקת ההנאה שבמגרשים 1 ו-2 תתוכנן ותבוצע ביחד עם הוצאת היתר למגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>1. טיפול בעודפי עפר:</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ג. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>ד. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>ה. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>2. א. היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתר מוסדר ומורשה על פי חוק.</p> <p>ב. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תנאי להיתר בניה פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקף חפירה.</p> <p>ג. הצגת שלבי ביצוע לעבודת העפר.</p> <p>ד. הצגת דרכי הובלה לשינוע, דרכי העפר וקביעת אתר פסולת מועדף הכל בהתאם למסמכי ההנחיות של מנהל התכנון מיום ה- 27.7.07 ומיום ה- 29.6.08 או מסמך אחר שיחליף אותם.</p> |                    |





| 6.13 | תשתיות                                                                                                                                           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | כל קווי התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.<br>תתאפשר זכות מעבר לתשתיות עירוניות ופרטיות בין המבנים בתחום התכנית במטרה לחברם למערכות הבניין. |

## 7. ביצוע התכנית

| 7.1 | שלבי ביצוע |
|-----|------------|
|-----|------------|

## 7.2 מימוש התכנית

|                    |
|--------------------|
| 10 שנים ממתן תוקף. |
|--------------------|

