

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0767616

הרחבת אזור תעסוקה מצפה ספיר

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק, דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/11/2021

לאשר את התוכנית

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

תכנית להרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת אזור תעסוקה מצפה ספיר

455-0767616

מספר התכנית

39.148 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**

מצפה אפק, דרום השרון

קואורדינאטה X

198589

קואורדינאטה Y

680306

1.5.2 תיאור מקום

דרומית ובצמידות דופן לאזור תעסוקה מצפה ספיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כוכב יאיר - חלק מתחום הרשות: כוכב יאיר

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

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				צ'ארלס יעבץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		צ'ארלס יעבץ		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		51	25/02/2021	גכט תמרי נועה	16: 12 25/02/2021	נספח סביבתי	לא
מים	מנחה		7	29/11/2020	גיקי סווידי	15: 34 28/11/2021	נספח מים וביו (מילולי)	לא
ניקוז	מנחה		19	27/12/2020	גיקי סווידי	14: 06 08/06/2021	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי (מילולי)	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		18	15/11/2020	נועם ביבי	09: 24 19/11/2020	נספח עצים - סקר לשינוי תב"ע	לא
ביו	מנחה	1: 1250		24/02/2021	גיקי סווידי	11: 38 25/02/2021	נספח ביו	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	22/11/2020	צ'ארלס יעבץ	14: 49 10/02/2021	נספח בינוי	לא
מים	מנחה	1: 1250		24/02/2021	גיקי סווידי	11: 37 25/02/2021	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	18/02/2021	גיקי סווידי	16: 08 18/02/2021	טבלאות נפחי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		24/02/2021	גיקי סווידי	12: 40 25/02/2021	נספח ניקוז (גליון)	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		25/02/2021	נועם ביבי	15: 07 25/02/2021	נספח עצים - סקר לשינוי תב"ע (גליון)	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	20/04/2021	אלי קוגלר	11: 52 20/04/2021	נספח תנועה (גליון)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		21/03/2021	צ'ארלס יעבץ	18: 06 22/03/2021	תשריט 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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	(1)		09-7460200		kyzy@kyair.org.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(2)		03-7533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל.

(2) כתובת: מנחם בגין 125 קרית הממשלה ת.ד. 7246 תל אביב 6701201.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: מועצה מקומית כוכב יאיר צור יגאל.

(2) כתובת: מנחם בגין 125 קרית הממשלה ת.ד. 7246 תל אביב 6701201.

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

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

(1) כתובת: אבן גבירול 76 כיכר רבין תל אביב.

(2) כתובת: נוף הרים 16 כוכב יאיר-צור יגאל.

(3) כתובת: ז'בוטינסקי 1 בנין דימול רמת גן.

(4) כתובת: בורלא יהודה 50, תל אביב יפו.

(5) כתובת: אילן רמון 2, נס ציונה.

(6) כתובת: מסכית 15.

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת אזור התעסוקה מצפה ספיר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

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

מצב מוצע

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



4. יעודי קרקע ושימושים

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

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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
חניון	חניון	209	2420	200	0	3600	0		1	2	0	2	3 (1)
תעסוקה	תעסוקה	300	2767	10700 (2)	1900		6640	73.4 (3)	6 (4)	3	(1)	(1)	(1)
תעסוקה	תעסוקה	301	2461	7300 (2)	1200		5906	66.7 (3)	5 (4)	3	(1)	(1)	(1)
תעסוקה	תעסוקה	302	4157	9600 (2)	2000		9976	60 (3)	4 (4)	3	(1)	(1)	(1)
תעסוקה	תעסוקה	304	2145	5300 (2)	1000		5148	66 (3)	6 (4)	3	(1)	(1)	(1)
תעסוקה	תעסוקה	305	2250	5000 (2)	1100		5400	62.5 (3)	6 (4)	3	(1)	(1)	(1)
תעסוקה	תעסוקה	306	2498	5000 (2)	1000		5995	65.5 (3)	5 (4)	3	(1)	(1)	(1)
תעסוקה	תעסוקה	307	2168	3300 (2)	600		5203	64.7 (3)	4 (4)	3	(1)	(1)	(1)

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. במקרה של סתירה, האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

ב. בכל המגרשים יותר ניווד של עד 20% של שטחי בנייה עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) יותר ניווד שטח עיקרי אל מתחת לכניסה הקובעת.

(3) תכנית המבנים מתחת לפני הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש. תותר בנייה בקו בנין 0 מתחת לפני הקרקע, ללא כל בליטות ביחס לגובה הרחובות או הקרקע הגובלת במגרשים הסמוכים.

(4) גובה הבנייה לא יעלה על 105 מ' מעל פני הים. הגובה ימדד בקצה מעקה עליון של הגגות..

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

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

6.2

חניה

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

6.3

איכות הסביבה

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

6.3

איכות הסביבה

- ג. בהיתר הבנייה יש לכלול הוראות בהתייחס לאזורור החניון :
- ד. בשטח החניה תותקן מערכת אוורור העומדת בדרישות תקן ישראלי 1001 ובעלת יכולת החלפת אוויר של 8 החלפות אוויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.
- ה. המערכת תכלול גלאי פחמן חד חמצני לאיתור עלייה בריכוזי הפחמן החד חמצני כולל חיבור להפעלה אוטומטית של המערכת לגלאים. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.
- ו. מערכת האוורור תחובר למערכת התראה קולית המתריעה על אי תקינות או הפסקה בהפעלה של כל אחד מהמפוחים במערכת האוורור.
5. פסולת :
- א. כל פסולת שתיוצר ע"י בתי העסק בשטח התכנית תפונה לאתר ייעודי המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. במסגרת ההיתר יוצגו דרכי הטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. כמו כן יבוצע תיאום עם העירייה בנוגע לתדירות הפינוי, סוג כלי האצירה ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד.
6. ממשק עם שטחים פתוחים :
- א. תיאסר כל פעילות העשויה לפגוע בחזותם ותפקודם של השטחים החקלאיים והפתוחים הגובלים בתכנית, בין היתר : השלכת פסולת, פריצת דרכים ו/או חנייה, זיהום אור ועוד.
- ב. תכנון התאורה במגרשים הגובלים בשטחים הפתוחים, יעשה בהתייעצות עם אקולוג ובתיאום מול היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
7. מינים פולשים :
- בשלב עבודות הפיתוח, יעשה טיפול במינים פולשים בהתאם להנחיות רט"ג ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
8. בניה ירוקה :
- תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה אישור מכון מוסמך על עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה 55 נקודות (כוכב אחד). בסמכות מהנדס המועצה לחייב התקנת תשתית לייצור אנרגיה מתחדשת, אלא אם יוכח שהתקנת התשתית אינה אפשרית משיקולים הנדסיים ואחרים.
9. מניעת מטרדים בעת הבנייה :
- רעש : יש להבטיח שכל הציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט 1979. יש להבטיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.
10. מגרסה :
- חל איסור על הפעלת מגרסה בשטח התכנית, אלא באישור של היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.
11. פסולת בניין :
- פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 ו/או תיגרס ככל הניתן לשימוש חוזר בתחום התכנית.
12. עפר :
- עודפי עפר יטופלו במידת האפשר באמצעות שימוש חוזר בפיתוח המגרש, או יפנו לאתר מורשה למיחזור פסולת בניין. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, והצגת אישור התקשרות בין מבקש הבקשה לאתר טיפול חוקי בפסולת בניין. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ניקוי ופינוי עודפי עפר, חומרי בניין וכיוצ"ב.
13. חומרים מסוכנים :



איכות הסביבה	6.3
יקבע בהיתר הבנייה כי כל קבלן המפעיל ציוד מכני יחזיק בתחום העבודה אמצעי לאיסוף שמן במקרה של תקלה בציוד. באתר ההתארגנות יאוחסנו חומרי ספיחה למקרה שפיכה של דלקים ושמינים. 14. אבק : על יזם התכנית להציג, כתנאי להגשת היתר בנייה, אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, את הדרכים למניעת מטרדי אבק מדרכים לא סלולות, מפריקה והעמסה של חומרי בניה או ממערומי עפר בשטח התכנית. חל איסור על עבודה הגורמת לאבק בתנאי מזג אוויר קיצוניים כגון יובש ורוח חזקה לכיוון שימושים רגישים ובתי עסק במתחם הקיים. 15. שטחים פתוחים : בהיתר הבניה יוגדרו שטחי התארגנות בתחום התכנית. בהיתר בניה יוגדרו האמצעים למניעת כל פגיעה בחזות ובתפקוד של השטחים הפתוחים. נושאים אלו יתואמו עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה כתנאי להגשת היתר הבניה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
א. במקומות בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט ו/או בנספחים בסימנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההערות הבאות (כולן או חלקן) : - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור. - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ב. תנאי להגשת היתר בניה תאום עם פקיד היערות הממונה לגבי העתקת העצים בתחום התכנית והבטחת האמצעים למניעת הפגיעה בעצים לשימור בתחום התכנית ובשטחים הסמוכים לשטח התכנית.	
ניקוז	6.5
א. כתנאי להגשת הבקשה להיתר הבניה תאושר תכנית ניהול הנגר והניקוז בתכנון מפורט בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. ב. הניקוז מתחיל מהמגרש הבודד, דרך השצפיים, והשטחים הפתוחים. בהתאם למפורט בנספח הניקוז. ג. סך נפח הנגר לניהול בתכנית יהיה 3,545 מ"ק, לפי 'מחשבון נפח נגר לתכנון' של מינהל התכנון. ד. בתוך המגרש הבודד יהיה שטח המאפשר איגום לפי מפתח של 151 מ"ק/דונם מגרש. איגום זה במגרש יהיו אמצעים לריקון מאולץ למערכת העירונית. ה. עודפי מי הנגר (overflow) יחובר למערכת הניקוז בכביש/לתעלה ההיקפית (בהתאם למיקום המגרש). ו. מגרשי החנייה יתוכננו מחומרים מחלחלים דוגמת ריבועי דשא או ש"ע. ז. רום מפלס הכניסה הקובע למבנה יהיה מינימום 0.3 מ' מעל רום המדרכות. ח. הכניסה לקומות תת קרקעיות מהרחוב תהיה מהצד הגבוה של המגרש. ט. נפחי נגר איגום לכל מגרש יהיו בהתאם לנספח ניקוז "טבלאות נפחי נגר". י. ככל הניתן, האיגום יבוצע בתחום הרצועה הגובלת ברחוב. יש להימנע מאיגום בחניונים התת קרקעיים.	
ביוב	6.6
א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.	



6.6	ביוב
	ב. שפכים תעשייתיים במידה ויהיו, ינוקזו למכלי איסוף שפכים ייעודיים ויפנו לגורם מורשה לטיפול. שפכים של בתי עסק כגון: מסעדות, בתי אוכל וחדרי פסולת יוזרמו למערכת הביוב המשותפת רק לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש לעמידה בתקנים. ג. כלל השפכים שיוזרמו למערכת הביוב העירונית יעמדו בחוק כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד 2014. ד. מגבלות החלות על רדיוס מגן ג': בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח המים אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם. בתחום זה יש לתכנן מערכת ביוב חדשות בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה ההידרולוגית. ה. יש חובה לחבר את כל העסקים למערכת הביוב המרכזית. פינוי שפכי תעשייה במיכליות יהיה חייב לקבל אישור של משרד הבריאות ושל המשרד להגנת הסביבה.



6.7	חשמל
	1. מתקני חשמל לרבות שנאים של ח.ח.י. יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת רעש וקרינה. 2. לא תותר התקנת כבלים עליים בכל תחום התכנית. כל קווי התשתיות של חשמל והתקשורת יועברו למעברים תת-קרקעיים.



6.8	עתיקות
	1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 7001/0 "נקודת טריאנגולציה E-11" י"פ : 4750 עמ" 3105 מיום : 10/5/1999 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות תבוצע בהתאם לחוק הנ"ל.

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאים להגשת היתר בנייה : 1. אישור תכנית פיתוח לאזור התעסוקה על ידי הועדה המקומית שתכלול לפחות את הנושאים הבאים : קווי בניין, מפלסי הכניסה הקובעת לבניין, מפלסי השטחים הגובלים במגרשים. תכנית הפיתוח תכלול עיבוי נטיעות לאורך הרחובות ובהיקף הבינוי על מנת לרכך את נצפות אזור התעשייה בסביבה. 2. אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה למגרש ע"י הועדה המקומית. 3. תיאום מול רשות הכבאות וההצלה. 4. גמר ביצוע חיבור הישובים כוכב יאיר/צור יגאל/אייל/א.ת. מצפה ספיר למט"ש דרום השרון המזרחי. 5. חיבור של אזור התעסוקה לקו מים של חברת "מקורות" או פתרון אחר באישור תאגיד המים והביוב. 6. בתחום רדיוס מגן ג' הוא אישור משרד הבריאות 7. אישור תכנון מפורט לניהול נגר עילי ע"י רשות הניקוז ב. תנאים אלו יעוגנו כתנאי בהיתר בנייה : 1. חומרי גמר למבנים והנחיות פיתוח למגרשים. 2. פתרונות לטיפול בפסולת המיוצרת ע"י בית העסק. 3. פתרונות לניהול מי נגר עילי במגרשים, כאמור בסעיף 6.6 בתכנית זו. 4. הצגת אמצעים למניעת מטרים סביבתיים בעת תקופת הבנייה - מניעת רעש, השלכת פסולת

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

בניין, אבק, חומר מסוכן.
5. עמידה בנוהל מרחקי הפרדה מחומ"ס והמדיניות ביחס לשימושים רגישים המוגדרים
רצפטור ציבורי עפ"י המשרד להגנת הסביבה.

6.10

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא
תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני
מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.12

בניה ירוקה

הבניה תהיה בניה ירוקה לפי הנחיות מרחביות של הועדה המקומיות ובתיאום עם מהנדס
הועדה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית