

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0215640

מתחם מרכזי-אזור תעסוקה טירה

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

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

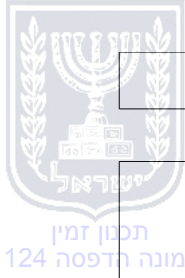
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/01/2019

לאשר את התוכנית

14/02/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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

התכנית מקצה שטחים למבנה ציבור כגון מכללה/ ביי"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 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

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

403-0215640

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

447.190 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 דרום השרון, טירה

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:

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	מוסדר	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 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טר/ 2083	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 2083 ממשיכות לחול.	0		
טר/ מק/ 5099 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טר/ מק/ 5099 / 1. הוראות תכנית טר/ מק/ 5099 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6370	2366	02/02/2012
מח/ 281	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 281 ממשיכות לחול.	0		
משמ/ 97 / שד	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 97 / שד ממשיכות לחול.	3573	2915	27/07/1988
תמא/ 16 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 16 / 4. הוראות תכנית תמא/ 16 / 4 תחולנה על תכנית זו.	6324	810	22/11/2011
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 31 / א / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 / א / 15. הוראות תכנית תמא/ 31 / א / 15 תחולנה על תכנית זו.	4284	2128	16/02/1995



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 37 / ב / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 8. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 8 תחולנה על תכנית זו.	6754	3758	11/02/2014
תתל/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 22. הוראות תכנית תתל/ 22 תחולנה על תכנית זו.	6512		11/12/2012
תתל/ 22 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 22 / ג. הוראות תכנית תתל/ 22 / ג תחולנה על תכנית זו.	7262	6020	10/05/2016
תממ/ 3 / 21 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 23. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6706	1732	28/11/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

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		13: 29 06/08/2018	טל לוי	06/08/2018	3		רקע	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא		09: 56 11/12/2014	אהוד פסטרנק	11/12/2014	20		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת תאי שטח	06: 48 24/12/2019	אבינעם לוי	24/12/2019	2		רקע	טבלת שטחים
לא		12: 32 10/07/2016	עמיר אידלמן	28/06/2016	37		מנחה	סקר סייסימי
לא	דוח הידרולוגי	13: 24 23/08/2020	שמואל בדולח	23/08/2020	22		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת שמאית	13: 40 19/01/2020	יוסף אגבאריה	17/01/2020	30		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי	10: 24 06/07/2020	קובי אלון	06/07/2020	270		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים וביוב	12: 49 04/11/2020	דורין לופו	04/11/2020		1: 2000	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	10: 33 28/06/2016	דורין לופו	26/04/2015	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	גליון 1 מתוך 2 מחייב חלקית (קוי בנין)	09: 55 03/11/2020	אבינעם לוי	03/11/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 2 מתוך 2 מחייב חלקית (קוי בנין)	09: 55 03/11/2020	אבינעם לוי	03/11/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח ניקוז	13: 23 23/08/2020	שמואל בדולח	17/08/2020		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף	15: 41 16/09/2020	משה לנר	10/09/2020		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		14: 08 10/11/2020	עדו יגר	10/11/2020		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	10: 55 22/10/2019	אבינעם לוי	21/10/2019	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 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

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
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		משרד הכלכלה והתעשייה	ירושלים	בנק ישראל (1)	5	02-6662271	02-6662910	Moshe.Czeisler@economy.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין גינרי, קריית הממשלה, ת.ד. 3166 9103101.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	יוסף אגבאריה	1377	אגאבריה יוסף הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(1)		04-6112341		akyos@bezeq int.net
מודד	מודד	רונן 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
אדריכלית	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תשתיות	דן שרון	10431	דן שרון א.ב. מתכננים	חיפה	התשבי	9	04-8334474	04-8336420	dansharon@d ansharon.co.i

(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 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 124

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 124תכנון זמין
מונה הדפסה 124

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	113 - 101
מתקנים הנדסיים	601
מבנים ומוסדות ציבור	203
קרקע חקלאית	451
שטח ציבורי פתוח	411 - 401
נחל/תעלת נחל	703 ,701
דרך מאושרת	1003 - 1001
דרך מוצעת	1105 - 1102
חניון	1202 ,1201
תחנת תחבורה ציבורית	1203
מסחר ותעסוקה	309 - 305

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	נחל/תעלת נחל	701
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	451
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	411 ,410 ,408 ,405 - 401
גבול מגבלות בניה	תעשייה	113 ,108 - 104 ,101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1003 - 1001
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	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	411 ,410 ,403 - 401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תחנת תחבורה ציבורית	1203
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	106
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	1002 ,1001
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	1103 ,1102
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	411 ,408 ,404
גבול מרחב תכנון	תעשייה	107 ,104
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1003 - 1001
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	404 ,403
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	107 ,104
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1002 ,1001
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1103 ,1102
הנחיות מיוחדות	חניון	1202 ,1201
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	307 ,305

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	601
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	703, 701
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	411 - 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	1105 - 1102
להריסה	חניון	1202, 1201
להריסה	מסחר ותעסוקה	309 - 305
להריסה	מתקנים הנדסיים	601
להריסה	נחל/תעלת נחל	701
להריסה	שטח ציבורי פתוח	411, 408, 407, 405 - 402
להריסה	תעשיה	113 - 104, 102, 101
ציר	דרך מאושרת	1003
קו גז	דרך מאושרת	1003, 1001
קו גז	חניון	1202, 1201
קו גז	שטח ציבורי פתוח	403
קו גז	תחנת תחבורה ציבורית	1203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	35,001	7.83
מאגר מים	2,345	0.52
קרקע חקלאית	409,844	91.65
סה"כ	447,190	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,231.74	2.06
דרך מוצעת	86,681.78	19.38
חניון	18,545.02	4.15
מבנים ומוסדות ציבור	12,925.12	2.89
מסחר ותעסוקה	51,874.97	11.60
מתקנים הנדסיים	3,996.25	0.89
נחל/תעלת נחל	3,711.99	0.83
קרקע חקלאית	426.06	0.10
שטח ציבורי פתוח	41,943.47	9.38
תחנת תחבורה ציבורית	2,453.14	0.55
תעשיה	215,399.95	48.17
סה"כ	447,189.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

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 "לתעשיה קלה ומלאכה" בתאי שטח 111-113, 104 בלבד. בשימוש תעשייה 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 וקימעונואית לענף הרכב, התעשייה, הבניה והחקלאות וכד'.</p> <p>5) אספקה סיטונאית לענף ריהוט וכלי בית.</p> <p>ח. שימושים יחודיים בשימוש "לתעשייה ואחסנה" בתאי שטח 106, 105 בלבד בשימוש תעשייה ואחסנה, יותרו:</p> <p>1) הקמת מפעלים, מבנים ומתקנים לתעשייה, הרכבת מוצרים ומכלולים, אריזה, אחסנה וכד'.</p> <p>אולמות תצוגה, מבני קרור.</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 קמעונואי 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 בניוי</p> <p>1) פריקה וטעינת מוצרים וסחורות תוגבל לחצר משק / שטחי פריקה וטעינה פנימיים ומוצנעים בהתאם לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>



4.1	תעשיה
	<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 לתעשיה 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 תא שטח יותקנו מיכלי אשפה נפרדים בעבור פסולת תוצרת הייצור, מיכלי האשפה לא יופנו לחזית הרחוב ויהיו חלק העיצוב הכולל של המבנה.</p> <p>(8) ככל 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' 6.16 להלן.</p> <p>(ג) חזיתות האולמות בהם תושמע מוזיקה תופננה אך ורק לכוון מערב צפון מערב (כביש 6) וחזית הזכוכית בהן תוגבל בהתאם לס' 6.16 להלן.</p> <p>(9) 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>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 תעשיה ואחסנה בלבד.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>(1) באיחוד מספר תאי שטח, יהיו קווי הבניין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'. בחלוקת תא שטח,</p>



4.1	תעשיה
	<p>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>
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 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.</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 7763 וחלקה 13.</p> <p>(8) לא תותר כניסת פסולות ממקורות נוספים. למען הסר ספק הגריסה והמיון יהיו רק מאתר</p>

4.1	תעשיה
	<p>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 5.1.1 ב'). גריסת פסולת הבניין תעשה על-ידי קבלן בעל רישיון עסק לעיבוד, ניצול ומחזור פסולת (פריט 5.1.1 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 יוותרו 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	<p>שימושים</p> <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. מכונים לספורט כגון התעמלות/תנועה, כושר, בריכה</p> <p>ז. בתי חולים ומרפאות.</p> <p>ח. תעשיה 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	<p>הוראות</p>
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>
ב	<p>הוראות בניו</p> <p>1) לא תותר בניית מרכז קניות סגור (דוגמת "קניון").</p> <p>2) לא יותר מסחר קמעונאי במפלס שמעל הכניסה הקובעת בבנין.</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>(3) לא תותר מכירת חומרי בניה כגון: בלוקים, מלט חול וחצץ בתפוזרת.</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 (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 הבניין הקדמי ובקו בנין 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>
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 ורשג"ז.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתא שטח 601 תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.</p> <p>ב. תחנת מעבר תכלול את השימושים הבאים, כולם או חלקם בהתאם לאופן הטיפול וסוג הפסולת:</p> <p>(1) תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת ותפעול תחנת מעבר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות מתקני מיון והפרדת פסולת, איסוף וטיפול בתשטיפים וכיו"ב</p> <p>(2) דרך גישה, דרכים פנימיות ושטחי חנייה.</p> <p>(3) אזורי אחסון לפסולת נפרדת למחזור.</p> <p>(4) מבני מנהלה, תחזוקה ותפעול.</p>



4.3	מתקנים הנדסיים
	<p>(5) מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות, גינון ונטיעות.</p> <p>(6) העברה של פסולת יבשה או של פסולת בנין, במהלך פינויה וסילוקה מכלי קיבול אחד, לרבות רכב להובלת אשפה, לכלי קיבול אחר וכד'.</p> <p>(7) הקטנת הנפח של הפסולת בדרך של גריסה או דחיסה וכד'.</p> <p>(8) כל שימוש אחר הנדרש לדעת מוסד התכנון לתפעול תחנת המעבר ולמניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ג. בתאי השטח 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>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</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 או ע"י כל גורם מוסמך אחר.</p> <p>(4) פיקוח על הקמת והפעלת האתר תבוצע על-ידי הרשות המקומית.</p> <p>(5) תחנת המעבר תגודר בגידור קשיח ואסטטי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, דוגמת אלמנטים טרומים מבטון או מפח קשיח שימנע בין היתר זליגת מערומי החומר המטופל משטח תחנת המעבר החוצה.</p>
ב	<p>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>
ג	<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>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך (לחינוך על תיכונל), רווחה, קהילה, דת.</p> <p>ב. חניון ציבורי תת קרקעי.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>(1) תותר בנית מספר בנינים בתוך תא שטח ללא מגבלות מרחק ביניהם. (2) תותר בנית שני בנינים שהם חולקים קיר משותף. (3) תותר בניה במרחב התת-קרקעי למטרות חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן. (4) תותר בניתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים. (5) תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי המציגה את ניצול של מלוא הזכויות בתא השטח. (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". (7) תתאפשר הקמת מיגוונים אקוסטיים בהתאם לנדרש בדו"ח אקוסטי שיוכן בהתאם לס' 6.2.26 להלן.</p>
ג	<p>קווי בנין (1)באיחוד מספר תאי שטח, יהיו קווי הבניין הצידיים בגבול המשותף - 0.0 מ'. בחלוקת תא שטח, קווי הבנין הצידיים ו/או האחוריים החדשים יקבעו ע"י הועדה המקומית. (2)תותר הקמת מבנה לאצירת אשפה ופינוייה ותחנת שנאים בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'. (3)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 תא השטח לכוון תא השטח השכן.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. נטיעות גינות, 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 - גינות 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. ח. בתא שטח 403 יתאפשר מעבר לשביל אופניים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי (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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

4.5	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>(1)תאי שטח מס' 410, 403-401 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 השימוש 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 : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 401-403, 406, 409, 410 כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>שיקום אתר הפסולת בתא שטח 402 :</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 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</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>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 יוותרו 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>
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים
	<p>א. תא שטח 703 מיועד להסדרת יובל של נחל טירה.</p> <p>1) תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל וואו הטייתו ועבודות פיתוח, במטרה להקים על גדותיו נטיעות, גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל, שביל לרוכבי אופניים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים.</p> <p>2) תותר הקמת דרכים ושבילים חוצי נחל בגשרים אירים, גשרים עיליים ציבוריים או פרטיים להולכי רגל, בתנאי שעיצובם יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p> <p>3) השהיה של מי נגר עילי.</p> <p>4) לאורך רצועת נחל טירה יתוכנן שצ"פ ברוחב מזערי של 20 מ'.</p> <p>ב. בתא שטח 701 תותר הקמת מאגר מים עפ"י תכניות תקפות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<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>
ב	<p>ניקוז</p> <p>תא שטח 703</p> <p>1) כל פעילות בערוץ הנחל תתואם עם רשות הניקוז. נטיעות ועבודות פיתוח יהיו בהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>2) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה, בשטח שמוגדר עפ"י החוק גם אם שטח אזור הניקוז חופף לאזורים המיועדים בתוכנית זו ליעודי קרקע אחרים.</p> <p>3) רצועת הנחל תהיה בתעלה פתוחה (ולא במובל תת-קרקעי). הוראות הסותרות אמירה זאת מבוטלות.</p> <p>4) פתרונות הניקוז ומי הנגר יתוכננו בהתאם לעקרונות הדו"ח ההידרולוגי.</p>
ג	<p>ניקוז</p> <p>תא שטח 701</p>

<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.6</p>
<p>לא תותר כל בניה למעט המותר בס' 4.6.1 לעיל.</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</p> <p>א</p> <p>(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. (4) לעת התכנון, המפורט של דרך מס' 2 (כתא שטח 1105), לא יפגעו מתקני ומבני מאגר המים הנמצאים ממדרום לדרך זו.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>ב</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. (2) תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז. הנגישות והשילוט לאורך צינור הגז ישמרו בכל עת.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ד</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>(1) יבנה גשר הולכי רגל שיקשר בין א.ת. טירה לבין תחנת רכבת טירה. (2) בעת התכנון העתידי של הגשר, התכנון יאפשר נגישות להולכי רגל, אופניים ואנשים בעלי מוגבלויות. (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. (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. (5) מיקומו, רוחבו וצורתו של גשר להולכי רגל יקבע במסגרת הוצאת ההיתר בתיאום עם חברת חוצה ישראל, עם חברת דרך ארץ - זכייין כביש 6 ורכבת ישראל. (6) עיצוב הגשר יהיה תואם לעיצוב גשרי כביש 6 בתמ"א 15/א/31.</p>	



<p>4.7 דרך מאושרת</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. 8) ביצוע הגשר דורש תאום עם רכבת ישראל / נתיבי ישראל לעת ביצוע / תכנון מפורט. 9) סימון הגשר הינו מנחה.</p>	<p>4.7</p>
<p>4.8 דרך מוצעת</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p>	<p>4.8.1</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>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו. 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>תשתיות</p> <p>ב</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>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</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>	
<p>4.9 חניון</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<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 לס' 4.10.1 ב. להלן. ב. אפשר והחניון ישמש כתוספת חניה לרכב פרטי עבור תאי שטח 101-103 בכפוף לאישור הועדה</p>	



4.9	חניון
	<p>המקומית.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בחניון גם עבור תאי שטח אחרים לפי שיקול דעתה.</p> <p>ד. אפשר וחלק מהחניון ישמש כחניון לרכב כבד, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ה. מדרגות, מעלית, רמפה לחיבור קצה הגשר להולכי הרגל לטובת המעבר לתחנת הרכבת.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) לא תותר כל בניה אחרת לרבות הקמת חניה מקורה.</p> <p>(2) עצים ינטעו בשטח החניון, ביחס מזערי של עץ צל רחב על כל חמש חניות.</p> <p>(3) תאסר נטיעת עצים ברצועת צינור הגז הטבעי.</p> <p>(4) תכנון מפורט לחניון, לרבות ניקוז ומערכות, יעשו בתיאום עם נתג"ז ורשות הגז הטבעי.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <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 השימוש 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: הנחיות מיוחדות</p> <p>כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>
4.10	קרקע חקלאית
4.10.1	שימושים
	מטעים וגידולי שדה.
4.10.2	הוראות
א	<p>פעילות חקלאית</p> <p>הפעילות החקלאית תתבצע עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p>
4.11	תחנת תחבורה ציבורית
4.11.1	שימושים
	<p>א. מסוף תחבורה ציבורית לאוטובוסים ומוניות.</p> <p>ב. מדרגות, מעלית, רמפה לחיבור קצה הגשר להולכי הרגל לטובת המעבר לתחנת הרכבת.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר בנית גוונים ומצללות.</p> <p>(2) עצים ינטעו בשטח התחנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>

תחנת תחבורה ציבורית	4.11
<p align="center">תשתיות</p> <p align="center">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. 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>	ב
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>כל תכנון ועבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
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	40	19925	5000	2000	12925	12925	203		מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	(3)		1	8	3	80			80	3996	601		מתקנים הנדסיים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	40	46068	22336		4467	14518	14096	305	תעסוקה			
											1117	3630	305	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	40	43138	17698		8849	11503	11222	306	תעסוקה			
											2212	2876	306	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	40	20404	9910		1983	6441	6227	307	תעסוקה			
											460	1610	307	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	40	28888	13880		2776	9230	8752	308	תעסוקה			
											694	2308	308	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	40	40451	19613		3922	12748	11579	309	תעסוקה			
											981	3187	309	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	50	33544	19613		2822	10482	8417	101	תעסוקה			
											133	(4) 494	101	מסחר	תעשייה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	50	45409	22355		4670	17347	12840	102	תעסוקה			

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
											220	(4) 817		102	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	50	39055	19227		4017	14919	12006	103	תעסוקה	תעשייה		
											189	(4) 703		103	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	49571	27211		4279	17053	16220	104	תעסוקה	תעשייה		
											223	(4) 804		104	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	81107	44749		6992	29366	27919	105		תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	96994	53514		8362	35118	30712	106		תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	64351	35504		5298	22251	22315	107	תעסוקה	תעשייה		
											250	(4) 1048		107	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	31865	17581		2623	11018	11070	108	תעסוקה	תעשייה		
											124	(4) 519		108	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	43199	23834		3556	14937	15024	109	תעסוקה	תעשייה		
											168	(4) 704		109	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	31935	17619		2629	11043	11105	110	תעסוקה	תעשייה		
											124	(4) 520		110	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	38711	21358		3187	13385	13337	111	תעסוקה	תעשייה		
											150	(4) 631		111	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	50121	27653		4127	17330	17271	112	תעסוקה	תעשייה		
											194	(4) 817		112	מסחר	תעשייה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	18	55	51021	28149		4200	17643	17151	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין לדרך מס' 444 יהיה 25 מ' מציר הדרך לכביש ולצמתים ו- 45 מ' לבינוי בתעשייה, מסחר ותעסוקה ובמבנים ומוסדות ציבור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מבנה לשומר בסמוך לשערי הכניסה בשטח מרבי של 8 מ"ר בקו 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים לאישור תוכנית בינוי

- תוכן תכנית בינוי הכוללת פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית בקני"מ 1: 500 שתכלול:
- 6.1.1 הנחיות להעמדת מבנים, אופי הבניינים וצורתם, העמדה בתא השטח, מרחק מזערי בין בניינים באותו תא שטח.
 - 6.1.2 הנחיות לעיצוב חזיתות וגגות - התכנית תפרט חומרי גמר, גוונים, פרטי ביצוע עקרוניים כגון: פרט גידור, פרט ריצוף, פרטי מתקני תאורה ושילוט.
 - 6.1.3 הנחיות לעיצוב הרחוב כולל פיתוח חזית מסחרית יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת, ומפלסי הפיתוח ויצירת רצף תנועה להולכי רגל, הדרכים הגובלות בתא השטח לרבות הסדרי התנועה בהן.
 - 6.1.4 הנחיות לפיתוח תאי שטח מיקום ואופי כניסת הולכי רגל ונגישות כלי רכב, כניסה לחניונים תת קרקעיים שטח פתוח, הגדרת אחוז שטח לגינון ונטיעות, הנחיות לגבי אופן פיתוח חצרות בחזית.
 - 6.1.5 מערך התנועה הפנימית בתאי השטח לרבות מיקום כניסות ויציאות, חניה פרטית ותפעולית, רדיוסי סיבוב. בסמכות מהנדס הועדה המקומית להורות כי סעיף זה יוכן ע"י יועץ תנועה.
 - 6.1.6 הנחיות למיקום מתקנים מיקום והסתרה ושילוב של מתקנים טכניים (מערכות מיזוג, מתקני אשפה ופסולת פילרים של חברת חשמל וכו').
 - 6.1.7 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 6.7 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.
- 6.2.11 היתרי בנייה למתקני שאיבה או סניקת שפכים, למבנים ומתקנים לאחסון חומרים

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>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 להיתר בנייה יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.</p> <p>6.2.22 תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקן 413 וביצוע חקירה גיאו-הנדסית לתכנון מפורט כמפורט בתקן 413 סעיף 202.2.1 ג' ובדיקת פוטנציאל התמוטטויות במסגרת חקירה גיאו-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> <p>6.2.26 תנאי להיתר בניה למבנה הציבור בתא שטח 203 הינו הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המשרד להגנ"ס.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>6.3.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הנו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>6.3.2 בקשה להיתר בניה לתחנת מעבר לפסולת תוכן בהתאם לתכנית זו לרבות ס' 4.3 לעיל ותכלול בין היתר ולפי העניין: א. תכנית בינוי בקנה מידה 1:500 לפי דרישת הועדה המקומית אשר תכלול את תחום תא השטח המיועד ודרך גישה לרבות חיבור לדרכים ראשיות ותחום ההשפעה של האתר כפי שייקבע על ידי מוסד התכנון על-פי ממצאי תסקיר או מסמך הסביבתי.</p> <p>ב. פירוט המבנים והמתקנים, שטחם, גובהם, שימושם, המרחקים ביניהם וביניהם לבין הגדר.</p> <p>ג. סוג הפסולת וקיבולת הטיפול המותרת באתר. ד. פירוט דרכי הטיפול בפסולת לסוגיה, המבנים, האמצעים, התשתיות, איסוף וטיפול בתשטיפים ובנגר עילי. ה. תכנית לעיצוב הנופי של האתר לרבות עקרונות חזותיים למראה החיצוני של האתר, המבנים והמתקנים תוך השתלבותו בנוף המקומי. ו. ישום ההוראות למניעת מפגעים לרבות זיהום מים, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מטרדי רעש ואבק, מפגעי ריח, מפגעים חזותיים, מפגעי מזיקים, ציפורים ובעלי חיים אחרים, כפי שייקבע בתסקיר או במסמך הסביבתי. ז. אמצעים למניעת חדירת הנגר העילי וזיהום מי התהום כתוצאה ממגע שלו עם הפסולת, בהתאם לקבוע בהוראות תכנית המתאר הארצית</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 124</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.3</p>
	<p>למשק המים תמ"א 4/ב/34. ח. נהלי תחזוקה של האתר והמתקנים בו וכן פירוט נהלים ואמצעים לטיפול במקרה חירום או כשל בתפעול האתר. ט. מערכות לניטור השפעות האתר על מי התהום, מים עיליים, קרקע ואוויר.</p> <p>6.3.3 לא ינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת כאמור בסעיף 4.3 ו- 6.3.2 לעיל.</p> <p>6.3.4 תנאי להיתר בניה לתחנת המעבר לפסולת המוצעת. הגשת נספח סביבתי בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגני"ס.</p>	
	<p>ניקוז</p> <p>6.4.1 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>6.4.2 מערכת הניקוז תכלול הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ואמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים</p> <p>6.4.3 פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>6.4.4 תותר אחסנת חוץ תוך נקיטת האמצעים למניעת זיהומי קרקע ומפגע חזותי, לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובכפוף להוראות התקנות הרלוונטיות.</p> <p>6.4.5 פתרונות הניקוז ומי הנגר יתוכננו בהתאם לעקרונות הדו"ח ההידרולוגי.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 124</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.5.1 נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכות הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.5.2 מי הנגר העילי מהמפעלים/עסקים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.</p> <p>6.5.3 הנגר הנוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <p>א. באין הנחיה אחרת, הנגר ישמש להשקיית צמחיית המגרש ואו החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח ויהיה בהתאם להוראות להלן:</p> <p>1) לפחות 20% מתא השטח יהיה מחלחל. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד').</p> <p>2) שיפועי תא השטח יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>3) מי מרזבי הגגות יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>4) גובה רצפת המבנה לא יפחת מ-25 ס"מ מעל גובה פני השטח בתא השטח.</p> <p>ב. ניקוז לשצ"פ סמוך בהתאם להוראות להלן:</p> <p>1) תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלוחל ישירים, או מתקני החדרה. כל פתרון לחלוחל 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>6.5</p>

ניהול מי נגר	6.5
<p>6.5.4 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	6.6
<p>6.6.1 תובטח קליטת שפכים מאזור התעסוקה במתקן ביוב מרכזי שיחובר למתקן הטיפול האזורי.</p> <p>6.6.2 כל שפך במאצרה ייאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב עירוני.</p> <p>6.6.3 איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.</p> <p>6.6.4 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>6.6.5 יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.6.6 בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תמלחות ושפכים סניטריים.</p> <p>6.6.7 תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>6.6.8 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>6.6.9 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>6.6.10 לא יותרו בורות סופגים.</p> <p>6.6.11 ביצוע קו הביוב שיחצה את מסילת הרכבת ורציפי התחנה יהיה בתיאום עם רכבת ישראל.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>6.7.1 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>6.7.2 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 הידרולוגי בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4 ובהתייחס להשפעות הצפויות של התכנית על מי תהום.</p> <p>ב. התכנית כוללת הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום.</p>	



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>6.7.3 יותר שימוש בחומ"ס ובלבד שטווח הסיכון לא יחרוג מגבול תא השטח. 6.7.4 מפעל אשר יאחסן חומרים מסוכנים על-פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרישיון עסק. 6.7.5 שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" לחומרים מסוכנים המעודכן לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה". 6.7.6 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. 6.7.7 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. 6.7.8 למנהלת אזור התעסוקה (או לוועדה המקומית עד להקמתה של המנהלת), בהמלצת המשרד להגנת הסביבה, ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באזור התעסוקה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, פסולת וכו'. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר הבנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. כנ"ל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל. 6.7.9 כל עסק המבקש להיכנס לאזור התעסוקה, יגיש למנהלת אזור התעסוקה או למשרד להגנת הסביבה, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של העסק. כל אחד מגופים אלה יוכל לדרוש, על סמך ממצאי השאלון ועל סמך סיווג העסק לקבוצות, הכנת חוות דעת סביבתית. העסק יגיש את חוות הדעת הסביבתית לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, יינתנו לאחר בדיקת חוות הדעת. היתר הבנייה יהיה מותנה באישור והנחיות המשרד להגנת הסביבה או באישור מנהלת אזור התעסוקה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</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 הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד פקיד היערות.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.10</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>6.11</p>
<p>כל התשתיות תהינה תת קרקעיות.</p>	

<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>6.12.1 האיחוד וחלוקה יבוצע בסמכות הועדה המקומית. 6.12.2 האיחוד וחלוקה יהיה תואם תקן 15 לתקינה השמאית.</p>	
<p>חלוקה לתאי שטח</p>	<p>6.13</p>
<p>6.13.1 מתחמי תכנון מיועדים לחלוקה משנית לתאי שטח או להשארה כתא שטח אחד שעליו חלות כל הוראות התכנית, מגבלותיה וזכויותיה. 6.13.2 חלוקת מתחמי תכנון לתאי שטח תבוצע באמצעות תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסי 6.11 לעיל. 6.13.3 גודל מגרש מזערי יהיה 1 דונם. 6.13.4 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. 6.13.5 זכויות הבניה למסחר תחולקנה בהתאם לחוות דעת שמאית. 6.13.6 זכויות הבניה לחזית מסחרית תחולקנה בהתאם לחוות דעת שמאית.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.14</p>
<p>6.14.1 כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 6.14.2 היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.15</p>
<p>6.15.1 החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובתחומי תאי השטח. 6.15.2 פתרונות החניה בייעוד תעסוקה ומסחר יהיו על פי תקן החניה התקף. מקומות החניה יהיו בקומת מרתף אחת בתכסית של 80%. יתר מקומות החניה יוכלו להיות על קרקעיים. 6.15.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול את תכנון החניה למיציא זכויות הבניה בתא השטח גם אם הבקשה להיתר בניה אינה ממצה את כל זכויות הבניה. 6.15.4 יותרו מרתפי חניה סמוכים עבור תאי שטח סמוכים. 6.15.5 במקרה של איחוד מרתפי חניה ו/או כבישי כניסה לחניה תירשם זיקת הנאה לזכות הנוגעים בדבר. 6.15.6 בתחום תאי שטח השב"צ יוקצו מקומות חנייה עבור אופניים בהתאם לתקן התקף. 6.15.7 לא תותר חניה תפעולית בחזית הקדמית של תא השטח.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.16</p>
<p>6.16.1 הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה על פי הנספח האקוסטי לחלוקת זכויות הרעש שהוכן לתכנית. 6.16.2 מפלס הרעש המצטבר מצידו הבנייה של האתר, בחזיתות הבניינים הסמוכים יוגבל כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992. 6.16.3 מפלס הרעש המרבי כפי שיימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992. 6.16.4 הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בנייה), התשל"ט - 1979.</p>	

אקוסטיקה	6.16
<p>6.16.5 פעילותו של הציוד המכאני תהיה בימי חול בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.</p> <p>6.16.6 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 במוקדן. הבקשה להיתר תלווה במסמך אקוסטי בו יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים הקבועים בנספח האקוסטי לחלוקת זכויות הרעש.</p> <p>6.16.7 במסגרת התכנון ובהתאם למאפייני הרעש, משכו זמן היווצרות הרעש (יום או לילה) ועל פי מפלס הרעש הכולל מכל המתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן.</p> <p>6.16.8 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>6.16.9 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 עדכוננו 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>6.16.10 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>6.16.11 מקורות רעש כגון דחסניות אשפה, דחסנים, גנרטורים, משאבות, מערכות מיזוג אוויר תכנון זמין מונה הדפסה 124 וכדי יטופלו אקוסטית בהתאם לנדרש על-ידי אמצעים להפחתת רעשים.</p>	



סקר סייסמי	6.17
<p>6.17.1 על המתכנן האחראי לחשב את ספקטרום התאוצות לתכנון על פי ההנחיות תקן 413 בהסתמך על תוצאות קידוחים לעומק של 30 מ'.</p> <p>6.17.2 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>6.17.3 מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתר בניה יכללו עותק של הדוח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דוח זה.</p> <p>6.17.4 מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה המפורטות ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות ניחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".</p>	

איכות הסביבה	6.18
<p>חומרים מסוכנים</p> <p>6.18.1 שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים" לחומרים מסוכנים המעודכן לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.18.2 בכל תאי השטח מצפון לדרך מס' 7 לא תותר תעשייה / תעסוקה מזהמת ו/או אחסון חומרים מסוכנים.</p> <p>6.18.3 תנאי לכניסת מפעל העושה שימוש בחומרים מסוכנים הינו עריכת סקר סיכונים על-פי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 124



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

איכות הסביבה	6.18
<p>הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעמידה במרחקי הפרדה ואמצעים לצמצום.</p> <p>6.18.4 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>6.18.5 יותר שימוש בחומ"ס ובלבד שטווח הסיכון לא יחרוג מגבול תא השטח.</p> <p>6.18.6 מרחק ההפרדה 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>6.18.7 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 ההפרדה 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>6.18.8 כל המכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המכל.</p> <p>6.18.9 חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסנים ייעודיים, תוך הפרדה בהתאם לדרישות ההפרדה בין קבוצות סיכון ובהתאם לדרישות מפורטות, כפי שייקבעו בהיתר הרעלים.</p> <p>6.18.10 כל שפך במאצרה ייאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב עירוני.</p> <p>6.18.11 ליד כל אזור אחסון יוחזקו חומרים סופגים ובמידת הצורך אמצעי שאיבה.</p> <p>6.18.12 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>6.18.13 פסולת חומ"ס תפונה, אחת לשישה חודשים לפחות, לאתר סילוק פסולת חומ"ס כדין. לחילופין, תפונה הפסולת לאתר קליטה אחר למחזור, בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה.</p>	

הריסות ופינויים	6.19
<p>6.19.1 תנאי להיתר בניה ראשון - הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום השטחים הציבוריים, לרבות הדרכים.</p> <p>6.19.2 המבנים המסומנים להריסה בתחום תאי השטח - יהיו תנאי להיתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 124

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" לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית
4	הוצאת היתר בניה בשטחים שמסומנים	אישור תכנית איחוד וחלוקה ככל שנדרש

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כמגבלות בניה	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.

