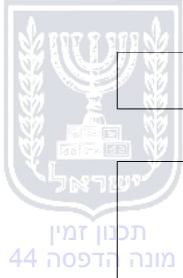


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0596874

אז"ת ציפורית שלבים א', ב'



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בכוונת הרשות המקומית לרכז מפעלים מתקדמים, ללא בעיות סביבתיות באזור התעשייה שלב ב'.
אי לכך הותאמו השימושים הנוספים המותרים לכוונת הרשות.
עקב הביקושים הנוספים לשטחי תעסוקה באזור תעשייה א' מצד אחד, והיצע מספק של שטחי גינון מצד שני,
שונו חלק משטחי שצ"פ ליעודי תעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אז"ת ציפורית שלבים א', ב'

212-0596874

מספר התכנית

464.989 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 נוף הגליל

229924 קואורדינאטה X

740340 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה ציפורית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעשייה ציפורית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17463	מוסדר	חלק		32
17465	מוסדר	חלק		1
17466	מוסדר	חלק		10-11, 25, 27

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

מבוא העמקים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
02/01/2013	2004	6525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 5 / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב/ 5 / 1
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 63 / ב. הוראות תכנית תתל/ 63 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 63 / ב
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
15/12/2014	1829	6942	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20309 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 20309
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
16/07/2018	9845	7879	תכנית זו מחליפה את תכנית 212-0391896 בתחומה בלבד.	החלפה	212-0391896
18/06/2014	6192	6820	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19806. הוראות תכנית ג/ 19806 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19806
18/03/1993	1960	4092	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ בת/ 125 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ בת/ 125
17/04/1997	3008	4512	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ בת/ 235 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ בת/ 235

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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	08: 05 14/01/2020	דורון חבקין	13/01/2020	9		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מצב מאושר	05: 53 26/11/2020	אבינעם לוי	26/11/2020	1	1: 2500	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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
	אחר			משרד הכלכלה באמצעות גדיש חברה להנדסה	אזור	המצודה (1)	31	03-6083029		dubig@gadi sh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר חוצבים ת.ד. 36256 מיקוד 9136102.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת עילית	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478870		svetagof@nallit.org. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	1	02-5456054	02-5456054	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	tal@levin- arc.co.il
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	moshe@levin- arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אשרף טוביא	1414	א. קרשין	שפרעם	(1)		04-9866773	04-9868777	office@kirsh- ein.com
אינג'	יועץ	יגאל מרגלית		ECDS - חברת מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	רמת גן	הירדן	29	03-6772001	03-6776661	yigal- m@ecds.co.il
שמאי מקרקעין ואגרונום	אגרונום	דורון תבקין	264		תל אביב- יפו	דרך בגין	53	03-5611278	03-5612044	office@havki- n.org.il

(1) כתובת: ניזאר קבאני 2.



מנהל הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מפגע סביבתי	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
רשות מוסמכת מבחינה סביבתית	המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה ע"י המשרד.

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**

שינויים בתכנית אזור תעשייה ציפורית שלבים א' ו-ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתעשייה, מסחר ומשרדים, דרך מוצעת.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה.
- 2.2.4 שינויים נקודתיים במערך הדרכים.
- 2.2.5 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושרותים.
- 2.2.6 קביעת הוראות לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים.
- 2.2.7 קביעת הוראות בדבר בינוי ועצוב אדריכלי, ושינויים בקווי בנין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 106 - 114, 3102 - 3106
מתקנים הנדסיים	204
שטח ציבורי פתוח	5002, 5001, 4102, 1824, 206, 202, 201
דרך מאושרת	1006, 1002, 1001
דרך מוצעת	1104, 1102, 1101
מסחר ומשרדים	3002, 3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1006
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	3106, 3104 - 3102
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1002, 1001
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	1101
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	5002, 5001
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה	101B
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	5002, 5001
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1101
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	5002, 202, 201
קו מים 4" ומעלה	תעשייה	101A, 102A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	46,782	10.06
שטח פרטי פתוח	22,962	4.94
שטח ציבורי פתוח	183,917	39.55
תעשייה	211,328	45.45
סה"כ	464,989	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	46,784.85	10.06
דרך מוצעת	2,387.06	0.51
מסחר ומשרדים	6,043.58	1.30
מתקנים הנדסיים	1,000.39	0.22
שטח ציבורי פתוח	156,298.05	33.61
תעשייה	252,475.16	54.30
סה"כ	464,989.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח 3102-3106</p> <p>(1) בתי חרושת ושטחי חרושת.</p> <p>(2) בתי קרור.</p> <p>(3) שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.</p> <p>(4) בניני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום.</p> <p>(5) מזנוניים הבאים לשרת את העובדים במקום.</p> <p>(6) מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.</p> <p>(7) מכונים ומעבדות לשרות התעשיה.</p> <p>(8) מוסכים לרכב.</p> <p>(9) שטח ומתקני חניה.</p> <p>(10) בתי מלאכה.</p> <p>ב. בתאי שטח 101A, 101B, 102A, 102B, 103A-105A, 103B-105B, 106-114</p> <p>(1) ישמשו להקמת מפעלים ומתקנים מתקדמים לתעשייה עתירת ידע בתחומי ביוטכנולוגיה, אלקטרוניקה, מיחשוב, אופטיקה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, מעבדות מחקר ופיתוח מדעי וטכנולוגי, חממות טכנולוגיות וכד'.</p> <p>(2) מפעלים שאינם מזהמים, בהם משולבים תהליכי מיכון ו/או רובוטיקה מתקדמים.</p> <p>(3) מבני אחסנה ואספקה לחומרי גלם ומוצרים הקשורים לתהליך היצור.</p> <p>(4) תותר הקמת חניה, חצר משק, פיתוח משלים וכד'.</p> <p>(5) שרותים לעובדים בתחום המפעלים כגון מלתחות, חדרי אוכל ומטבח.</p> <p>(6) חניה.</p> <p>(7) בתאי שטח 101A, 102A תותר מעבר תשתית קווי מים, כולל גישה לעבודות פיתוח ותחזוקה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 101A, 101B, 102A, 103A-105A, 103B-105B, 106-114</p> <p>(1) לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות אינם עומדים בדרישות ס' 4.1.1 ב. לעיל או וחוקים והתקנים הסביבתים שיהיו בתוקף ו/או עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>(2) מיון מפעלים, הקמת מפעל חדש או אכלוס מבנה רב תכליתי במפעל חדש ילוו בהליך סיווג, בחינה וקבלה, שיכלול חובת מילוי שאלון סביבתי מפורט והעברתו לחוות דעת היחידה הסביבתית ובהיעדרה עם יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה, לצורך בדיקת התאמתו ל"יעוד הקרקע".</p> <p>(3) לא תותרנה תכליות העושות שימוש בחומרים מסוכנים לרבות אחסונם.</p> <p>(4) בתאי שטח 101A, 102A תאסר בניה בתחום מעבר תשתית קווי מים, כולל גישה לעבודות פיתוח ותחזוקה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 3102-3106 :</p> <p>(1) לא יותרו שימושים שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה.</p> <p>(2) לא יותרו תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה</p>

4.1	תעשיה
	<p>בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפויי מתכת (למעט חליפי ציפוי של מוצרים בתעשיות מתקדמות), משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, אסבסט, ייצור אספלט, ייצור מוצרי מלט/בטון, מכון פסדים, גריסת וטחינת אבן, ייצור חומרי הדברה.</p> <p>3) לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות עלולים לגרום לסיכון מפגעי או מטרד סביבתי.</p>
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	<p>א. השימושים המותרים למסחר בתאי שטח אלה יהיו חנויות לשרות אזור התעשיה, מעבדות שרות, מזנונים ובתי אוכל, מבנים להוראה וללימוד, שירותים פרטיים, שרותי אשנב וכד'.</p> <p>ב. השימושים המותרים למשרדים יהיו: משרדים של נותני שרותים לאזור התעשיה ובעלי מקצועות חופשיים, הייטק, חממות טכנולוגיות, מכונים ומעבדות.</p> <p>ג. תותר הקמת חניה, חצר משק, פיתוח משלים וכד'.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) שימושי המסחר לחנויות, מזנונים ובתי אוכל יהיו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2) לא יותרו שרותי מסחר החורגים מהשרות הישיר לאזור התעשיה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. נופש ונוי.</p> <p>ב. גנים, חורשות, שדרות.</p> <p>ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ד. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.</p> <p>ה. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתית.</p> <p>ו. תותר מעבר תשתית קווי מים, כולל גישה לעבודות פיתוח ותחזוקה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) לא תותר כל בניה.</p> <p>2) החורשה והעצים הקיימים בתא שטח 202 הם "אל געת" (לשימור).</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 5001,5002 יחולו מגבלות ע"י הוראות תת"ל 63/ב'. כל עבודה בתחום הנחיות מיוחדות תתואם עם חברת החשמל.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים

מתקנים הנדסיים	4.4
שימושים	4.4.1
תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים.	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי	א
האתר יוקם, יופעל ויתוחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים. תשתיות ומתקנים הנדרשים באתר, יוקמו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.	
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
א. כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, תחנות לתחבורה ציבורית. ב. הנחת קווים ומתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז. ג. תותר מעבר תשתית קווי מים, כולל גישה לעבודות פיתוח ותחזוקה.	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א
לא תותר כל בניה למעט המפורט בס' 4.5.1.	
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
א. כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, תחנות לתחבורה ציבורית. ב. הנחת קווים ומתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז. ג. תותר מעבר תשתית קווי מים, כולל גישה לעבודות פיתוח ותחזוקה.	
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי	א
לא תותר כל בניה למעט המפורט בס' 4.6.1.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1 (2)	1	20 (3)	40 (2)	180	60 (2)		10	30 (1)	2000	3001, 3002	מסחר	מסחר ומשרדים	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1 (2)	3	20 (3)	40 (2)				10	70 (1)	2000	3001, 3002	משרדים	מסחר ומשרדים	
0	0	0	0	0	1	1	6	60	80		20		60	1000	204			מתקנים הנדסיים
(4)	(5)	(4)	(4)	(4)	1	3	20	60	170	60		24	86	3000	101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 106 - 114	תעשייה	תעשייה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	20	60	170	60		24	86 (6)	1000	3102, 3103, 3104, 3105, 3106	תעשייה	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותר להמיר את זכויות הבניה למסחר לטובת שימוש משרדים, ככל וינתנו פתרונות חניה על פי התקן התקף, בהתאם להיקף השימושים המבוקשים, בתחום תא השטח..
- (2) קומה משותפת לשימושי המסחר ולמשרדים שבקומות מעל הקרקע..

(3) מתוך גובה זה, גובה מרבי לשימוש למסחר 6 מ'..

(4) כמסומן בתשריט.

(5) כמסומן בתשריט. במידה ותאי השטח העוקבים 101-105 (B ו-A) יבנו במשותף - יותר ביניהם קו בנין 0. בכל מקרה אחר - קו הבנין האחורי יהיה 5 מ'..

(6) מתוך שטח זה יותרו הזכויות המפורטות בטבלה, עד 60 מ"ר למזנון, עד 10% משטח תא השטח למשרדים, עד 5% לשרותים מסחריים בהתאם לשימושים המותרים בסעיף 4.1.1 א..



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים לאישור תוכנית בינוי**

- תוכן תכנית בינוי הכוללת פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית בקני"מ 500:1 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 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.
 - 6.1.4 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.
 - 6.1.5 הנחיות למיקום מתקנים מיקום והסתרה ושילוב של מתקנים טכניים (מערכות מיזוג, מתקני אשפה ופסולת פילרים של חברת חשמל וכו').
 - 6.1.6 הנחיות לטיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה והפחתה של כמות הפסולת במקור.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.2.1 תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו השלמת מערכת הביוב המקומית וחיבורה למערכת השפכים המרכזית.
 - 6.2.2 תנאי להיתר בניה ראשון, אישור תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, לאישור הועדה המקומית בהתאם לאמור בסעיף 6.1.
 - 6.2.3 תנאי להיתר בנייה הינו קבלת תנאים סביבתיים מאת מנהלת אזור התעסוקה או מהוועדה המקומית באישור המשרד להגנת הסביבה.
 - 6.2.4 בסמכות הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה לדרוש הכנת מסמך סביבתי במקרים בהם קיים חשש להשפעה ניכרת על הסביבה.
 - 6.2.5 תנאי להיתר בניה למפעל העושה שימוש בחומ"ס הינו עריכת סקר סיכונים על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעמידה במרחקי הפרדה ואמצעים לצמצום.
 - 6.2.6 אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז.
 - 6.2.7 היתרי בנייה למבנים ומתקנים לאחסון חומרים מסוכנים או דלקים ולמתקנים לטיפול במים, ככל שיהיו, יהיו באישור המשרד להגנת הסביבה.
 - 6.2.8 היתרי בניה הכוללים בתי אוכל יחויבו לפרט את אופן התחזוקה ומתן פתרון למטרדים מבית האוכל.
 - 6.2.9 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.
 - 6.2.10 היתר בנייה לתשתיות מערכת החשמל, ארונות חלוקה, קווי חשמל יותנה בהיתרי קרינה מאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - 6.2.11 תנאי לביצוע דרך מס' 738 יהיה אישור חברת החשמל לשינויים במפלסי הקרקע הנובעים מביצוע הדרך ביחס לביסוס העמוד.
 - 6.2.12 תיאום עם משרד הבטחון:
- א. גובה התכנית המאושר בסעיף 5 לעיל (הטבלה) מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. גובה זה אינו מהווה מכשול גובה ואינו דורש סימון יום / לילה.</p> <p>ג. שבועיים לפני תחילת עבודות בכל אתר בתחום התכנית - תשלח למערכת הבטחון הודעת הקמה באמצעות דרכי התקשורת המעודכנות.</p> <p>ד. כל סטיה או שינוי מתכנית זו יובא לאישור משרד הבטחון.</p> <p>6.2.13 לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה/כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>6.2.14 חב' מקורות</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תיאום ואישור חברת מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות.</p> <p>ג. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p>	



ניקוז	6.3
<p>6.3.1 תוכן תכנית מפורטת להסדרת הניקוז אשר תכלול פתרונות לצמצום כמויות הנגר העילי, בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>6.3.2 מערכת הניקוז תכלול הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ואמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים</p> <p>6.3.3 פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>6.3.4 תותר אחסנת חוץ תוך נקיטת האמצעים למניעת זיהומי קרקע ומפגע חזותי, לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובכפוף להוראות התקנות הרלוונטיות.</p>	



ניהול מי נגר	6.4
<p>6.4.1 נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכות הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.4.2 מי הנגר העילי מהמפעלים/עסקים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.</p> <p>6.4.3 הנגר הנוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <p>א. באין הנחיה אחרת, הנגר ישמש להשקיית צמחיית המגרש ו/או 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 חדייר 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 חלחול ישירים, או מתקני החדרה. כל פתרון לחלחול באמצעות מתקנים הנדסיים יעשה באישור רשות המים על פי דין.</p>	

ניהול מי נגר	6.4
<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 סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז/התיעול הציבורית.</p> <p>6.4.4 הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמזוהם, ינוקז אל אגן איסוף בתוך תחומי תא השטח.</p> <p>האגן יהיה תת-קרקעי (חפור) ויתוכנן כך שניתן יהיה לאחסן בו כמות של מי נגר הנוצרים בסופת גשם אחת, בהסתברות של 1:50 שנה, על פני כל המשטחים שהוגדרו בתכנית. תחתית ודפנות האגן יאטמו ביריעת איטום סינתטית - יריעת HDPE בעובי 1.5-2.5 מ"מ או משטחי בטון או כל שיטה אחרת באישור המשרד להגנת הסביבה. יתוכננו מערכות שאיבה וצנרת לריקון מבוקר של האגן אל מתקן הטיפול בשפכים של תא השטח. המערכת תתוכנן כך שניתן יהיה לרוקן את כל תכולת האגן בתוך 3 שעות. האגן יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים. האגן יתוכנן לאפשר ביצוע של פעילות תחזוקה.</p>	



ביוב	6.5
<p>6.5.1 תובטח קליטת שפכים מאזור התעסוקה במתקן ביוב מרכזי שיחובר למתקן הטיפול האזורי.</p> <p>6.5.2 כל שפך במאצרה ייאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב עירוני</p> <p>6.5.3 איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.</p> <p>6.5.4 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית, על מנת לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים לפי "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א - 2011".</p> <p>6.5.5 יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.5.6 בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תמלחות ושפכים סניטריים.</p> <p>6.5.7 תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית נטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>6.5.8 כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכות שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוץ לו, כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות.</p> <p>6.5.9 בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים יותקן מיכל אטום בעל אמצעים מיוחדים לגילוי דליפות ומערכת התראה. המיכל יהיה בנפח השווה לפחות לספיקה בת יממה אחת של שפכים וישמש לאחסון חירום של שפכים תעשייתיים.</p> <p>6.5.10 לא יותרו בורות סופגים.</p> <p>6.5.11 קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	





<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>6.6.1 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 1 ובהתייחס להשפעותיה הצפויות של התכנית על מי תהום.</p> <p>ב. התכנית כוללת הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום.</p> <p>6.6.2 יותר שימוש בחומ"ס ובלבד שטווח הסיכון לא יחרוג מגבול תא השטח.</p> <p>6.6.3 מפעל אשר יאחסן חומרים מסוכנים על-פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרישיון עסק.</p> <p>6.6.4 שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" לחומרים מסוכנים המעודכן לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה."</p> <p>6.6.5 מיכלי האחסון של חומרים מסוכנים, דלקים, נוזל אגירת חום, שמנים וכד', ייבנו על-פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997 וכן לפי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (חוות מכלי דלק), התשס"ד - 2004.</p> <p>6.6.6 למנהלת אזור התעסוקה (או לוועדה המקומית), בהמלצת המשרד להגנת הסביבה, ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באזור התעסוקה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, פסולת וכו'. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר הבנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. כנ"ל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל.</p> <p>6.6.7 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 align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה ערוכה בידי מודד מוסמך המראה את הפיתוח והבנייה המוצעים בתא השטח ואת מיפוי העצים הבוגרים הכלולים בו, בהתאם לסקר עצים. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תאושר על-ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד פקיד היערות.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>6.8.1 פסולת תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאיסוף פסולת ימצאו בתחומי תאי השטח או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.</p> <p>6.8.2 פסולת חומרים מסוכנים טפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p>	

<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>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>6.10 תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>6.10.1 כל התשתיות תהינה תת קרקעיות. 6.10.2 שמירה על תשתיות מים אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p>	
<p>6.11 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>איחוד ו/ או חלוקת תאי שטח תתאפשר בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית.</p>	
<p>6.12 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.12</p>
<p>6.12.1 המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים ו/או עיצוב החלל שבין חלקי המבנים ו/או בחירה ושילוב חומרים ו/או שימוש בפרטים ופרוט חזיתות ו/או אמצעים אחרים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 6.12.2 חצרות תאי-השטח יתוכננו יפותחו ויגוננו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יוצנעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות המגרשים. 6.12.3 חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באבן נסורה, שיש, גרניט, סיליקט, בלוקי בטון מבוקעים דוגמת "דקוספליט" או סיליקט, אריחים ולבנים מטרה-קוטה או שמוט, קירות מסך, אלומיניום, אריחי קרמיקה וגרניט פורצלן בגודל מזערי של 40X40 ס"מ לאריח, אלמנטי G.R.C, או כל חומר גמר קשיח אחר שתאשר הועדה המקומית. למרות הר"מ לא תחול חובת החיפוי על אלמנטים מעוגלים ו/או מיוחדים כגון עמודים, כרכובים וכד', לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית. 6.12.4 לאבן יותר עיבוד בניסור ו/או ניסור וליטוש. צורות עיבוד אחרות לאבן תותרנה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח כל אחת מחזיתות המבנה. 6.12.5 כל גמר אחר מותנה באישורו של מהנדס הועדה המקומית. 6.12.6 בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת מיזוג אויר (למעט צמ"ג), בתנאי שתמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים או שעיצובם יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 6.12.7 שלבי בניה ותוספות בניה : א. בתא-שטח בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ב. תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית. 6.12.8 שילוט - בכל בנין בו ידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתוכנית ההגשה. במידה וקיים שילוט בבניין, יש להראות את השתלבות השילוט המוצע, עם השילוט הקיים. 6.12.9 מתקני הפקת האנרגיה בס' 6.14.5 להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	





6.13	הוראות פיתוח
	<p>6.13.1 מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר. תא שטח שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>6.13.2 חצרות משק לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ.</p> <p>6.13.3 מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>6.13.4 הגדרות תבנה עפ"י הנחיות שבתוכנית הפיתוח.</p> <p>6.13.5 קירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות בתוכנית פיתוח.</p> <p>6.13.6 חומרים כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.13.7 בתאי השטח בהם מצויים עצים בוגרים, יש לשלב אותם ככל שניתן בתכנון המוצע. לא תותר עקירת עצים למעט עקירה שתאושר ע"י פקיד היערות.</p> <p>6.13.8 תוגש תוכנית גינון לחזיתות המפעלים הפונות לדרכים.</p>
6.14	גגות
	<p>6.14.1 יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.14.2 ארובות תרוכזנה במבנה / מכלול על גג המבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.14.3 יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת.</p> <p>6.14.4 חומרי הגמר וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').</p> <p>השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט אינטגרלי, המוטבע עליהן בעת יצורן.</p> <p>6.14.5 יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
6.15	חניה
	<p>6.15.1 החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובתחומי תאי השטח.</p> <p>6.15.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול את תכנון החניה למיציא זכויות הבניה בתא השטח גם אם הבקשה להיתר בניה אינה ממצה את כל זכויות הבניה.</p>
6.16	אקוסטיקה
	<p>6.16.1 מפלס הרעש המצטבר מציוד הבנייה של האתר, בחזיתות הבניינים הסמוכים יוגבל כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992.</p> <p>6.16.2 מפלס הרעש המרבי כפי שיימדד בגבול תא השטח לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועדכון 1992.</p> <p>6.16.3 הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט - 1979.</p> <p>6.16.4 הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה בעזרת מילוי שאלון, שיוגש למנהלת אזור התעסוקה ולאישור המשרד להגנת הסביבה בו יסוכמו הנתונים קובעים את הקרנת הרעש הצפויה מכל מגרש. כל בקשה להיתר בנייה) או אכלוס מחדש (למתקנים ומבנים העשויים לאכלס מקורות רעש תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על ידי הפעולות במתקן. הבקשה להיתר תלווה במסמך אקוסטי בו יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש</p>



אקוסטיקה	6.16
<p>והאמצעים להפחתתם במסגרת התכנון ובהתאם למאפייני הרעש, משכו וזמן היווצרות הרעש (יום או לילה) ועל פי מפלס הרעש הכולל מכל המתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן.</p> <p>6.16.5 תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>6.16.6 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>6.16.7 מקורות רעש כגון דחסניות אשפה, דחסנים, גנרטורים, משאבות, מערכות מיזוג אוויר וכד' יטופלו אקוסטית בהתאם לנדרש על-ידי אמצעים להפחתת רעשים.</p>	

חשמל	6.17
<p>6.17.1 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' (2) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2.0 מ' תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ' (3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' (4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' (5) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' (6) כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' (7) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל (8) ארון רשת - 1 מ' מקו הבנין (9) שנאי על עמוד - 3 מ' מקו הבנין ב. מציר הקו (1) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' (2) קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>6.17.2 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>6.17.3 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>6.17.4 על אף האמור בכל תוכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>6.17.5 תחנות השנאה מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p>	

<p>תנאי להפעלה</p>	<p>6.18</p>
<p>תפעול וניהול סביבתי - אזור התעסוקה יתופעל בניהול של מנהלת משותפת לרשויות התכנון הרלוונטיות לשטח התכנית. תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני תעשייה. בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.19</p>
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- 7.2.1 תחילת ביצוע התכנית תוך 3.5 שנים מיום אישורה.
- 7.2.2 זמן משוער לביצוע התכנית כ 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44