

# הפקדה

מרחב תכנון מקומי  
מטה בנימין

## -מתן תוקף-

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מפורטת מס' 230**  
**שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5**  
**שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 929**  
**שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 929/1**

## "פארק תעשיות מכבים"

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأعلى للبناء والتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
120 בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
1971-1972  
1971-1972

מס' תכנית: 230  
מס' מתאר: 929/1

ועדת המשנה ל...  
בנייה מס' 929/1  
מס' תכנית: 230

מנהל התכנון המקומי  
מטה בנימין

מנהל התכנון המקומי  
מטה בנימין

מנהל התכנון המקומי  
מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון  
יוזם התכנית: החברה לפיתוח מטה בנימין בע"מ  
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין  
עורך התכנית: אדריכל: יורם רז, מס' רישיון: 07116  
טלפון: 03-5443337, פקס: 03-6050311  
כתובת: רח' בני דן 56, תל-אביב 62263

תאריך עדכון אחרון: 5.6.16

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأعلى للبناء والتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
120 בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
1971-1972  
1971-1972

מס' תכנית: 230  
מס' מתאר: 929/1

ועדת המשנה ל...  
בנייה מס' 929/1  
מס' תכנית: 230

מנהל התכנון המקומי  
מטה בנימין

מנהל התכנון המקומי  
מטה בנימין

מנהל התכנון המקומי  
מטה בנימין

**תוכן העניינים:**

<b><u>מס' עמוד:</u></b>	<b><u>הפרק:</u></b>
3	פרק א' - התכנית.....
4	פרק ב' - הגדרות.....
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית.....
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
13	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
19	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
20	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
22	פרק ח' - מרכיבי ביטחון.....
22	פרק ט' - שונות.....
24	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן.....

## **פרק א' - התכנית:**

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 230 "פארק תעשיות מכבים", המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 929 ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 929/1.
2. **המקום:** אזור צומת חורון - צפונית ובסמוך לדרך אזורית מס' 443 (כ-250 מ' מערבית למעבר מכבים):  
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 204415-205400  
קווי רוחב: 644755-645515  
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממאוקעות חלת אבו-טחלה ו-אל-מרוג', באדמות הכפר צפא.  
וגוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממאוקע אל-פטס אש-שמלי, באדמות הכפר בית-סירא.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
  - 4.1 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
  - 4.2 תשריט בקני"מ 1:2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  - 4.3 נספח מס' 1 - נספח בינוי בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית כלומר מחייב למפורט כדלהלן בלבד:
    - א. מספר קומות מירבי מותר.
    - ב. קווי הבניין.
    - ג. קו איסור הבנייה לדרך מס' 443.
    - ד. קו איסור הבנייה למסדרון החשמל.
    - ה. מבנים להריסה.
  - 4.4 נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  - 4.5 נספח מס' 3 - נספח ביוב מנחה בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  - 4.6 נספח מס' 4 - "מסמך סביבתי" מנחה המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 310.461 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יוזם התכנית:** החברה לפיתוח מטה בנימין בע"מ.
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
9. **עורך התכנית:** אדריכל: יורם רוז, מס' רישיון: 07116, טלפון: 03-5443337, פקס: 03-6050311, כתובת: רח' בני דן 56, תל-אביב 62263.
10. **מטרות התכנית:**
  - 10.1 שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזורי: תעשייה, מסחר תחבורה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, חניון ודרכים.
  - 10.2 קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
  - 10.3 התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
  - 10.4 קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
  - 10.5 קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5. תכנית זו כפופה לתכניות מתאר מפורטות מס' 929 ו-929/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 230 - "פארק תעשיות מכבים", כולל תשריט, נספח בינוי (נספח מס' 1), נספח תנועה וחנייה (נספח מס' 2), נספח ביוב (נספח מס' 3), "מסמך סביבתי" (נספח מס' 4) והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת התכנון העליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. **קו בניין:** קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע או מתחתיה אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צדדיים.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. באזורים בהם ייבנו חניה מקורה ושירותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה באישור הועדה. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד ששך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.
12. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין:** מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין, תוגדר כמפלס ה-0.00.
13. **מפלס ה-0.00:** הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
14. **גובה מירבי לבנייה:** הגובה הנמדד מנקודות על גבי מעקה הגג השטוח של הבניין אל מפלס הכניסה הקובע של הבנין.
15. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך ואינו כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.
16. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
17. **קומת עמודים מפולשת:** קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה

לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

- 18. מצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
- 19. שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מצללות (פרגולות) כהגדרתן בתכנית זו, שטח קומת עמודים מפולשת ללא קירות ב-3 צדדים לכל הפחות, מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח.
- 20. זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
- 21. מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
- 22. מעקה גג:** מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.60 מ'.
- 23. חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
- 24. חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
- 25. חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
- 26. רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתוכנית:**

ייעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (באחוזים)
תעשייה	סגול	153.871	49.56
מסחר, תחבורה ומבנים ומוסדות ציבור	פסים אלכסוניים בצבע אפור, אדום וחום לסירוגין	13.078	4.21
מסחר ותעסוקה	פסים אלכסוניים בצבע אפור וסגול לסירוגין	8.170	2.63
שטח ציבורי פתוח	ירוק	98.785	31.82
חניון	אדום עם קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור	2.287	0.74
דרך מוצעת	אדום	34.270	11.04
<b>סה"כ</b>		<b>310.461</b>	<b>100</b>

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

### 1. כללי:

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 במגרשים מס' 1-4, 31-32 לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) מעל לכמות הנדרשת לדיווח בהתאם לחוק חומרים מסוכנים - התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) - התשנ"ו, וכל התוספות לחוק ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 1.5 במגרשים מס' 4-12, 14-20 יותר אחסון חומרים מסוכנים באישור המשרד להגנת הסביבה לאחר הכנת סקרי סיכונים והכנת תיק מפעל, בהתאם לחוק חומרים מסוכנים - התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) - התשנ"ו, וכל התוספות לחוק ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה, פקע"ר וכיבוי אש.
- 1.6 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור תעשייה:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח לתעשייה.
- 2.1 שימושי קרקע מותרים: תעשייה וייצור תעשייתי, מכונים ומעבדות לשירות התעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.  
השימושים יותרו בכפוף לאישור הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה ובכפוף לחוות דעת קמ"ט איכות הסביבה. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
  - 2.2 לא תותר הקמת המפעלים הבאים: תחנות כוח; תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים וקומפוסט ואחסנה הכרוכה בהן; ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה; בתי יציקה למתכות, התכת מתכות; משחטות (מותנה באישור הרשות הסביבתית לאחר אישור קמ"ט איכות הסביבה), מכוני פסדים, מפעלים לעיבוד פסולת מוצקה (למעט תחנת מעבר לפסולת של אזור התעשייה בלבד); תעשיות בורסקאות ועיבוד עורות; מפעלי אסבסט; מפעלי אספלט או ייצור בטון למעט אם צוידו באחסון אגרגטים תת-קרקעי; מפעלים לייצור צבעים; דטרגנטים; גומי ופרמצטיקה; גידול בעלי חיים או בריכות דגים.
  - 2.3 תכנית בינוי:
    - א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
    - ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ו/או איחוד וחלוקה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ו/או לכל שטח הייעוד.
    - ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסייהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
  - 2.4 שטח הבניה המותר:
    - א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 200% משטח המגרש כדלקמן:  
120% מעל מפלס ה-0.00 ו-80% מתחת למפלס ה-0.00.
    - שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, קירור, שירותים, מתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.

ב. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

**2.5 מס' הקומות המירבי המותר:**

א. עד 4 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת קומות מרתף אחת בלבד. בניית המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש.

ב. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.

ג. לא תותר בניית קומת מסד.

ד. תותר בניית קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לכל הפחות לא תחשב בשטח המותר לבניה.

**2.6 גובה מירבי לבניה:**

א. עם גג שטוח כולל מעקה הגג - 18.50 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 20.0 מ'.

ג. גובה מירבי לבנייה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.

ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

ה. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכלים, ארובות, מתקני זיקוק, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

**2.7 קווי בניין:**

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי וכמפורט בס"ק מס' א'4 ו-ב'4 בפרק ח' להוראות התכנית.

ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין, למעט בקווי הבניין לפי הנחיית קצין הגמ"ר פקמ"ז כמפורט בפרק ח' ס"ק מס' א'4 ו-ב'4 להוראות התכנית.

ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה, למעט בקווי הבניין לפי הנחיית קצין הגמ"ר איו"ש כמפורט בפרק ח' ס"ק מס' א'4 ו-ב'4 להוראות התכנית.

**2.8 גימור חזיתות המבנים:**

א. חומרים ברי קיימא: אבן, אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.

ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

**2.9 גגות המבנים:**

א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים.

ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.

ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור המהנדס.

**2.10 פרגולות:**

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח (למעט בקווי הבניין לפי הנחיית קצין הגמ"ר פקמ"ז כמפורט בס"ק מס' א'4 ו-ב'4 בפרק ח' להוראות התכנית). שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 18 בפרק ב' להוראות התכנית.

ב. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו מחומרים קלים כגון:

ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

### 3. מסחר, תחבורה ומבנים מוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור, אדום וחום לסירוגין הוא שטח למסחר, תחבורה ומבנים ומוסדות ציבור.

#### 3.1 שימושי קרקע מותרים:

א. מבנים ומוסדות ציבור: משרדי המועצה האזורית והחברה הכלכלית של מטה בנימין, מנהלת אזור התעשייה, משרדים מקומיים ואזוריים, מבנים ומתקנים לשירותי חירום, מרפאה וכדומה.

ב. תחבורה ושירותי דרך: מרכז תחבורה/מרכז הסעות של החברה הכלכלית, תחנת תדלוק, מוסכים לרכב,

טיפול/שירותי רכב, מחסני חלפים/חנויות לאביזרי רכב, חנוונים וכדומה.

#### הוראות לתחנות תדלוק:

(1). על תחנת תדלוק יחולו כל הוראות תכנית מתאר אזורית (חלקית) לתחנות תדלוק באיו"ש מס' 53 המעודכנת

לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 372/5/93 מיום 08.09.1993 או כל החלטה ועדכון שאושרו בתאריך

מאוחר יותר.

(2). האמור בתכנית זו אינו משחרר את מקים התחנה או מפעילה מקיום ההוראות של כל חיקוק, לרבות תקני

המשרד להגנת הסביבה.

(3). תנאי להיתר בניה - קבלת האישורים הנדרשים על-פי חוק ועל-פי הנוהל של המינהל האזרחי, לרבות אישור

וועדת קריטריונים במנהל האזרחי, אישור איגוד ערים לאיכות סביבה שומרון וביצוע דרישו הוועדה/מהנדס.

#### ג. מסחר:

מסחר קמעונאי, סופרמרקט, חנויות, מסעדות, בתי-קפה, בנק, דואר, סטודיו, גלריות, קליניקות, משרדים,

אולם אירועים וכדומה. כל המכירה תבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים

הציבוריים, המדרכות והדרכים והכול באישור הוועדה.

#### ד. ערוב שימושים:

מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני. השימושים

יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות

הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטריד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים

מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

#### 3.2 תכנית בינוי:

א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר

ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

#### 3.3 שטח הבניה המותר:

א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש כדלקמן:

50% מעל מפלס ה-0.00 ו-50% מתחת למפלס ה-0.00.

שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, קירור, שירותים,

מתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.

ב. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.

**3.4 מס' הקומות המירבי המותר :**

- א. עד 3 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. בניית המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לרווח מרחף עד גרול המגרש
- ב. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.
- ג. לא תותר בניית קומת מסד.
- ד. תותר בניית קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לכל הפחות לא תחשב בשטח המותר לבניה.

**3.5 גובה מירבי לבניה :**

- א. עם גג שטוח כולל מעקה הגג - 18.50 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 20.0 מ'.
- ג. גובה מירבי לבנייה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.
- ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
- ה. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכלים, ארובות, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

**3.6 קווי בניין :**

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין, למעט בקו הבניין הפונה לדרך אזורית מס' 443 כמסומן בנספח הבינוי ("קו איסור הבניה לדרך מס' 443").
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין כגון: אדניות, כרכובים וכדומה למעט בקו הבניין הפונה לדרך אזורית מס' 443 כמסומן בנספח הבינוי ("קו איסור הבניה לדרך מס' 443").

**3.7 גימור חזיתות המבנים :**

- א. חומרים ברי קיימא: אבן, אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

**3.8 גגות המבנים :**

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים.
- ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור המהנדס.

**3.9 פרגולות :**

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
  - א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח (למעט בקו הבניין הפונה לדרך אזורית מס' 443 כמסומן בנספח הבינוי - "קו איסור הבניה לדרך מס' 443"). שטח הפרגולה לא יחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 18 בפרק ב' להוראות התכנית.
  - ב. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הועדה רשאית לקבו תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
  - ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.

ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

#### 4. מסחר ותעסוקה:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אפור וסגול לסירוגין הוא שטח למסחר ותעסוקה.

##### 4.1 שימושים קרקע מותרים:

משרדים, קליניקות, תעשייה עתירת ידע, מכונים ומעבדות, מלאכה קלה, אחסנה ושירותים, מסחר קמעונאי, סופרמרקט, חנויות, מסעדות, בתי-קפה, בנק, דואר, סטודיו, גלריות, אולם אירועים, וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכול באישור הוועדה.

מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

##### 4.2 תכנית בינוי:

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבניין, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

##### 4.3 שטח הבניה המותר:

- א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 250% משטח המגרש כדלקמן:  
150% מעל מפלס ה-0.00 ו-100% מתחת למפלס ה-0.00.
- שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, קירור, שירותים, מתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.
- ב. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.

##### 4.4 מס' הקומות המירבי המותר:

- א. עד 3 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. בניית המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש.
- ב. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.
- ג. לא תותר בניית קומת מסד.
- ד. תותר בניית קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לכל הפחות לא תחשב בשטח המותר לבניה.

##### 4.5 גובה מירבי לבניה:

- א. עם גג שטוח כולל מעקה הגג - 18.50 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 20.0 מ'.
- ג. גובה מירבי לבנייה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.
- ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ה. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכלים, ארובות, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

##### 4.6 קווי בניין:

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין, למעט בקו הבניין הפונה למסדרון החשמל כמסומן בנספח הבינוי ("קו איסור הבניה למסדרון החשמל").
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה, למעט בקו הבניין הפונה למסדרון החשמל כמסומן בנספח הבינוי ("קו איסור הבניה למסדרון החשמל").
- 4.7 **גימור חזיתות המבנים:**

- א. חומרים ברי קיימא: אבן, אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

4.8 **גגות המבנים:**

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים.
- ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור המהנדס.

4.9 **פרגולות:**

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח (למעט בקו הבניין הפונה למסדרון החשמל כמסומן בנספח הבינוי - "קו איסור הבניה למסדרון החשמל"). שטח הפרגולה לא יחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 18 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

6. **שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

6.1 **השימושים המותרים בשטח זה הם:**

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים (לרבות מתקני תברואה) למיניהם באישור הוועדה (כולל דרכי גישה אליהם על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- ה. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
- ו. שבילים להולכי רגל.
- ז. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
- ח. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- ט. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- י. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 18 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
- יא. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה.

יב. יותרו מעברי כניסה/דרכי גישה ברוחב שלא יפחת מ-11.0 מ' למגרשים מס' 19-14 ו-33 על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

6.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בסעיף מס' 5.1 לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכבי חירום/הצלה ואחזקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 6.1 ד' ו-6.1 יב דלעיל.

#### 7. חניון:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום משובץ בקווי אלכסון מצולבים בצבע אפור הוא שטח לחניון.
- 7.1 שטח זה מיועד לחניון עילי (חנייה ציבורית) לרכבים פרטיים, משאיות, כלי-רכב תעשייתיים, ואוטובוסים באזור זה לא תותר בנייה למעט, עמדות שמירה בדיקה ותפעול של עובדי החניון/אזור התעשייה ואורחים בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ובמיקום על-פי גבולות קו איסור הבנייה כמסומן בנספח הבינוי.
  - 7.2 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי הוועדה.
  - 7.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת-תכנית בינוי לכל המגרש.
  - 7.4 מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה ומיקום המבנים המותרים על-פי ס"ק 7.1 לעיל ושטחם - ייקבעו על-פי תכנית בינוי על-ידי הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
  - 7.5 גובה מותר לבנייה ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 3.0 מ'.
  - 7.6 תותר הקמת מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז.
  - 7.7 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה גם בתחום החניונים.
  - 7.8 איסור בניה ועבודות בחניונים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

#### 8. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר שטח לדרכים מוצעות /או מאושרות/קיימות.
- 8.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
  - 8.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
  - 8.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
  - 8.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
  - 8.5 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

#### 9. מבנים להריסה:

מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב היקפי הם מבנים להריסה. ההנחיות לגבי המבנים הללו הן כמפורט בסעיף מס' 2.1 בפרק ה' להוראות התכנית.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית:

### **1. תנאים לתכנון מפורט:**

- 1.1 תנאי לתכנון מפורט הינו הצגת הנושאים הבאים ואישורם על-ידי קמ"ט איכות-הטביבה, הוועדה או על-ידי המהנדס:
- א. ציון מרבצי האבן באתר, תאור ההרכב הליתולוגי של החומר המיועד לעבודות עפר ואחוזו צפוי של חומר טפל מתוך החומר הראוי לשימוש.
  - ב. סקר רגישות קרקע (חללים קרסטיים) של האזור המיועד לחציבה.
  - ג. פירוט הימצאותן של תצורות גיאולוגיות מיוחדות, כגון: צוקים, טרשים, צנירים וערכיות הנופית.
  - ד. תאור שלבי הטיפול הנופי במהלך בצוע העבודות ובסיומן.
  - ה. תאור השינויים החזותיים הצפויים, שמקורם בשינוי הטופוגרפי, בעירוס חומר טפל בשטח ובסילוק פסולת ובפציעת פני השטח, לרבות האמצעים המוצעים למניעה או לצמצום פגיעה חזותית.
  - ו. תאור השפעת הפיתוח והבינוי המוצע בתכנית על הנוף. לרבות תכנית נופית ערוכה על ידי אדריכל נוף, לשם בחינת ההשפעה החזותית ומתן פתרונות והמלצות לתכנון הנופי ולהשתלבות באזור התעשייה הקיים.

### **2. תנאים למתן היתרי בניה:**

- 2.1 הריסה:
- א. ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/סלילת דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.
- 2.2 תשתיות:
- א. ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעת הוועדה כדלקמן:
    - א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
    - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
    - ג. מערכת הספקה ראשית של המים.
    - ד. הכנות למערכות החשמל והתקשורת.
    - ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
- 2.3 תכנית פיתוח:
- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
  - ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.
- 2.4 שירותי כבאות:
- א. תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
- 2.5 חברת החשמל:
- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
  - ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
  - ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים /או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- 2.6 פיקוד העורף:
- א. תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

2.7 עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

2.8 איכות הסביבה:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:

- א. ייתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. חיבור הבניין לרשת המים.
- ג. מפעל תעשייתי לא יחובר לרשת הביוב, אלא אם יוכיח שאיכות שפכיו ביציאה מהמפעל מאפשרת זאת ולאחר הגשת תכנית ביוב לאישור קמ"ט איכות הסביבה. מבחינה זו יש להבדיל בין שתי קבוצות מפעלים:
  - (1) מפעלים ששפכים עונים על הדרישות ללא צורך בטיפול קדם. לקבוצה זו שייכים על-פי רוב מפעלים שאין בהם "תהליכים רטובים" - תעשיות טקסטיל (לא כולל צביעה ואשפרה), פלסטיק, נגרות, מסגרות כדוגמה.
  - (2) מפעלים שחייבים לטפל בשפכים טיפל קדם בתחום המפעל על-מנת לעמוד בתקני איכות שפכים המוגדרים בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) - 2014. לדוגמה, מפעלי מזון, טיפול במתכת, כימיה, תרופות, מצבעות טקסטיל וכדומה.
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית ושל אזור התעשייה.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.
- ח. הוועדה/קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מאפייני הפסולת הצפויה בהתאם לכמויות ולסוגים, מתקני הטיפול המתוכננים ומיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה ואגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- יא. לא ייתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יב. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יג. יש להגיש מסמך אקוסטי על עבודות הפיתוח והתשתית לאישור קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יד. ניקוז: אישור המהנדס לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
- טו. זיהום אויר: יפורטו כל הארובות המתוכננות, מתקני הפליטה במפעל והאמצעים לטיפול באוויר המזוהם. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל על-פי דרישות המשרד להגנת הסביבה או על-פי הרשות המוסמכת באזור, לרבות הרצת מודל פיזור מזהמים שיבחן חריגות כתוצאה מהקמת המפעל תוך התחשבות

- במפעלים קיימים ומתוכננים (הידועים לרשות התכנון) ממקורות כגון: תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע וכדומה.
- טז. אחסון חומרים מסוכנים ודלקים: בתהליכי ייצור אנרגיה ייעשה שימוש בדלקים "נקיים". תותר אחסנת חורים מסוכנים על-פי חוק חומרים מסוכנים - 1993 וחוק עזר של האיגוד על פיקוח על חומרים מסוכנים - 1999. "מעל לכמות לדיווח" - יידרש אישור המשרד להגנת הסביבה והרשות הסביבתית המוסמכת כולל: סקר סיכונים, קבילות מרחקי הפרדה למיכלים, קווי הולכה וכדומה.
- יז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: יצינו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר על-פי החוק החל בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.
- יח. תנאי לתחילת עבודות ההכשרה הינו הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למדדי רעש צפויים במהלך העבודות. בנוסף, על העבודות עצמן ועל ציוד הבניה לעמוד בהנחיות התקנות למניעת מפגעים.
- יט. תנאי להיתר בניה במגרשים הקרובים ביותר לישובים, וכן למגרשי התעשייה הסמוכים לשטחי המסחר ומוסדות הציבור הינו הצגת דו"ח אקוסטי ואמצעי הפחתת רעש במידה ויידרש.
- כ. עבודות עפר:

- (1). לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- (2). בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-יד עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- (3). בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- (4). יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- (5). יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- (6). יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- (7). יש לפנות את עודפי העפר ופסולת הבניה לאתר מאושר על-ידי קמ"ט איכות הסביבה. אסמכתאות יוצגו על-פי דרישה.

### 2.9 אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

## 3. כל בקשה להיתר בניה תכלול:

### 3.1 עורך הבקשה:

הבקשות להיתרי בניה יוכנו על-ידי אדריכלים ו/או מהנדסים מוסמכים מורשים בלבד. המהנדס רשאי לקבוע קריטריונים לאדריכלים ו/או מהנדסים מוסמכים המורשים להגיש בקשות לוועדה, ולפסול כאלה שאינם עומדים בקריטריונים אלה.

### 3.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות והמסמכים כדלהלן:

- א. תכנית מזידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, בויב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המזידה שבס"ק א' דלעיל בקני"מ 1:250.

ד. תכניות הקומות וכל המפלסים בבניין, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות מארבע כיוונים בקני"מ 1:100 כולל ציון חומרי גמר.

ג. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

ד. חישובים סטטיים ודי"וח ביסוס קרקע בליווי הצהרת מהנדס.

ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון נטיעות והשקיה.

ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת הביוב האזורית ושל אזור התעשייה.

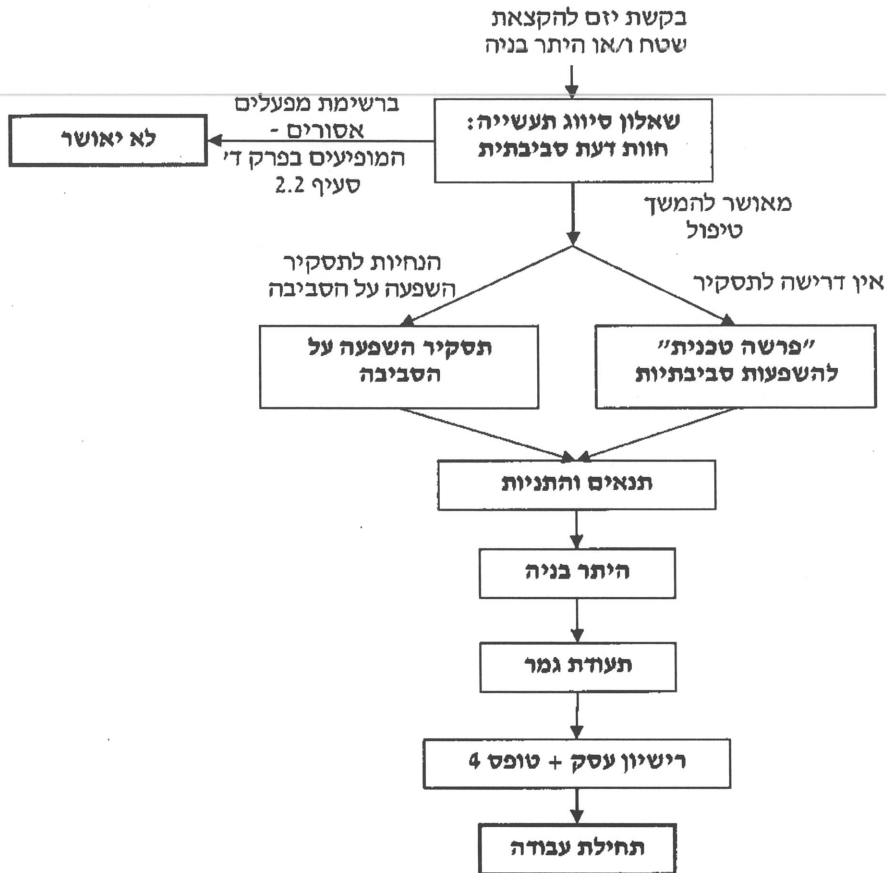
י. הגשת "תוכנית כללית" של המפעל שתאפשר לסווג אותו לאחת מ-2 הקבוצות המצוינות בפרק ה' ס"ק (2.7) ג'. אם המפעל שייך לקבוצה מס' 2 או אם ימצא כי קיימות השלכות סביבתיות, על יזמי/מתכנני המפעל להגיש תוכנית המפרטת האמצעים שינקטו על-מנת למזער את ההשלכות הסביבתיות של המפעל. אם יוחלט על כך, תידרש מהמפעל הכנה של דו"ח סביבתי או "תסקיר השפעה על הסביבה". במידה ויאושר הדו"ח, תתכן הגשת מעומדות לקבלת קרקע במקום.

על "התוכנית הכללית" להגדיר את הפרמטרים ההנדסיים העיקריים של תהליכי הטיפול הדרושים (שפכים, אוויר, רעש) - סכמה כללית של מערכות הייצור ושל תהליכי הטיפול המוצעים. לצורך זה תרכז התוכנית את כל הנתונים הרלוונטיים לנושא: תאור תהליכי יצור, פירוט חומרי גלם (סוגים וכמויות), חומרי לוואי ומוצרים סופים, כמויות מים הנצרכות בכל שלב ושלב בייצור, אומדן מזהמים בשפכים, הערכת פליטות לאוויר באמצעות מודל פיזור מזהמים, מפלסי רעש סביבתי ועוד.

לאחר אישורה של התוכנית היא תשמש כבסיס לתכנון מפורט של המתקנים והאמצעים הטכניים הדרושים להקמת מערכות הטיפול והמניעה הדרושים.

יא. מתן טופס 4 יהיה מותנה באישור הרשות הסביבתית המוסמכת לכך שהותקנו המתקנים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חוייב המפעל במהלך כלל שלבי ההיתר.

יב. להלן תהליך תרשים זרימה של תהליך מיון ואישור מפעלים:



**4. שלבים הדרושים למתן ההיתר:**

4.1 הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

- א. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
- ב. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

4.2 בנייה בשלבים:

- א. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

**5. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:**

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית בינוי ופיתוח:

תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

ב. תכנית חלוקה עדכנית:

תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

ג. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

(1). ניקוז הקרקע.

(2). סלילת הדרכים והגישות אליהן.

(3). הנחת קווי חשמל תת-קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

(1). שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

(2). יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

(3). ניקוז אזור הבינוי.

ה. חניה:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.

ו. שימור נוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

5.1. סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

5.2. יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5.3. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

5.4. ניהול ואכיפה:

יתקיימו שלושה מעגלי אכיפה ובקרה מוניציפאליים, החל מהרמה היום יומית והתפעולית של מנהל אזורי התעשייה של הרשות המקומית, לצד מנגנוני האכיפה ברמה המקומית (מחלקת רישוי עסקים ברשות המקומית) ופיקוח אזורי באמצעות הרשות הסביבתית המוסמכת

## **פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:**

### **1. הוראות לפיתוח:**

- היתרי הבנייה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- 1.1 גבולות: בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
  - 1.2 קירות תומכים ייבנו מבטון בחיפוי אבן בחלקיהם העל-קרקעיים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
  - 1.3 קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
  - 1.4 שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
  - 1.5 מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
  - 1.6 גדרות ייבנו מחומרים כגון: שבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ'.
  - 1.7 שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
  - 1.8 מסלעות: ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע, והכל בפיקוח ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

### **2. מתקני אשפה ציבוריים:**

- 2.1 המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע בפיקוח ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 2.2 מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

### **3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:**

- 3.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 3.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
  - א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
  - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

4.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח.

4.2 כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

#### פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים ובנייה ירוקה:

##### 1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

##### 2. שמירה על בריאות הציבור:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

##### 3. ניקוז:

הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בנין או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

##### 4. ביוב וסילוק שפכים:

כל מבנה בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית המאושרת על-ידי וועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי לחיתרי בנייה בתחום התכנית.

##### 5. חשמל, תקשורת ותאורה:

5.1 רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ואו תת-קרקעית על-פי החלטת וועדה בתאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.

5.2 שנאים יותקנו על גבי עמודים ואו מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

5.3 רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

5.4 כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

##### 6. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו במרחק של עד 2.0 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

##### 7. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

##### 8. בנייה משמרת מים:

8.1 בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר לפחות 30%-10% משטח המגרש, מגוננים ואו מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע על-ידי הוועדה / המהנדס

בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים

- הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- 8.2 בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של האזור.
- 8.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 8.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 8.5 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## 9. בניה ירוקה:

### על המבנים בתחום התכנית להיבנות על-פי כללי הבניה הירוקה כדלקמן:

#### 9.1 השגת נוחות תרמית:

- תכנון כיוון ומימדי פתחים ביחס לשמש.
- שימוש בבידוד בקירות המעטפת בחלונות ובזוגיות.
- שימוש ב"ארובות" אור ורוח.
- שימוש נכון בצבע וחיפויים.

#### 9.2 חסכון ועילות בצריכת אנרגיה:

- תכנון יעיל למערכות מיזוג אור.
- ניצול מירבי של תאורה ואיורור טבעיים.
- חסכון במערכות חשמל: תאורה, מכשירי חשמל ביתיים/מסחריים/תעשייתיים.
- שימוש באנרגיה סולארית ובחינת היתכנות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות או הכנה להצבת מתקנים אלו.

#### 9.3 מים:

- שימוש בחסכמים, ניצול מי מזגנים להשקיית גינות.
- הותרת שטחים לא אטימים בתחומי המגרשים לצורך השהייה והחדרת מי נגר או לשטחי גינון.

#### 9.4 צמחיה:

- בחינת שימוש בצמחיה לבידוד: גגות, מרפסות וכדומה.
- שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.

#### 9.5 פסולת:

- הפרדת מקסימום זרמי פסולות למיקסום מיחזור.
- מרכזי מחזור מקומיים - בתכניות המפורטות יש ליעד מקום למיכלי מחזור.

#### 9.6 חומרים ושיטות בניה:

- ייעשה שימוש בחומרי בניה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובעלי "מעגל חיים" ארוך.
- שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק.
- שימוש בחומרים שייצורם חסכני בצריכת אנרגיה ושאיןם פולטים קרינה ואו גזים רעילים.
- חומרי גמר לקירות חיצוניים, קירות תומכים, גדרות וכדומה יהיו מחומרים ובצבעים המשתלבים בסביבה בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה.

**פרק ח' - מרכיבי ביטחון:**

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא :
  - א. מחסן תחמושת/נשק, במידת הצורך.
  - ב. דרך היקפית+ גדר רשת ברוחב שלא יפחת מ-7.0 מ', כאשר בין מגרשים מס' 20-14 בלבד תוצב גדר אינדוקטיבית (כמפורט בסעיף מס' 3 להלן).
  - ג. תאורת בטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון, במידת הצורך.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס אזור התעשייה .
  - ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פיקוד המרכז יוקמו על-ידי היזם.
  - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח אזור התעשייה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פיקוד המרכז.
  - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
  - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף בלבד.
3. גידור :
  - א. בין מגרשים מס' 20-14 תוצב גדר אינדוקטיבית על-פי מפרט פיקוד העורף כולל אחזקת הגדר באחריות היזם, בשאר המגרשים (למעט מגרשים מס' 31-32) יבוצע כנ"ל על פי המפורט בס"ק 1 ב' דלעיל.
  - ב. מגרשים מס' 31-32 יגודרו בתוואי גבול המגרש כגידור עצמאי (ללא קשר לשאר אזור התעשייה).
4. קווי בניין :
  - א. במגרשים מס' 20-14 קו הבניין בצד הצפוני/מזרחי יהיה 25.0 מ' משוליים הפנימיים של דרך הביטחון על-פי המסומן בנספח הבינוי.
  - ב. קו הבניין הדרומי של מגרש מס' 14, קו הבניין המערבי של מגרש מס' 20 וקווי הבניין בשאר המגרשים (למעט מגרשים מס' 31-32 ולמעט המפורט בס"ק א' לעיל) יהיה 25.0 מ' מגדר הביטחון על-פי המסומן בנספח בינוי.
  - ג. במגרשים מס' 31-32 קווי הבניין יהיו על-פי המסומן בנספח הבינוי.

**פרק ט' - שונות:**

1. חניות:
 

תקן החניה תהיה לפי הנהלים והתקנים הקיימים בישראל על השטח בזמן הוצאת היתרי הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים ו/או במגרש ייעוד החניון כמסומן בתשריט.
2. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:
 

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א.	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב.			קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) :
	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח בנוי
	6.25 מ'	8.75 מ'	בשטח פתוח
ג.	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) :
	12.00 מ'	18.50 מ'	בשטח בנוי
			בשטח פתוח
ד.	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

**3. פיקוח על בניה:**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

**4. עתיקות:**

- 4.1 בתחום התכנית ישנם אתרי עתיקות. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- 4.2 לא תבוצע כל עבודת תשתית בתחומי שטחי עתיקות. שחרור שטח לעבודות תשתית יהיה באישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- 4.3 במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

**5. מיגון:**

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

**6. בטיחות אש וגז:**

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה..

**7. הקצאת שטחי ציבור:**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

**8. גריסה וחציבה:**

- 8.1 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- 8.2 גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 ובהתאם למסמך ההנחיות להפחתת החשיפה לשפן סלעים של המשרד להגנת הסביבה.

**9. פסולת בנין:**

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

**10. מתקנים פוטו-וולטאים:**

- 10.1 בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- 10.2 על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**11. רעידות אדמה:**

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על תכנון שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון והחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:**

תאריך	חתימה	חתימה בעל קרקע
	הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון	
5.6.16	אדר' יורם רז	חתימת עורך התכנית <b>יורם רז אוריכא</b> נייד 050-6313246 :טל 03-5413337 mzyorami@gmail.com 62263 תל אביב :אתר הבית yoramraz.aud.co.il
16/6/16	החברה לפיתוח מטה בנימין בע"מ	חתימת היזם <b>חברה לפיתוח מטה בנימין בע"מ</b>
16/6/16 הועדה המיידית לתכנון ולבניה מטה בנימין	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין	חתימת המגיש

**הצהרת עורך התכנית:**

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

**יורם רז אוריכא**  
נייד 050-6313246 :טל 03-5413337  
mzyorami@gmail.com 62263 תל אביב :אתר הבית yoramraz.aud.co.il

חתימה

אדר' יורם רז  
שם ותפקיד

5.6.16

תאריך