

4000914783-130

(D)

1

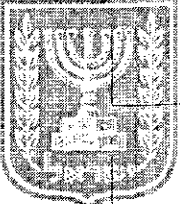
הועדה המחוזית מחוז מודק מינהל התכנון והתכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

12-02-2019

נתקבל

תכנית מס' 456-0601369



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 25

מ.א. נחל-שורק תוספת תכליות באזורי תעשיה.

5 חלקים  
16 חלקים

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

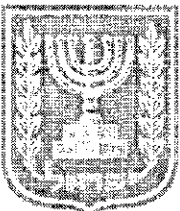
אישורים



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 25

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 26.11.18  
מתכנת המחוז  
26/2/19  
תאריך

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק וזתכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס' 456-0601369  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 26/11/18 להפקיד את התכנית  
26/2/19  
תאריך



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

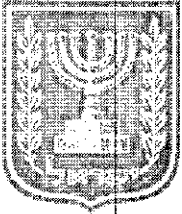
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה שימושים של אחסנה לוגיסטית ליעוד קרקע קיים של תעשייה ותעסוקה ביישובים: יסודות, חפץ חיים ויד בנימין..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מ.א. נחל-שורק תוספת תכליות באזורי תעשייה.

מספר התכנית 456-0601369

1.2 שטח התכנית 268.852 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג 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 ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

183000 קואורדינאטה X

633000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ביישובי המועצה: חפץ חיים, יסודות, יד בנימין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	392	חלק	מוסדר	3915
71		חלק	מוסדר	4726
77	61, 73-75	חלק	מוסדר	5448
3, 22-23	2, 4, 11, 14-19, 21, 24-25, 27	חלק	מוסדר	5984

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

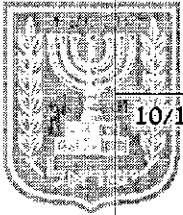
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
421	גו' / 256
3 - 1	בר / 256 / 12
1203 - 1201	בר / 256 / 8
602 - 600	בר / 282 / 4
1601	בר / 315
427, 424	בר / מק / 256 / 2
1000	בר / מק / 256 / 4
423 - 422	בר / מק / 256 / 9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2001	710	5038	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 256 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 256
31/03/2015	4508	7014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 256/ 12 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 256 / 12
11/05/2014	5371	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 256 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 256 / 8
12/07/2007	3522	5691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 315 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 315
12/12/2005	808	5468	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 256 / 4. הוראות תכנית בר/ מק/ 256 / 4 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	בר/ מק/ 256 / 4
15/01/2008	1412	5763	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 256 / 9. הוראות תכנית בר/ מק/ 256 / 9 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	בר/ מק/ 256 / 9
28/01/2002	1247	5049	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 251 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 251
26/11/2006	659	5599	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 282 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 282 / 4



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 25

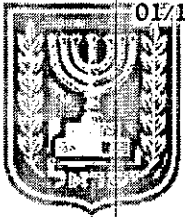


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 25



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 25

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2004		5348	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 2/256. הוראות תכנית בר/ מק/ 2/256 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	בר/ מק/ 2/256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



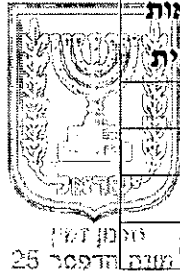
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



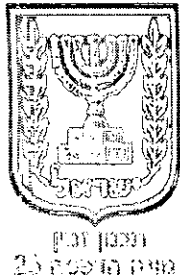
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1,3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	2		אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/01/2018	אבי חינקיס	10: 15 22/01/2018		לא



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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות	1	08-8634200	08-8634129	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות	1	08-8634200	08-8634129	

**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	אבי חינקיס		אבי חינקיס	רעננה	ההגנה	6	07-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541001		berni@datamap.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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.

תכנון ייחודי

מונח ייחודי

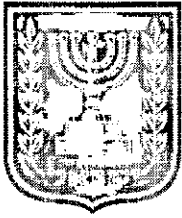
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שימושים באזורי תעשייה ותעסוקה קיימים בישובים: יסודות, חפץ חיים ויד בנימין..

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת שימושים של אחסנה לוגיסטית לאזורי תעשייה ותעסוקה קיימים וזאת ללא תוספת או שינוי בזכויות הבניה.



תכנון ייחודי

מונח ייחודי

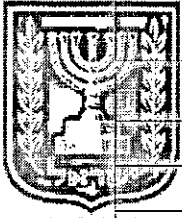


תכנון ייחודי

מונח ייחודי

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

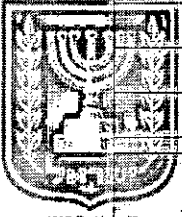


תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	4 - 2
תעשייה	25, 24, 13 - 5, 1
שטח ציבורי פתוח	23, 17 - 14
דרך מאושרת	22 - 18

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

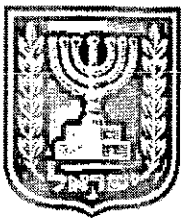


תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21,610	8.04
שטח ציבורי פתוח	34,287	12.75
תעסוקה	30,520	11.35
תעשייה	182,435	67.86
סה"כ	268,852	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
דרך מאושרת	21,606.09	8.04
שטח ציבורי פתוח	34,273.63	12.75
תעסוקה	30,511.46	11.35
תעשייה	182,429.39	67.86
סה"כ	268,820.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>תעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>ביד בנימין: מבני תעשייה ומלאכה, מחסנים, משרדים לשימוש מבנים אלה, תשתיות הנדרשות להפעלת אזור זה, לא תותר הקמת מפעלים אשר יגרמו למטרדים סביבתיים, לא יותרו שימושים למסחר, למעט תאי שטח 5-10, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת, לא תותר הקמת תחנות תדלוק למעט תא שטח 5, לא יותרו שימושים שאיכות השפכים שלהם עלולה לפגוע בתפקוד המט"ש, אחסנה לוגיסטית.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חזית המבנים תבוצע בחומרי גמר עמידים כמו אבן, מתכת, זכוכית, בטון גלוי וכד'. לא יותר השימוש בגגות אסבסט, מתקנים הנדסיים שעל הגג ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.          ב. איכות השפכים מהמפעלים יותאמו לאיכות הנדרשת על פי חוק עזר מקומי ממפעלים דומים.          ג. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), אלא אם כן יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה, יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם פוטנציאל לפליטת ריחות או אשר כוללים פעילות שעלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או איגוד ערים לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יש לשלב גינון במגרשי החניה בסדר גודל של עץ אחד לכל חמש חניות. מיקום המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים וסילוקה לאתר מוסדר יהיו בצידי או מאחורי המבנים, מתקנים שיש צורך למקמם בחזית המבנה ישולבו עם גדר המבנה.</p>
4.2	<b>תעשייה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>בחפץ חיים: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית לרבות משרדים מחסנים דרכים רחבות וחניות. לא יותרו שימושים הכרוכים במפגע לאזור החיירות הסמוך. לא תותר הפעלה של מפעלים מזהמים ולא יותר השימוש בחומ"ס עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים. אחסנה לוגיסטית. ביסודות: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות</p>



תכנית זמין  
מזנה תדפסה 25



תכנית זמין  
מזנה תדפסה 25



תכנית זמין  
מזנה תדפסה 25

4.2	<b>תעשייה</b>
	<p>התעשייתית לרבות משרדים מחסנים דרכים רחבות וחניות. מתן היתר בניה למפעלים מותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, ובתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ו/או המתקן. אחסנה לוגיסטית, תשתיות הנדרשות להפעלת אזור זה. ביד בנימין: בתאי שטח 5-10 יותרו שימושים לתעשייה ומסחר, בתאי שטח 11-13 יותרו שימושים לתעשייה ומלאכה לא יותר שימוש למסחר. תשתיות הנדרשות להפעלת אזור זה. אחסנה לוגיסטית.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b> בתאי שטח 11-13 : שינוי גובה המבנה כולל מעקה ומתקנים על הגג החורגים מהמותר בהוראות תכנית זו יהווה סטייה ניכרת, חל איסור על הצבת מתקנים הנדסיים כמו אנטנות תרנים מיזוג אורי וכיוב', על גגות המבנים , הבולטים מעבר למעקה הגג,</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> ביד בנימין בתאי שטח 11-13 : בתזית המגרשים תישמר רצועה של 2 מ' עבור גינון, (לפחות עץ אחד על כל 5 מ' אורך), תכנון נופי למגרש יהיה תנאי להיתר בניה.</p>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	לא תותר כל בניה למעט סככות צל, ריהוט גן ומתקני משחק.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> ביד בנימין תותר בנוסף שימושים גם הקמת תחנות שנאים .</p>
4.4	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	לא תותר כל בניה למעט תחנות המתנה לרכב ציבורי, ותאורת רחוב.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> כמו בסעיף שימושים.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
העשייה	1	מושב יסודות	48853	100%	20%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעסוקה	2	יד בנימין	13840	70%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעסוקה	3	יד בנימין	11450	70%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעסוקה	4	יד בנימין	5210	70%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	11	יד בנימין	7380	100%	20%	(3)	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	12	יד בנימין	6680	100%	20%	(3)	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	13	יד בנימין	6025	100%	20%	(3)	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	5	יד בנימין	6936	50%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	6	יד בנימין	5922	50%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	7	יד בנימין	9060	50%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	8	יד בנימין	5580	50%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	9	יד בנימין	6983	50%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	10	יד בנימין	8984	50%	10%	10%	65		15	3	1	5	5	5		
תעשייה	24	קיבוץ חפץ חיים	55450	50%	10%	10%	65		15	2	1	4	4	4		
תעשייה	25	קיבוץ חפץ חיים	14569	50%	10%	10%	65		15	2	1	4	4	4		

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

הערה ברמת הטבלה:

בחפץ חיים: בבנייה חדשה בלבד-מרחק מיזערי בין מבנים יהיה 6 מ', כאשר גובהם עד 6 מ', מעל גובה של 6 מ' יהיה המרחק 10 מ'.  
 ביד בנימין: בתאי שטח 15,16 (שצ"פ) תותר הקמת תחנת שנים בגודל עד 50 מ"ר ובקווי בנין של 5 מ'.  
 בתאי שטח 5-10 יותר גם שימוש למסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מותר להעביר שטח עיקרי אל מתחת לכניסה הקובעת...

(2) מותר להעביר עד 40% שטח עיקרי + שרות אל מתחת לכניסה הקובעת...

(3) מותר להעביר עד 40% שטח עיקרי+ שרות אל מתחת לכניסה הקובעת..

(4) בבנייה חדשה כלבד-מרחק מיזערי בין מבנים יהיה 6 מ', כאשר גובהם עד 6 מ', מעל גובה של 6 מ' יהיה המרחק 10 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>
<p>ביד בנימין : בתאי שטח 10-5, 13-11 המבנים יבנו כך שלפחות 50% משטח החזיתות יהיו בחומרי גמר עמידים כמו : אבן , קרמיקה, זכוכית וכיוב'.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1. תותר בניית מרתפי חניה. 2. החניה בתחומי המגרש עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>בחפץ חיים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>היתר למפעל יינתן לאחר אישור משרד הבריאות , המשרד להגנת הסביבה, ורשויות אחרות הנוגעות לפעילותו.</li> <li>לא תותר הפעלה של מפעלים מזהמים ולא יותר השימוש בחומ"ס לפי הגדרתו בחוק החומ"ס.</li> <li>ביוב ומים- יותרו מפעלים בהם שפכים רגילים, במידה ויהיה מפעל שאינו עמד בתמאי זה, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים באישור הרשויות המוסמכות זאת כתנאי להיתר.</li> <li>אספקת מים- לא יוצא היתר למפעל מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות, לרבות נציג המים, כולל השיטה המערכות והמתקנים שיותקנו בתחום המגרש.</li> <li>ביוב- מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב, (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי לקליטת שפכים באזורי התעשייה), ימוקמו בתחום המגרש.</li> <li>ניקוז- מרזבי המבנים יותקנו כך שיחלחלו אל מערכת הניקוז הטבעית, יש לשמר נגר עילי בתחום התכנית עפ"י מפתח של 20 מ"ק לכל דונם משטח התכנית.</li> <li>חומרים רעילים ומסוכנים- האחסנה הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאיחסון ולהובלת חומ"ס.</li> <li>רעש ומיגון אקוסטי- בכלמקרה בו יוכח שהפעילו גורמת ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק, ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.</li> <li>אנרגיה- יותר שימוש בגז או בחשמל בלבד.</li> <li>איכות אויר- כל מפעל יעמוד בדרישות איכות פליטת אויר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>אזור התעשייה יעמוד בדרישות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.</li> <li>פסולת- באחריות בעל הנכס או מינהלת אזור התעשייה להסדיר הפרדת סוגי פסולת איסופה ופינויה במרוכז או בכל מגרש בנפרד.</li> <li>יובטחו צרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.</li> <li>לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.</li> <li>תדלוק- עמדת תדלוק מותרת עם מיכלים עיליים בתוך מאצרות בטון, עפ"י תקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.</li> <li>התדלוק יעשה על משטח אטום ומנוקז למפריד דלקים, לפני ההתחברות לביוב הציבורי.</li> <li>עודפי עפר ופסולת יפנו לאתר מוסדר לפסולת בניין.</li> <li>בעל הנכס או מינהלת אזור התעשייה יודיעו למשרד להגנת הסביבה לפני כל מתן היתר לבניין</li> </ol>	

<b>6.3 איכות הסביבה</b>	
	חדש או לפני איכלוס או שינוי בעלות בבנין קיים.

<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>ביד בנימין: היתרי בניה מותנים בחיבור למתקן ביוב באישור משרד הבריאות.                  בחפץ חיים: היתרי בניה באזור התעשייה יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב בפועל האזור.                  ביסודות: תנאי למתן היתר בניה -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, ובהגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל/המתקן.</li> <li>2. הגשת בקשה לקבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מים שתייה בפני זרימת מים חוזרת.</li> <li>3. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.</li> <li>4. אישור המשרד להגנת הסביבה על תיקון המפגעים הסביבתיים באזור.</li> <li>5. קבלת הנחיות סימון מבנים מנציג שר הבטחון בועדה המחוזית.</li> </ol> <p>בנוסף- ביד בנימין בחפץ חיים וביסודות יהיו התנאים הבאים למתן היתרי בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</li> <li>2. כל חריגה מהגובה המאושר בתכנית זו, תדרש לאישור משרד הבטחון.</li> </ol>

<b>6.5 תשתיות</b>	
	<p>כל חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיים.                  תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בתנאי שהם יוסתרו וישולבו בפיתוח השטח.</p>

<b>6.6 היטל השבחה</b>	
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

מיידי