

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רמת חובב

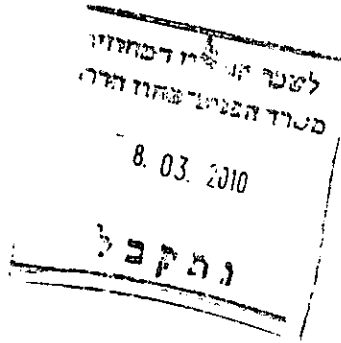
תוכנית מתאר מס' 24/110/02/19

שינוי לתוכנית מתאר מס' 110/02/19

ולתוכנית מפורטת מס' 5/110/03/19

מרכז אזרחי - רמת חובב

הוראות התוכנית

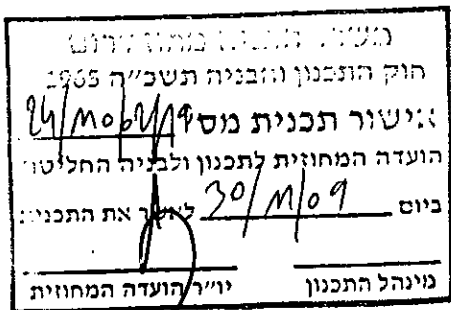


מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

: בעל הקרקע

רח' התקוה 4 קרית הממשלה, באר-שבע

טל. 08-6264333 - פקס. 08-6264266



מועצה מקומית תעשייתית רמת חובב

: מגיש התוכנית

ת.ד. 360 באר שבע 84102

טל. 08-6543117/8 - פקס. 08-6543131

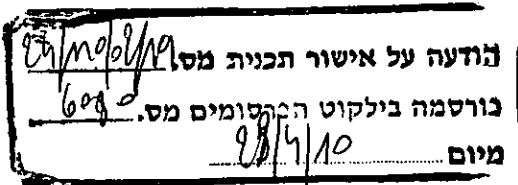
אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים

: עורך התכנית

מ.ר. 27979

הגת 2, פארק-עומר 84965

טל. 08-6466999 - פקס. 08-6466989



מהדורה מס' 1 - ספטמבר 2001

: תאריך

מהדורה מס' 2 - אוקטובר 2001

מהדורה מס' 3 - פברואר 2002

מהדורה מס' 4 - אוקטובר 2002

מהדורה מס' 5 - יוני 2003

מהדורה מס' 6 - ספטמבר 2003

מהדורה מס' 7 - יוני 2004

מהדורה מס' 8 - יולי 2005

מהדורה מס' 9 - מאי 2007

מהדורה מס' 10 - יולי 2008

מהדורה מס' 11 - יוני 2009

מהדורה מס' 12 - אוקטובר 2009

מהדורה מס' 13 - דצמבר 2009

## מבוא

1. תוכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לתכנון המרכז האזרחי במועצה המקומית התעשייתית רמת חובב ומסתמכת על פרוגרמה מתוקנת ממרץ 2005. הפרוגרמה המתוקנת מפחיתה את המרכיבים הקולטים קהל בתחום המועצה.
2. רמת חובב שונה מרוב הרשויות המקומיות :-
  - א. זו מועצה מקומית תעשייתית ללא אוכלוסיה המתגוררת בתחומה, שהעובדים במפעליה מיוממים.
  - ב. מפעלי הרשות המקומית עוסקים בתעשיות כימיות כבדות ו /או תעשיות מזהמות.
3. הפעילות התעשייתית בתחום הרשות המקומית, והשכנות לאוכלוסיה הנמצאת בתחום העיר באר-שבע, ישובי הנגב ופזורת הבדואים, דורשות פעילות אינטנסיבית בתחום איכות הסביבה, במטרה לאפשר את קיום השכנות.
4. תוכנית המתאר של רמת חובב, ייעדה מרכז אזרחי שמוקם בצומת הכניסה לרשות המקומית. בכוונת הרשות המקומית לרכז במתחם זה את מבני הציבור, שטחי המשרדים ושטחי תעשייה קלה ומלאכה. במסגרת מבני הציבור מתוכנן מרכז מבקרים מקומי.
5. המועצה המקומית, המחויבת ל"איכות הסביבה", מתכוונת לשלב עקרונות של תכנון בר קיימא בתוכנית זו.
6. המועצה המקומית מעוניינת להדגיש דרך עיצוב המבנים, הפיתוח והנוף, את אופיה ומיקומה המיוחד של התוכנית :
  - א. באמצעות הדגשת עקרונות של "תכנון בר-קיימא" בעיצוב המבנים.
  - ב. באמצעות הדגשת אופייה המיוחד של התעשייה הכימית הכבדה בעיצוב המבנים.

1. שם התוכנית  
תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 24/110/02/19, שינוי לתוכנית מתאר מס' 110/02/19 ולתוכנית מפורטת מס' 5/110/03/19, "מרכז אזורי, רמת חובב", להלן "התוכנית".

2. מקום התוכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	מועצה מקומית תעשייתית רמת חובב
גושים וחלקות	:	100177 חלקה 1 (חלק), 39774 חלקות 2 (חלק), 1 (חלק)

3. שטח התוכנית: 195.926 דונם.

4. מסמכי התוכנית  
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 13 דפים של הוראות התוכנית בכתב, להלן: "הוראות התוכנית".  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1250 : 1, הכולל גיליון אחד, להלן "התשריט".  
ג. נספחים מנחים לתוכנית:  
(1) נספח בינוי בק.מ. 1250 : 1, הכולל גיליון אחד, להלן "נספח בינוי".  
(2) נספח תנועה בק.מ. 1250 : 1, הכולל גיליון אחד, להלן "נספח תנועה".

5. תחולת התוכנית  
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

6. יחס לתוכניות אחרות  
התוכנית משנה את תוכנית מתאר 110/02/19 ואת תוכנית מפורטת 5/110/03/19.

7. ציונים בתשריט  
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. מטרות התוכנית

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז אורחי ברמת חובב ע"י שינויי תכליות וקביעת שימושים כדלקמן :-

- 1) מ"שטח לשרותי רווחה" ל"שטח לתעשייה קלה ומלאכה".
- 2) מ"שטח לשרותי רווחה" ל"שטח למבני ציבור".
- 3) מ"שטח לשרותי רווחה" ל"שטח ציבורי פתוח".
- 4) מ"שטח לשרותי רווחה" ל"דרך מוצעת".
- 5) מ"שטח ציבורי פתוח" ל"שטח למבני ציבור".
- 6) מ"שטח ציבורי פתוח" ל"משרדים".
- 7) מ"שטח ציבורי פתוח" ל"חניה ודרך מוצעת".
- 8) מ"שטח ציבורי פתוח" ל"תעשייה קלה ומלאכה".

ב. קביעת זכויות בנייה הנחיות ומגבלות בנייה למגרשים בתוכנית.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה למגרשים בתוכנית.

9. תכליות ושימושים

א. שטח לבנייני ציבור

1) שטח זה ישמש להקמת מבנה הרשות המקומית ויחידותיה השונות, מרכז מבקרים ומידע מקומי בנושא המועצה (בתנאי שיהיה מרכז מבקר שיכלול הגבלת כמות המבקרים בהתאם ליכולת לתת מענה למיגון ובטיחות המבנים, ובתנאי שהפעלתו ותכנון יהיו בזיקה לפעילות המפעלים באזור התעשייה הסמוך). שרותי חרום כגון כיבוי אש ומרפאת חרום ומבני ציבור המיועדים לשימוש ציבור העובדים ונותני השרותים באזור התעשייה, באישור הועדה המקומית.

2) לא יותרו אולמות כנסים והשתלמויות.

3) שטחי שרות יכללו: מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, מחסנים, חדרים טכניים ושרותים הנדסיים.

ב. משרדים

1) אזור זה ישמש להקמת סוכנות דואר, משרדי שרותים לוגיסטיים (כגון שמירה, נקיון, בטיחות) שרותים משרדיים, מרפאות, שרותי יועצים וספקי שרותים בתחומים סביבתיים. כן יותרו שימושים דומים לשימושים לעיל, הכל בתנאי, שאזור זה יהיה מיועד לתת מענה לצרכים של אזור התעשייה בלבד להנחת דעתם של הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה. כמו כן תותר הקמת מתקנים ושטחי שרות המשרתים אותם.

2) במגרש תותר הקמת: תחנת מוניות, משרד וחניון לרכב הסעות עובדים. כן יותרו שימושים דומים לשימושים לעיל. כמו כן תותר הקמת מתקנים ושטחי שרות המשרתים אותם.

3) לא יותרו: חנויות, בתי אוכל, מפעלי קייטרינג.

4) שטחי שירות יכללו: מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, מחסנים, חדרים טכניים, מתקני הנדסה ותשתיות וכד'.

ג. דרכים

שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, לרבות שולי הדרך, חנייה, שבילים להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, תחנות הסעה, גינון ונטיעות, תעלות וגשרוני ניקוז, מעבר מערכות ומתקני תשתית ציבורית.

ד. אזור תעשייה קלה ומלאכה

- 1) ישמש לשטחים ושימושים המיועדים לתעשיות קלות (שאינן כלולות בהגדרת "תעשייה כימית" או "תעשייה מזהמת") ומלאכות, המשרתות את המועצה ואת מפעלי התעשייה הכלולים בשטחה, כגון מוסכים (שאינם מיועדים לרכב פרטי), מסגריות, בתי מלאכה- שרותי אחזקה, מעבדות, שרותי בטיחות ושרותי יועצים וספקי שרותים בתחומים סביבתיים.
- כמו כן תותר הקמת מחסני המועצה, מחסני חרום, יחידות הרשות המקומית לרבות מוקד חרום ושרותי חרום, הכל בתנאי שיעמדו בדרישות הועדה המקומית בכל הנוגע למניעת מפגעים סביבתיים.
- 2) לא תותר הקמת תעשייה כימית / או תעשייה מזהמת.
- 3) שטחי שירות יכללו: מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, מחסנים, חדרים טכניים ומחסנים, מתקני הנדסה ותשתיות וכד'.
- 4) תוכנית בניוי תחלק את המגרשים באזור זה, למגרשי משנה, בהתאם לצורך, תקבע ותפרט קווי בניה, בהתאם לס' 18. להלן.
- 5) במגרש מס' 4 קיימים מתקנים ובורות מים עתיקים המסומנים בתשריט ומיועדים לשימור. כל פיתוח בתחום הסימון יהיה כפוף לאישור רשות העתיקות.

ה. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

- 1) שטח זה ישמש לשטחי גינון ונטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות, ורחבות חניה ציבורית לרבות דרכי גישה, פיסול סביבתי, מעברים מוצללים המיועדים לשימוש העובדים בתחום הרשות המקומית, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, תשתיות ציבוריות ושימור עתיקות.
- 2) לא יותר פיתוח המיועד למשוך אליו את הציבור הרחב כגון גני משחקים ופארקים.
- 3) לא תותר בניה וחניה בתחום קווי הבנין של דרך מס' 40.

10. טבלת הנחיות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים על פי ת.מ. מס' 110/02/19

11.4 – שטחים למבנים למסחר, שירותי רווחה לעובדים ומשרדים

תותר בניית מבנים עד לגובה 5 קומות בגובה כולל עד 16 מ' מעל פני הקרקע.

שטח היטל הבנינים על הקרקע יהיה עד 30% מסה"כ שטח המגרש, וסה"כ שטח רצפות מותר יהיה עד

120% משטח המגרש. קווי הבנין יהיו בחזית הכביש – כמסומן בתשריט. בחזיתות הצדדיות 5 מ'.

ב. מצב קיים על פי ת.מ. מס' 5/110/03/19

חלקה 29, שיעודה שירותי רווחה –

"תותר בניית מבנים עד לגובה 5 קומות בגובה כולל של 16 מ' מעל פני הקרקע. שטח היטל הבנינים על הקרקע

יהיה עד 30% מסה"כ שטח המגרש, וסה"כ שטח רצפות מותר יהיה עד 120% משטח המגרש.

קווי הבנין יהיו בחזית הכביש – כמסומן בתשריט. בחזיתות הצדדיות 5 מ'.

ג. מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות *2	תכסית קרקע מרבית במ"ר	שטח בנייה מרבי במ"ר				שטח מגרש בד'	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות *3		מטרות עיקריות				
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט		
כמסומן בתשריט	1+2 מתחת לכניסה הקובעת	600	1600	200	200	1000	200	3.631	*1 1	שטח לבנייני ציבור
	+2 מתחת לכניסה הקובעת	300	800	100	100	500	100	2.716	2	
	+2 מרתף	1000	1000	200	--	800	--	3.837	*1 3	משרדים
	+1 מרתף	1200	1300	*5 900	100	300	--	7.944	*1 4	אזור תעשייה קלה ומלאכה
	+2 מרתף	1300 600 1300	1880 940 1880	280 140 280	200 100 200	1500 700 1400	--	6.457 5.053 2.542	*1 5 6 7	
1	200	200	*4 100	--	*4 100	--	80.587	21	שצ"פ	
1	200	200	*4 100	--	*4 100	--	24.082	22		

ד. הערות לטבלת מצב מוצע

- \* הערה 1 : תותר בניית מספר מבנים לשימוש עיקרי על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
  - \* הערה 2 : מעל לקומות המותרות תותר בניית יציאה לגג מחדר מדרגות, מעלית משולבת בבניית חדר מכונות למעלית, חדרים למתקנים טכניים כגון: מתקני מיזוג אוויר, הסקה, מאגרי מים, חשמל ותקשורת, וכד', הכל במסגרת שטחי השרות שבטבלה, ובהיקף בניה מירבי של 20% משטח הקומה שמתחתיה.
  - \* הערה 3 : מבני עזר
    - א) מיקומם יהיה בחזית צדדית ואחורית בלבד.
    - ב) המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש, אלא עפ"י פרט תוכנית הבינוי של המבן.
    - ג) היה ומבני העזר והסככות יבנו בנפרד מהמבנה העיקרי, לא יעלה שטחם על 25 מ"ר.
    - ד) כל בניה מעבר לקו הבנין תשתלב מבחינה אדריכלית, עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר, לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.
- כמו כן, תותר הקמת תחנות שנאים בתחום קווי הבנין הר"מ, כפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
- \* הערה 4 : שטחי בניה בשצ"פ יותרו למתקני הנדסה, תשתיות ולמצללות (פרגולות) בלבד.
  - \* הערה 5 : מתוך שטחים אלו, 800 מ"ר מיועדים לסככה.

11. הנחיות לתכנון ועיצוב אדריכלי

א. תכנון "בר קיימא" –

- תכנון המגרשים בתחום התכנית ישולב בעקרונות של תכנון "בר קיימא". (ברוח עקרונות ה"מבוא" ל"תכנית").
- ב. עיצוב אדריכלי
  - המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור ענין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים וואו עיצוב החלל שבין חלקי המבנים וואו בחירה ושילוב חומרים וואו שימוש בפרטים ופרט חזיתות וואו אמצעים אחרים, בנוסף, חצרות המחסנים, תתוכננה תפותחנה ותגוננה, הכל לאישור ולשביעות רצונה, של הוועדה המקומית.
  - ג. חומר קירות חוץ לשטח למבני ציבור ולמשרדים.
    - 1) חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באבן נסורה, שיש, גרניט, סיליקט, בלוקי בטון מבוקעים (דוגמת "דקוספליט"), אריחים ולבנים מטרה-קוטה או שמוט קירות מסך. אלומיניום, אריחי קרמיקה וגרניט פורצלן בגודל מזערי של 40X40 ס"מ לאריח.
    - 2) לאבן יותר עיבוד בניסור וואו ניסור וליטוש.
    - צורות עיבוד אחרות לאבן תותרנה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח כל אחת מחזיתות המבנה.
    - 3) לא יותר גמר טיח בקירות חוץ.
    - 4) במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:
      - א) סך כל השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית. ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור בס' 1), 2), לעיל.
      - ב) הבטון יטופל במוספים / צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.
    - 5) חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, ייעשו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית הבקשה להיתר בניה.

ד. חומרי קירות חוץ לאזור תעשייה קלה ומלאכה.

(1) יותר שימוש בחומרים מס' ג. לעיל.

(2) בנוסף, יותר שימוש בכל חומר אחר, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. סורגים

סורגים בשטחים מסחריים יהיו מסוג רשת ניידת מתקפלת או סורגים פנימיים קבועים. לא יותר שימוש בדלתות גלילה אטומות. סוג הסורג יצוין ויפורט בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הועדה.

ו. שלבי בניה ותוספות בניה

(1) במגרש בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(2) כל בקשה להיתר שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד למיצוי מרבי של זכויות הבניה.

(3) תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית.

ז. פיתוח

(1) חצרות משק - לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ.

(2) מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.

(3) גדרות - הגדרות יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.

(4) קירות תומכים - יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית הבינוי.

(5) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומר גימור עמיד.

ח. שימוש במבנים יבילים

שימוש במבנים יבילים מבנייה קלה דוגמת קראוונים, מגורונים, ביתני שומר-כניסה, הקמתם תותר בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

ט. 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.

י. צנרת

יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית כולל צנרת מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, למעט אם היא תמוקם בתעלות וואו פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.

יא. גגות

(1) לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.

(2) מתקנים על גגות כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות ישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

(3) 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'). השימוש בריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט, המוטבע עליהן בעת יצורן.

(4) יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.



12. הנחיות למערכות תשתית

א. הנחיות כלליות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, חפירה, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצונם של הועדה המקומית ויתר הרשויות המוסמכות. התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.

ב. זכות מעבר

הועדה המקומית רשאית לחייב את מעבר קווי ניקוז ותיעול בתחום המגרשים הפרטיים ובלבד שהמעבר יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרשים. על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר-חופשי להתקנת ו/או תחזוקת קווי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר אליו הנכס במצב תקין.

ג. חיבורי תשתיות

רשת אספקת החשמל ומתח גבוה אפשר שתהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים. ובתנאי שאלה לא יעברו במקביל לחזיתות המבנים או בצירי תנועה ראשיים, תחנות שנאים תהינה על פני הקרקע ו/או תת קרקעיות. רשתות מתח נמוך ורשתות התקשורת תהינה תת קרקעיות. כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים.

ד. חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ואין לבנות במרחק הקטן משני מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל. המרחקים האנכיים המזעריים מקו חשמל עד לגובה כביש סופי יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין להתקין מתקני דלק או מחסני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ ותומרים דליקים או מסוכנים, בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

תחנות שנאים פנימיות, תוקמנה בשטחי המגרשים, בתוך הבנינים או במבנים מתאימים במרווחים צדדיים ואחוריים ובשטחי כבישים ומדרכות בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל מקום מתאים – תדר או שטח קרקע לפי הנדרש בתוך המגרש – עבור תחנות השנאים, בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות השנאים.

### 13. הוראות לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים

#### א. כללי

בתחום התוכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה לפי העניין. ההוראות להלן כפופות לשימושים המותרים בס' 9. ד. לעיל, והן מתייחסות בין היתר לחומרים, תהליכי יצור פסולת ושפכים העלולים להיות חלק מהשימושים המותרים באזור תעשייה קלה ומלאכה.

#### ב. פסולת

1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאצירתה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

2) מתקן אצירת הפסולת יוצב בתחום המגרש ויהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב.

3) יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

4) פסולת "חומרים מסוכנים" – יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ובאופן שימנע זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי.

5) גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור, יקבע על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6) פסולת בנין ועפר יסולקו לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.

#### ג. רעש

בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990.

1) כל מקורות הרעש בתחום שטח התוכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של משרד להגנת הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.

2) כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתה של רעשים בלתי סבירים.

#### ד. איכות אוויר

1) בקשה להיתר בניה הכוללת מרכיבים הפולטים זיהומים פוטנציאליים, תלווה בתוכנית עקרונית למיזוג-אוויר ואורז, שתכלולנה פירוט לגבי דרך ומיקום פליטת מזהמים, מערכות-ההסקה ומערכות-חירום (כגון גנרטור) וכד'.  
2) כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, ואמצעי הנגד שינקוט על מנת לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ה. חומרים רעילים וכימיקלים

1) כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.

2) איחסון כימיקלים, אופן שיקועם והשימוש בהם, יהיו בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

ו. קרינה

כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י התקנים.

ז. שפכים

1) השפכים התעשייתיים יטופלו טיפול מקדים בתחומי המפעלים ובאחריותם, עד לרמה הנדרשת על ידי הרשויות המוסמכות.

2) התחברות שפכים מהמפעל למערכת השפכים של הרשות המקומית תותנה בעמידה בתקני הרשות המקומית והרשויות המוסמכות. התוכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.

14. חנייה

- א. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, עפ"י תקן חנייה ארצי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת התרי בניה.
- ב. מגרשי חנייה גדולים יפוצלו (למניעת קבלת שטחים הכוללים מסת אספלט גדולה, המהווה מפגע אסתטי ומקור למוקד חום בסביבתה).
- ג. מגרשי חנייה יוצנעו.
- ד. החניה תשולב עם פתרונות להצללת מכוניות: נטיעת עצים בוגרים או מצללות (פרגולות). העצים ישולבו באיי צמחיה, שימוקמו בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות.
- ה. ריצוף מגרשי החניה הגלויים לעין יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. מומלץ כי השטחים המיועדים לחנית המכוניות ירוצפו באבן-דשא מחלחלת.
- ו. החניה תהיה בתחום המגרשים.

15. עתיקות

- א. במידה ובתחום התוכנית תתגלנה עתיקות, הטיפול בהן ייעשה על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, בתאום ובאישור רשות העתיקות.
- ב. שילוב עתיקות בפיתוח המוצע, מותנה בתאום ובאישור רשות העתיקות.

16. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
- ב. לכל מגרש שנדרשה בתחום התוכנית, למעט שצ"פ, תוכן תוכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.
- תוכנית הבינוי תוגש על רקע תוכנית טופוגרפיה של המצב הקיים בק"מ לפי דרישת מהנדס הועדה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, תכלול פרוט שימושים במבנים ובמתקנים לרבות סימון קומת הקרקע, מיקומו של במבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, ניקוז המגרש, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, חומרי גמר, התחברות למערכות התשתית העירונית, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום המגרש, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה / או בפיתוח.
- ג. לכל מגרש נדרשת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית, שתאושר לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- תוכנית זו תכלול תוכניות, חתכים, חזיתות, פרטים והוראות בדבר:
- 1) מפלסים, גבהים אבסולוטיים מחייבים.
  - 2) עיצוב אלמנטים ארכיטקטוניים כפי שיוגדרו ע"י מהנדס הוועדה.
  - 3) פרוט חומרי בנייה, חומרי גמר למבנים, מתקנים ופיתוח.
  - 4) עיצוב גגות לרבות מתקנים עליהם.
  - 5) שילוב מערכות ומתקנים בבניין דוגמת מיזוג אוויר.
  - 6) תכנון מפורט לשילוט חזיתות הבניין, כולל שלטי פרסומת לעסקים. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתוכנית הבקשה להיתר בנייה.
  - 7) תכנון מפורט לסוככי הצללה, הכולל סוג, מידות, עיצוב, גוון וחומרים.
- ד. לכל מגרש תוכן תוכנית פיתוח, (התואמת את תוכנית הבינוי שנדרשה בס' ב לעיל), שתאושר לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- התוכנית תכלול: מיקום קירות תמך וגובהם, גידור, מיקום מכלי גז/ או דלק, נטיעות גינות והשקייה, ריצוף, ריהוט חצר, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הוועדה המקומית. התוכנית תכלול את הדרכים הגובלות בתוכנית זו, לרבות הסדרי התנועה בהן, חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, ואישור ע"י הגורמים המוסמכים התוכנית תתאם, בין היתר, את חיבורי מערכות התשתית וסילוק מי הניקוז.
- ה. התוכניות תתיחסנה בין היתר לעקרונות הבאים:
- 1) שילוב התכנית בסביבה קיימת –
- התאמת התכנית לטופוגרפיה הקיימת, שילוב בתכנית של לימנים שהכשירה קק"ל בהם יבוצעו שצ"פים, שילוב פרזודור חשמל קיים ושילוב אתרים ארכיאולוגיים.
- 2) מזעור צריכת משאבים –
- חסכון באנרגיה במבנים, חסכון במים, ניצול אנרגיות חלופיות.
- 3) צמצום ומזעור פסולת ואשפה –
- לרבות שילוב פיסול וריהוט גן מחומרים ממוחזרים, בתכנית.
- 4) תנאי בריאות ונוחות למשתמשים –
- סביבת פנים (נוחה מבחינת איכות אוויר, בקרת אור יום, בקרת רעש), מזעור זיהום קרקע, מיס ואויר. המנעות משימוש בחמרים מסוכנים ומזיקים. תשתית ידידותית להולכי רגל. התחשבות באקלים האזור, יצירת מוקדי מיקרו אקלים נוחים.

5 חומרים –

בחירת חומרים מתאימים, שימוש בחומרים ממוחזרים.

1. קבלת אישור היחידה הסביבתית רמת חובב לבקשות להיתרי בניה כמפורט להלן:
  - 1) עבור תעשייה קלה ומלאכה – לבקשה להיתר בניה, יצורפו, לפי דרישת היחידה הסביבתית מסמכים ומידע סביבתי בתחומים הבאים: פסולת, זיהום אוויר, ריחות, חומרים מסוכנים, רעש, טיפול בשפכים, ניקוז ותשתיות (כולם או מקצתם, לפי הצורך).
  - 2) ב"שטח לבנייני ציבור", היתר הבניה למרכז המבקרים מותנה בהגשת חוות דעת מומחה בתחום הבטיחות לענין הגבלת כמות המבקרים במרכז ולאמצעי המיגון הדרושים בו. חוות הדעת תוגש לאישור היחידה הסביבתית רמת חובב.
  - 3) ליעודים ו/או מבנים אחרים, ידרש אישור היחידה הסביבתית לפי הענין.
    - ז. קבלת אישור ממשד התמ"ס.
    - ח. קבלת אישור ממשד-הבריאות:

השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד-הבריאות.

התוכניות תכלולנה שלבי-ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד-בבד, עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ט. הכנת תוכנית להסדרי תנועה וקבלת אישור לתוכנית, ע"י רשויות התמרור.

י. במגרש מסי 4 קיימים 3 בורות מים המיועדים לשימור. היתר בניה למגרש יותנה בהכנת תוכנית שימור לבורות המים, המראה את שילובם בפיתוח המגרש המבוקש, שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

יא. היתרי בניה למגרשים 5-7 באזור תעשייה קלה ומלאכה, ינתנו רק עבור שימושים המיועדים לשרת את צרכי המועצה המקומית והמפעלים שבתחומה.

יב. היתר בניה לתוכנית זו יינתן בתנאי שפתרון הניקוז במורד התוכנית (בשטחים המנוקזים אל וממנה) יתקיימו על פי תוכנית אב לניקוז לרמת חובב (אפיק 1998).
17. הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
18. חלוקה ורישום
  - א. חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.
  - ב. שטח מגרש מזערי באזור תעשייה קלה ומלאכה יהיה 1 דונם.
19. שלבי ביצוע ולוחות זמנים לביצוע התוכנית

תוכנית זו תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה, ללא שלבי ביניים.

**גלעד אטקס**  
**מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת חובב**  
 גיורא מיוחס  
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת חובב  
 חתימת הוועדה המקומית

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה  
 בתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם ההכניה או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 ההכניה כל ענין לא הוסדר השכר ונזמם עמנו הסכם  
 מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו אלא הכרזה האממת כל  
 בעל זכות בשטח הנדרש ו/או כל ישרי מוסמכת, לפי  
 כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה עי  
 ידינו הסכם כגון השכר, נטליו, תכניה אין בהחיתתנו  
 על התחייבות בענין זה. **8.3.10**  
 ויתור על זכויות בלשון נטל, ו/או על כל זכויות  
 מאתנו על מין זכויות כלשהן באזור ועפ"י כל דין  
 אחרת העומדת לנו מכה הסכם באזור ועפ"י כל דין  
 שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת כנס תכנונית.  
 מינוחל מקרקעי ישראל  
 חתום הד"ר

8.3.10  
 גיורא מיוחס  
 אדריכל  
 מרכזת תכנון

**מועצה מקומית תעשייתית**  
**רמת חובב**

**גלעד אטקס**  
**מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת חובב**  
 גיורא מיוחס  
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת חובב  
 חתימת מגיש התוכנית

חתימת מגיש התוכנית  
 25.2.10

חתימת עורך התוכנית  
 אדריכל אבינעם לוין

חתימת הועדה המחוזית