

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 21.05.2013
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 36/110/02/19

שם תוכנית: מרכז אזרחי - מבואת כניסה נאות חובב

מרחב תכנון מחוזי: מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי: נאות חובב
 סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22/5/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>22/5/13</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. לאור העובדה כי פרוגרמת התכנית הוכנה בתחילת שנות ה - 90 ואושרה 15 שנה לאחר מכן, נדרשת התאמה לצרכים חדשים ועכשוויים .
2. כדי לאפשר מימוש ויעול התכנית אנו נדרשים לבצע השינויים הבאים :
 - א. שנוי גאומטרייט מגרשים כדי לאפשר בניית מבנים רגולריים בעלות נמוכה ולאפשר ליישם את שיווקם.
 - ב. הסבת שטחים טכניים מעבר לנדרש כדוגמת חדרי טרפו עם משאבות בשטחים הציבוריים לשטחי בניה יעילים למוסדות ציבור.
 - ג. יצירת מערכת תנועה פתוחת קצה המאפשרת הרחבה בעתיד בניגוד למערכת הסגורה בתכנון הקיים.
 - ד. שינוי בזכויות הבנייה, לשיפור כלכליות הפרויקט.
3. התכנית משמרת את עקרונות הבסיס של קודמתה בדגש על עקרונות "תכנון בר קיימא" בעיצוב המבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז אזרחי - מבואת כניסה נאות חובב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
36/110/02/19	מספר התוכנית		
195.926 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאי הפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
7	מספר מהדורה בשלב		
05.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מתוזזת			
ל"ד	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נאות חובב
		קואורדינטה X	181,100
		קואורדינטה Y	560,800
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נאות חובב
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100177	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	1
39774	מוסדר	חלק מהגוש		2, 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.04.10	6080	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 24/110/02/19	ביטול	24/110/02/19
14.06.2011	6250	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 34/110/02/19 ממשיכות לחול	שינוי	34/110/02/19
		תכנית זו כפופה לתכנית 1/א/37 (7) תמ"א לגז טבעי	כפיפות	תמ"א 1/א/37 (7)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	05/2013	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	09/2012	1	ל"ר	1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	09/2012	1	ל"ר	1: 1250	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	ו. מחוזית	ת.ה.ן	03/2012	1	ל"ר	1: 1250	מנחה	נספח תנועה וחנייה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (°)
	אנדריי אוזן	065041311	לי"ר	מ"מ תעשייתית נאות חובב	לי"ר	תי"ד 360 באר שבע 84102	08-6543117/8		08-6543131	uzan@neho@org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אנדריי אוזן	065041311	לי"ר	מ"מ תעשייתית רמת חובב	לי"ר	תי"ד 360 באר שבע 84102	08-6543117/8		08-6543131	uzan@neho@org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	תי"ד 223 באר שבע	08-6264220	לי"ר	08-6264221	daromtichnun@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל אליעזר ארמון	053324091	35179	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	512135385	יהודה הנחתום 4 ב"ש	08-6287668		08-6287667	avital@armon-arch.co.il
• יועץ תנועה	מהנדס מוטי פריד			תהן תכנון הנדסי בע"מ		רח' צבעוני 13 להבים	08-6513636		08-6519656	tahan@tahan.co.il
•	מו"ד רמי שריר	7549989	376	שריר מו"דים מוסמכים		לוי גורגי 3 תל אביב	03-5618851		03-6371476	Dan_it2@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית - ל"ר

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי במקום ובגאומטרית מגרשים באזור משולב תעשייה ומוסדות על מנת להקל על מימושו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בגודל מגרשים ושינוי בזכויות בניה, ביטול תניה ציבורית, שינוי יעודי קרקע כמפורט:

1. ממשרדים - לשצ"פ
2. מתעשייה קלה ומלאכה - לשצ"פ ולדרכים
3. ממבנים ומוסדות ציבור - לשצ"פ ודרכים
4. משצ"פ - למשרדים, לתעשייה קלה ומלאכה, למבנים ומוסדות ציבור, לדרכים.
5. מדרכים - לשצ"פ

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	195.92 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,850	+6,050	1,800	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		11,580	+7,680	3,900	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה
		2,250	+1,450	800	מ"ר	משרדים

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	משרדים
				200-208	תעשייה קלה ומלאכה
				300	מבנים ומוסדות ציבור
				400-407	שטח ציבורי פתוח
				500-503	דרך מאושרת
				600-604	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
2.94	5,769	משרדים		2.10	3,837	משרדים
11.54	22,605	תעשייה קלה ומלאכה		12.14	21,998	תעשייה קלה ומלאכה
7.61	14,913	מבנים ומוסדות ציבור		3.50	6,347	שטח לבינייני ציבור
42.80	83,856	שטח ציבורי פתוח		58.05	105,164	שטח ציבורי פתוח
27.10	53,099	דרך מאושרת		15.37	27,842	דרך קיימת
8.00	15,682	דרך מוצעת		7.72	13,988	דרך מוצעת
				1.12	1,958	חניה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: משרדים (תא שטח מס.100)	
4.1.1 שימושים	
<p>א. תותר הקמת סוכנות דואר, משרדי שרותים לוגיסטיים (כגון שמירה, נקיון, בטיחות) שרותים משרדיים, מרפאות, שרותי יועצים וספקי שרותים בתחומים סביבתיים. כמו כן תותר הקמת מתקנים ושטחי שרות המשרתים אותם ובלבד, שיהיו בזיקה לפעילות המתקיימת בתחום המועצה ברמת חובב.</p> <p>ב. בנוסף תותר הקמת תחנת מוניות, משרד וחניון לרכב הסעות עובדים. כן יותרו שימושים דומים לשימושים לעיל. כמו כן תותר הקמת מתקנים ושטחי שרות המשרתים אותם.</p> <p>ג. לא יותרו: חנויות, בתי אוכל, מפעלי קייטרינג.</p> <p>ד. שטחי שרות יכללו: מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, מחסנים, חדרים טכניים, מתקני הנדסה ותשתיות וכד'.</p>	
4.1.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	<p>מעטפת הבניין</p> <p>1. המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור עניין וגיוון אדריכלי – עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים ו/או עיצוב החלל שבין חלקי המבנים ו/או בחירה ושילוב חומרים ו/או שימוש בפרטים ופרוט חזיתות ו/או אמצעים אחרים, בנוסף, חצרות המחסנים, תתוכננה תפותחנה ותגוננה, הכל לאישור ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באריחי ולבני טרה-קוטה משולב בחיפוי פח ואלומיניום בלבד.</p> <p>3. לא יותר גמר טיח בקירות חוץ.</p> <p>4. במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:</p> <p>א. סך כל השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית. ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור בסעיפים 2 ו 3 לעיל.</p> <p>ב. הבטון יטופל במוספים/ צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.</p> <p>5. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, ייעשו ממסגרת אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. אישור שינוי מהוראות אלה ינתן ע"י מהנדס הועדה המקומית רק בחזיתות סמויות מהעין עפ"י שיקול דעתו.</p> <p>7. יותר שימוש בכל חומר אחר, בכפוף לאישור הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.</p>
סורגים	<p>סורגים בשטחים מסחריים יהיו מסוג רשת ניידת מתקפלת או סורגים פנימיים קבועים. לא יותר שימוש בדלתות גלילה אטומות. סוג הסורג יצויין ויפורט בתכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הועדה.</p>
צנרת	<p>יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית כולל צנרת מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, למעט אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
גגות	<p>1. לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.</p> <p>2. מתקנים על הגגות 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.</p> <p>3. חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ ציבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוף באגרסט, המוטבע עליהן בעת יצורן.</p> <p>4. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.</p>

לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ	חצרות משק	ב. פיתוח
מתקני אשפה ומיחזור ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.	אצירת אשפה	
גדרות וקירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבתכנית הבינוי.	גדרות בנויות וקירות תומכים	
כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומר גימור עמיד.	חמרים	
בכל בניין בו ידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתכנית ההגשה. במידה וקיים שילוט בבניין, יש להראות את השתלבות השילוט המוצע, עם השילוט הקיים. בסמכות הוועדה המקומית להוציא הנחיות שילוט מפורטות לביצוע.	שילוט	
1. כמגרש 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 הוועדה המקומית.	שלבי בניה ותוספות בניה	ג. כללי
שימוש במבנים יבילים מבנייה קלה דוגמת קראוונים, מגורונים, ביתני שומר – כניסה, הקמתם תותר באישור של מהנדס הוועדה המקומית.	שימוש במבנים יבילים	

4.2	שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה (תאי שטח מס. 208-200)
4.2.1	שימושים
	ישמש לשטחים ושימושים המיועדים לתעשיות קלות (שאינן כלולות בהגדרת "תעשייה כימית" או "תעשייה מזהמת") ומלאכות, המשרתות ובזיקה למועצה ולמפעלי התעשייה הכלולים בשטחה, כגון מוסכים, מסגרות, 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 הוועדה המקומית בכל הנוגע למניעת מפגעים סביבתיים. לא תותר הקמת תעשייה כימית ו/או תעשייה מזהמת. שטחי שרות יכללו: מבואות כניסה וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, מחסנים, חדרי טכניים ומחסנים, מתקני הנדסה ותשתיות וכד'. בתא שטח מס' 208 קיימים מתקנים ובורות מים עתיקים המסומנים בתשריט ומיועדים לשימור. כל פיתוח בתחום הסימון יהיה כפוף לאישור רשות העתיקות.

4.2.2	הוראות
א. עיצוב אדריכלי	<p>1. המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור עיניין וגיוון אדריכלי – עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים ו/או עיצוב החלל שבין חלקי המבנים ו/או בחירה ושילוב חומרים ו/או שימוש בפרטים ופרוט חזיתות ו/או אמצעים אחרים, בנוסף, חצרות המחסנים, תתוכננה תפוחנה ותגוננה, הכל לאישור ולשביעות רצונם של מהנדס הוועדה המקומית והוועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באריחי ולבני טרה-קוטה משולב בחיפוי פח ואלומיניום בלבד.</p> <p>3. לא יותר גמר טיח בקירות חוץ.</p> <p>4. במבנים הכוללי 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 בסעיפים 2 ו 3 לעיל.</p>

	<p>ב. הבטון יטופל במוספים/ צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.</p> <p>5. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, ייעשו ממסגרת אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתכניות הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. אישור לשינוי מהוראות אלה ינתן ע"י מהנדס הועדה המקומית רק בחזיתות סמויות מהעין עפ"י שיקול דעתו.</p> <p>7. יותר שימוש בכל חומר אחר, בכפוף לאישור הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.</p>
סורגים	סורגים בשטחים מסחריים יהיו מסוג רשת ניידת מתקפלת או סורגים פנימיים קבועים. לא יותר שימוש בדלתות גלילה אטומות. סוג הסורג יצויין ויפורט בתכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הועדה.
צנרת	יאסר שילוב צנרת אלקטרו- מכאנית כולל צנרת מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, למעט אם היא תמוקם בתעלות ו/ או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.
גגות	<p>1. לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.</p> <p>2. מתקנים על הגגות 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.</p> <p>3. חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ ציבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט, המוטבע עליהן בעת יצורן.</p> <p>4. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.</p>
ב. פיתוח	לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ
חצרות משק	מתקני אשפה ומיחזור ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
אצירת אשפה	גדרות וקירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבתכנית הבינוי.
גדרות בנויות וקירות תומכים	כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומר גימור עמיד.
חמרים שילוט	בכל בניין בו ידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתכנית ההגשה. במידה וקיים שילוט בבניין, יש להראות את השתלבות השילוט המוצע, עם השילוט הקיים. בסמכות הועדה המקומית להוציא הנחיות שילוט מפורטות לביצוע.
ג. כללי	<p>1. שלבי בניה ותוספות בניה</p> <p>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.</p> <p>2. כל בקשה להיתר שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד למיצוי מרבי של זכויות הבניה.</p> <p>3. תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>
שימוש במבנים יבילים	שימוש במבנים יבילים מבנייה קלה דוגמת קראוונים, מגורונים, ביתני שומר – כניסה, הקמתם תותר באישורו של מהנדס הועדה המקומית.
תמ"א 37א' (7)1	<p>1. בתא שטח מספר 208 יותרו השימושים לעיל, בתנאי שיעמדו בתנאי תמ"א 37א' (7)1 ובתנאי רשות הגז.</p> <p>2. טרם כניסה לעבודות בתחום קווי הבניין, יש לקבל היתר חפירה מבעל רשיון מערכת ההולכה</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר חפירה הוא תאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>4. הוראות תמ"א 37א/7/1/א/37 גוברות לנושא השימושים המותרים לרבות</p>

אישור נטיעת עצים.		
כל בקשה להיתר בתחום הסקירה של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת הולכה תידון בהתאם להוראות סעיף 11. בתמ"א 1/א/37 ובהתאום בכתב עם רשות הגז.	מגבלות בניה ופיתוח (תחום הסקירה)	

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס. 300)

4.3.1 שימושים

1. תותר הקמת מבנה הרשות המקומית ויחידותיה השונות, מרכז מבקרים ומידע מקומי בנושא המועצה בתנאי שיהיה מרכז מבוקר שיכלול הגבלת כמות המבקרים בהתאם ליכולת לתת מענה למיגון ובטיחות המבקרים והמבנים, 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. אולם כנסים והשתלמויות – יותר בתנאי שיהיו במבנה ממד"ים בגודל המתאים להכלת כל המבקרים והעובדים ברמת שיא שלהם, ובתנאי שהמד"ים יהיו מצויידים במערכות מיגון לטיהור אוויר שיהוו מענה לאירועי חומ"ס במרחב רמת חובב ויאושרו ע"י פיקוד העורף למטרה זו.
3. שטחי שרות יכללו: מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, מחסנים, חדרי טכניים ושרותים הנדסיים.

4.3.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי**
1. המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור עניין וגיוון אדריכלי – עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים ו/או עיצוב החלל שבין חלקי המבנים ו/או בחירה ושילוב חומרים ו/או שימוש בפרטים ופרוט חזיתות ו/או אמצעים אחרים, בנוסף, חצרות המחסנים, תתוכננה תפותחנה ותגוננה, הכל לאישור ולשביעות רצון של מהנדס הועדה המקומית.
 2. חומרי הבניין והגמר יהיו חיפוי באריחי ולבני טרה-קוטה משולב בחיפוי פח ואלומיניום בלבד.
 3. לא יותר גמר טיח בקירות חוץ.
 4. במבנים הכוללי אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:
 - ג. סך כל השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית. ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור בסעיפים 2 ו 3 לעיל.
 - ד. הבטון יטופל במוספים/ צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.
 5. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה, ייעשו ממסגרת אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתכניות הבקשה להיתר בניה.
 6. אישור שינוי מהוראות אלה ינתן ע"י מהנדס הועדה המקומית רק בחזיתות סמויות מהעין עפ"י שיקול דעתו.
 7. יותר שימוש בכל חומר אחר, בכפוף לאישור הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.

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

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

- גגות**
1. לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.
 2. מתקנים על הגגות כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר וחדרי מעליות ישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
 3. חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ ציבעוני, EPDM, לבן, PVC לבן

<p>וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט, המוטבע עליהן בעת יצורן.</p> <p>4. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.</p>		
<p>לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ</p>	חצרות משק	ב. פיתוח
<p>מתקני אשפה ומיחזור ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p>	אצירת אשפה	
<p>גדרות וקירות תומכים יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבתכנית הבינוי.</p>	גדרות בנויות וקירות תומכים	
<p>כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומר גימור עמיד.</p>	חמרים	
<p>בכל בניין בו ידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתכנית ההגשה. במידה וקיים שילוט בבניין, יש להראות את השתלבות השילוט המוצע, עם השילוט הקיים. בסמכות הועדה המקומית להוציא הנחיות שילוט מפורטות לביצוע.</p>	שילוט	
<p>4. במגרש בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>5. כל בקשה להיתר שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד למיצוי מרבי של זכויות הבניה.</p> <p>6. תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	שלבי בניה ותוספות בניה	ג. כללי
<p>שימוש במבנים יבילים מבנייה קלה דוגמת קראוונים, מגורונים, ביתני שומר – כניסה, הקמתם תותר באישורו של מהנדס הועדה המקומית.</p>	שימוש במבנים יבילים	
<p>5. בתא שטח מספר 300 יותרו השימושים לעיל, בתנאי שיעמדו בתנאי תמ"א 37 א' 1(7) ובתנאי רשות הגז.</p> <p>6. טרם כניסה לעבודות בתחום קווי הבניין, יש לקבל היתר חפירה מבעל רשיון מערכת ההולכה</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר חפירה הוא תאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>8. הוראות תמ"א 7/1/א/37 גוברות לנושא השימושים המותרים לרבות אישור נטיעת עצים.</p>	תמ"א 37 א' 1(7)	
<p>כל בקשה להיתר בתחום הסקירה של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת הולכה תידון בהתאם להוראות סעיף 11. בתמ"א 1/א/37 ובתאום בכתב עם רשות הגז.</p>	מגבלות בניה ופיתוח (תחום הסקירה)	

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח מס. 407-400)
4.4.1	שימושים
	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 כדוגמת תחנת טרפו, מתקן שאיבה, ביתן בזק וכד', תשתיות ציבוריות כגון: מים, חשמל, ביוב, טל"כ, סיבים אופטיים, בזק ושימור עתיקות. לא יותר פיתוח המיועד למשוך אליו את הציבור הרחב כגון גני משחקים ופארקים. לא תותר בניה וחניה בתחום קווי הבנין של דרך מס' 40.
4.4.2	הוראות
	יותר מתקנים הנדסיים בתאי שטח 405, 402 בלבד

תאום	תמ"א 37'א' (7)1	1. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 7/1/א/37 ונגזרותיה. 2. תנאי למתן היתר בנייה בתחום קווי הבנין של קו הגז הטבעי יהיה תאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות. 3. תנאי לקבלת היתר חפירה הוא תאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.
-------------	--------------------	---

4.5	שם ייעוד: דרכים
4.5.1	שימושים
	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.
4.5.2	הוראות
	ל"ר

תאום	תמ"א 37'א' (7)1	1. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 7/1/א/37 ונגזרותיה. 2. תנאי למתן היתר בנייה בתחום קווי הבנין של קו הגז הטבעי יהיה תאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות. 3. תנאי לקבלת היתר חפירה הוא תאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.
-------------	--------------------	---

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מס' תא שטח	קדמי	קווי בנין (מטר) (3)			אחורי						
			עיקרי	שורות (3)	עיקרי	שורות (3)						מספר קדמי	מספר צדדי-ימני			מספר צדדי-שמאלי									
																	מספר קדמי	מספר צדדי-ימני		מספר צדדי-שמאלי					
משרדים		5,770	2,250	750	300	3,300	57	לייר	57	3,300	300	לייר	100 (1)		1	3	12	30	לייר	57	לייר	300	לייר	100 (1)	כמסומן בתשריט
		2,010	1,400	200	לייר	1,600	80	לייר	80	1,600	לייר	200	201 (1)		לייר	2	12	55	לייר	80	לייר	200	לייר	201 (1)	כמסומן בתשריט
		1,998	1,400	200	לייר	1,600	80	לייר	80	1,600	לייר	200	202 (1)		לייר	2	12	55	לייר	80	לייר	200	לייר	202 (1)	כמסומן בתשריט
		1,997	1,400	200	לייר	1,600	80	לייר	80	1,600	לייר	200	203 (1)		לייר	2	12	55	לייר	80	לייר	200	לייר	203 (1)	כמסומן בתשריט
		2,010	1,400	200	לייר	1,600	80	לייר	80	1,600	לייר	200	204 (1)		לייר	2	12	55	לייר	80	לייר	200	לייר	204 (1)	כמסומן בתשריט
		1,997	1,400	200	לייר	1,600	80	לייר	80	1,600	לייר	200	205 (1)		לייר	2	12	55	לייר	80	לייר	200	לייר	205 (1)	כמסומן בתשריט
		1,998	1,400	200	לייר	1,600	80	לייר	80	1,600	לייר	200	206 (1)		לייר	2	12	55	לייר	80	לייר	200	לייר	206 (1)	כמסומן בתשריט
		2,010	1,400	200	לייר	1,600	80	לייר	80	1,600	לייר	200	207 (1)		לייר	2	12	55	לייר	80	לייר	200	לייר	207 (1)	כמסומן בתשריט
		6,487	380	70	לייר	450	7	לייר	7	450	לייר	70	208 (1)		לייר	1	7	7	לייר	7	לייר	70	לייר	208 (1)	כמסומן בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור		14,912	7,500	3,300	350	11,550	78	לייר	78	11,550	400	350	300 (1)		1	3	13	45	לייר	78	לייר	400	לייר	300 (1)	כמסומן בתשריט
		41,122	200 (4)	-	לייר	200	0.65	לייר	0.65	200	לייר	לייר	400		-	-	-	0.65	לייר	0.65	200	לייר	לייר	400	כמסומן בתשריט (5)
		5,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401		-	-	-	-	-	-	-	-	-	401	
		467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402		-	-	-	-	-	-	-	-	-	402	
		844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	403		-	-	-	-	-	-	-	-	-	403	
		3,911	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	404		-	-	-	-	-	-	-	-	-	404	
		31,223	200 (4)	-	לייר	200	0.65	לייר	0.65	200	לייר	לייר	405		-	-	-	0.65	לייר	0.65	200	לייר	לייר	405	כמסומן בתשריט (5)
		5,523	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406		-	-	-	-	-	-	-	-	-	406	
		3,981	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	407		-	-	-	-	-	-	-	-	-	407	
	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	408		-	-	-	-	-	-	-	-	-	408		

(1) תותר בניית מספר מבנים לשימוש עיקרי על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.

(2) מעל לקומות המותרות תותר בניית: יציאה לגג מחדר מדרגות, מעלית משולבת בבניית חדר מכוונת 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.

(3) מבני עזר: יהיו חלק מהמבנה העיקרי. בייעוד "תעשייה קלה ומלאכה" בלבד מותר יהיה להקים סככות, לרבות סככות לחניה, ו/או מבני עזר, מעבר לקו בניין, או בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:

- א. מיקומם יהיה בחזית צדדית ואחורית בלבד.
 - ב. המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש, אלא עפ"י פרט תכנית 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.
- (4) שטחי בניה בשצ"פ יותרו למתקני הנדסה ותשתיות בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות למערכות תשתית****הנחיות כלליות:**

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, חפירה, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, 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 הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.

זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב 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.

1.

רשת אספקת החשמל והמתח הגבוה 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.

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 חשמל	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		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 מטרים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלה, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחבי 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 וחומרים דליקים או מסוכנים, בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

תחנות שנאים פנימייות, תוקמנה בשטחי המגרשים, בתוך הבנינים או מבנים מתאימים במרווחים צדדיים ואחוריים ובשטחי כבישים ומדרכות בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל מקום מתאים – חדר 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 השאים.

22:

לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו (בדגש על מגרשים 208, ו-300), בתחום קווי הבנין של תמ"א 37/א ונגזרותיה, אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ותואמות את הוראות סעיף 11 לתמ"א 37/א. בהוראות התמ"א המתאימות ל"תחום הסקירה". הקמת קווי חשמל במקביל למערכת ההולכה יאושרו עם קבלת אישור חח"י לחישובי השראות והגנה קתודית, באישור רשות הגז הטבעי ובעל רישיון מערכת ההולכה. יש להבהיר כי הוראות התמ"א גוברות בנושא השימושים המותרים בתחום ייעוד השטח לרבות איסור על נסיעת עצים.

6.2 איכות סביבה

1. כללי:

בתחום התכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה לפי העניין. ההוראות להלן כפופות לשימושים המותרים בסעיף 4.2.1 לעיל, והן מתייחסות בין היתר לחומרים, תהליכי יצור פסולת ושפכים העלולים להיות חלק מהשימושי המותרים באזור תעשייה קלה ומלאכה.
2. פסולת:
 - א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאצירתה, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי התברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 - ב. מתקן אצירת הפסולת יוצב בתחום המגרש ויהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי אשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב.
 - ג. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
 - ד. פסולת "חומרים מסוכנים" – יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ובאופן שימנע זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי.
 - ה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור, יקבע על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
 - ו. פסולת בנין ועפר יסולקו לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.
3. רעש:

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

 - א. כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של משרד להגנת הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
 - ב. כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתה של רעשים בלתי סבירים.
4. איכות אוויר:
 - א. בקשה להיתר בניה הכוללת מרכיבים הפולטים זיהומים פוטנציאליים, תלווה בתכנית עקרונית למיזוג אוויר ואורור, שתכלולנה פירוט לגבי דרך ומיקום פליטת מזהמים, מערכות ההסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור) וכד'.
 - ב. כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו ואמצעי הפחתה שינקוט על מנת לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
5. חומרים רעילים וכימיקלים:
 - א. כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.
 - ב. איחסון כימיקלים, אופן שיקועם והשימוש בהם, יהיו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
6. קרינה:
 - א. כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י התקנים.
7. שפכים:
 - א. השפכים התעשייתיים יטופלו טיפול מקדים בתחומי המפעלים ובאחריותם, עד לרמה הנדרשת על ידי הרשויות המוסמכות. המפעל יכין תכנית לטיפול בשפכים, כולל סילוקם.
 - ב. התחברות שפכים סניטאריים מהמפעל למערכת השפכים של הרשות המקומית תותנה בעמידה בתקני הרשות המקומית והרשויות המוסמכות. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פרוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיים, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.

6.3 חניה

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

6.4 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומת רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.

6.5 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית ע פי תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. לכל מגרש שנדרשה בתחום התכנית, למעט שצ"פ, תוכן תכנית בינוי בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. תכנית הבינוי תוגש על רקע תכנית טופוגרפיה של המצב הקיים בק.נ.מ לפי דרישת מהנדס הועדה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, תכלול פרוט שימושים במבנים ובמתקנים לרבות סימון קומת קרקע, מקומו של המבנה 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 ו/או בפיתוח.
- ג. לכל מגרש נדרשת הכנה תכנית עיצוב אדריכלית משולבת בתכנית הפיתוח, שתאושר לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה. תכנית זו תכלול תכניות, חתכים, חזיתות, פרטים והוראות בדבר:
 1. מפלסים, גבהים אבסולוטים מחייבים.
 2. עיצוב אלמטים ארכיטקטוניים כפי שיוגדרו ע"י מהנדס הוועדה.
 3. פרוט חומרי בנייה, חומרי גלם למבנים, מתקנים ופיתוח.
 4. עיצוב גגות לרבות מתקנים עליהם.
 5. שילוב מערכות ומתקנים בבנין דוגמת מיזוג אויר.
 6. תכנון מפורט לשילוט חזיתות הבניין, כולל שלטי פרסומת לעסקים. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכל בתכנית הבקשה להיתר בניה.
 7. תכנון מפורט לסוככי הצללה הכולל סוג, מידות, עיצוב, גוון וחומרים.
- ד. לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח (התואמת את תכנית הבינוי שנדרשה בסעיף ב' לעיל) שתאושר לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום קירות תמך וגובהם, גידור, מיקום מכלי גז / או דלק, נטיעות גינות והשקייה, ריצוף, ריהוט חצר, מעברים מקורים, מצללות וכד'. הכל כדרישת הועדה המקומית. התכנית תכלול את הדרכים הגובלות בתכנית זו, לרבות הסדרי התנועה בהן, חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן ואישורם ע"י הגורמים המוסמכים. התכנית תתאם בין היתר את חיבורי מערכות התשתית וסילוק מי הניקוז.
- ה. תכניות הפיתוח 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 פרוזודור חשמל קיים ושילוב אתרים ארכיאולוגיים.
 2. מזעור צריכת משאבים: חסכון באנרגיה במבנים, חסכון במים, ניצול אנרגיות חלופיות.

3.	צמצום ומזעור פסולת אשפה : לרבות שילוב פיסול וריהוט גן מחומרים ממוחזרים בתכנית.
4.	תנאי בריאות ונוחות למשתמשים : סביבת פנים (נוחה מבחינת איכות אויר, בקרת אור יום, בקרת רעש), מזעור זיהום קרקע, מים ואויר. המנעות משימוש בחומרים מסוכנים ומזיקים. תשתית ידידותית להולכי רגל, התחשבות באקלים האזור, יצירת מוקדי מיקרו אקלים נוחים.
5.	חומרים : בחירת חומרים מתאימים, שימוש בחומרים ממוחזרים.
ו.	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 אויר, ריחות, חומרים מסוכנים, רעש, טיפול בשפכים, ניקוז ותשתיות (כולם או מקצתם לפי הצורך).
2.	באזור המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור" - היתר הבניה למרכז המבקרים מותנה בהגשת חוות דעת מומחה בתחום הבטיחות לענין הגבלת כמות מבקרים במרכז ולאמצעי המיגון הדרושים בו. חוות דעת תוגש לאישור היחידה הסביבתית רמת חובב.
3.	ליעודים ו/או מבנים אחרים, ידרש אישור היחידה הסביבתית לפי העניין.
ז.	אישורי רשויות בהתאם לדרישות ו.מקומית.
ח.	קבלת אישור ממושרד הבריאות.
ט.	הכנת תכנית להסדרי תנועה וקבלת אישור לתכנית, ע"י רשויות התמרור.
י.	היתר בניה לתכנית זו ינתן בתנאי שפתרון הניקוז במורד התכנית (בשטחים המנוקזים אל וממנה) יתקיימו על פי תכנית אב לניקוז לרמת חובב (אפיק 1998).
יא.	על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 37/א/7/1 ונגזרותיה. הוראות אלו יחולו על תאי שטח מסי' 208, ו-300. כל בקשה להיתר בתחום הסקירה של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת הולכה תידון בהתאם להוראות סעיף 11. בתמ"א 37/א/1 ובתאום בכתב עם רשות הגז.
יב.	בתחום קווי הבניין של גז טבעי יהיה תאום עם בעל הרשיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.
יג.	בדיקה סייסמית : לעת מתן היתר בניה, על המתכנן לוודא כי ככל שמתכננים מבנים על שכבות קרקע ו/או שכבות מילוי עבות ו/או מבנים בסמוך לערוצים – ניתנו הנחיות מתאימות לפי מידת הזהירות המתבקשת.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.7 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8 חלוקה ורישום

א. חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
ב. שטח מגרש מזערי באזור תעשייה קלה ומלאכה יהיה 1 דונם.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

20 שנים מיום אישורה, ללא שלבי בנייה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אנדריי אוזן	אנדריי אוזן	
תאגיד/שם רשות מקומית:	ראש המועצה המקומית תעשייתית		
	מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב נאות חובב		

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אליעזר ארמון	ארמון אדריכלים	19.5.13
תאגיד:	ר"ח יהודה הנרייב 4 ת.ד. 520		
	כ"י 8-6287669 פק"ל 6287667		
ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ בא"ש-ב			

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	אנדריי אוזן	אנדריי אוזן	
תאגיד:	ראש המועצה המקומית תעשייתית		
	מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב נאות חובב		

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	לי"ר	תג' סלע	13/8/13
תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל		

התכנית תיבטל אם לא תאושר בתוך 90 יום ממועד פרסום התכנית. במקרה של אי-אישור התכנית תיבטל או תיבטל חלקה מהתכנית. המועצה המקומית תעשייתית נאות חובב נאות חובב.

התכנית תיבטל אם לא תאושר בתוך 90 יום ממועד פרסום התכנית. במקרה של אי-אישור התכנית תיבטל או תיבטל חלקה מהתכנית. המועצה המקומית תעשייתית נאות חובב נאות חובב.

התכנית תיבטל אם לא תאושר בתוך 90 יום ממועד פרסום התכנית. במקרה של אי-אישור התכנית תיבטל או תיבטל חלקה מהתכנית. המועצה המקומית תעשייתית נאות חובב נאות חובב.