

1-899

TOP CONSULTING AND ENGINEERING LTD פ"ר יועצים והנדסה בע"מ  
16 King George St. Jerusalem 94229 יבוב המלך ג'ורג' 16 ירושלים 94229  
P.O.Box 2727, 91027 Jerusalem ד.ד. 2727 ירושלים, 91027.  
Phone: 02-6243759 02-6242176 Fax: 02-6250023 פקס: 02-6242176, 02-6243759

איזור תעשייה הר - טוב ב'

תכנית מ.י.ב.ת/ 350 ו'

תקנון תכנית

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשנ"א

מחוז ירושלים

הועדה לבניה למגורים ולתעשיה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מ.י./ב.ת./ 350 ו'

(איזור תעשיה נוחס ב')

שינוי לתוכנית מס' מ.י./ב.ת./ 350 ד'

שינוי לתוכנית מס' מ.י./ב.ת./ 350 ה'

שינוי לתוכנית מס' מ.י. 373

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: י. סוקר - מתכנן ערים, י. מנדל - אדריכל ובונה ערים.

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ,

רח' המלך ג'ורג' 16 ג', ירושלים טל': 02-243759

התכנית מוגשת לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התש"ן 1990,  
והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י./ב.ת./ 350 ו' איזור תעשייה הר טוב שלב ב', המהווה תכנית מפורטת לתכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ 1, ושינוי לתכנית המתאר המקומית מ.י. 200, שינוי לתוכנית מס' מ.י./ב.ת./ 350 ד', שינוי לתוכנית מס' מ.י./ב.ת./ 350 ה', שינוי לתוכנית מס' מ.י. 373.
2. מסמכי התכנית:  
מסמכי התכנית כוללים -
  - 24 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
  - 1 גיליון של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט).
  - 1 גיליון של נספח בינוי עקרוני וחתכים עקרוניים לאיזור התעשייה בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1).
  - 2 גליונות של נספח חלוקה מחדש הערוכים בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2)כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1216 דונם.
5. מקום התכנית: בתחום המוא"ז מטה יהודה, ממערב ודרום מערב לאיזור התעשייה נוהם (הרטוב) הקיים, ממזרח ליער ק.ק.ל הסמוך ליער "הנשיא", ממערב לכביש מס' 38 בקטע שבין צומת שמשון ובית שמש.  
בתחום שטח התכנית מצויים גושים וחלקות כמפורט להלן:
  - גוש 29613 חלקות 22 19 בשלמות. 23, 14 חלק.
  - גוש 29617 חלקות 1 חלק.
  - גוש 29756 חלקות 19 18 16 8 7 5 3 בשלמות 11 4 2 1 חלק.
  - גוש 29757 חלקות 25 24 21 17-19 14-1 בשלמות 22 חלק.הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. יעוד שטחים למטרות תעשייה, שטחי ציבור, מתקנים הנדסיים ועירוניים, חניה ציבורית, מסחר, מוסדות, תחנות תדלוק ודרכים חדשות.
  - ב. קביעת זכויות בניה ושימושים מותרים במגרשים שבתחום התכנית.
  - ג. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב וכן תנאים למתן היתרי בניה.
  - ד. קביעת הוראות לגבי תקן חניה.
  - ה. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו יחולו ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המחוזית (להלן ת.מ.מ. 1) ותכנית המתאר המקומית למו"ז מטה יהודה מ.י. 200 (להלן מ.י. 200) לרבות השינויים שאושרו להן מזמן לזמן. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה בשטח, יקבעו הוראות תכנית זו, למעט אותם מקרים בהם צויין אחרת.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של תכנית זו מצטרפות מכל האמור בדפי ההוראות שבכתב ובתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת או שהן אינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח בינוי ופיתוח מנחה לתכנית אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. היתר בניה להקמת בנין חדש ינתן בתנאי של בנית 45% לפחות מסה"כ אחוזי הבניה המתוקנות למגרש.
- ג. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הגשת "דוח איפיון מפעל" לבדיקת היחידה האיזורית לאיכות סביבה- שורק, בהתאם להוראות סעיף 36 בהמשד, ובו יפורטו האמצעים, הפעולות וההמלצות למניעת מטרדי סביבה ובכלל זה רעש, זיהום אויר, אבק, חמ"ס, מטרדים חזותיים ואחרים, שמקורם האפשרי יהיה משטחי המפעלים או העסקים, לרבות תחזוקה ואחסנה של חומרים. האמצעים והתנאים שיפורטו בחוות דעת היחידה האיזורית לאיכות סביבה- שורק, יוגשו למהנדס הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר בניה.
- ד. אישור לאיכלוס מפעלים באיזור התעשייה יהיה כפוף למגבלות פליטת מזהמים שלהלן:
  - לגבי מזהמים שנקבע לגביהם תקן מירבי בתקן הישראלי לריכוז מזהמים באויר: איכות האויר באיזור בכלל, ובאיזורי מגורים בפרט, לא תחרוג מהתקן המותר.
  - מגבלות לגבי תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי, ולגבי הצורך לעבור לשימוש באנרגיה חלופית, כמו חשמל, תיקבע במהלך איכלוס איזור התעשייה והפעלתו.
  - לגבי מזהמים שלגביהם לא נקבע תקן איכות אויר, הפליטות המותרות מאיזור התעשייה יוגבלו לרמה כזו שריכוזו באויר לאחר הפליטה לא יהיה שונה מזיהום הרקע הקיים.

- לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים, שיש בהם סיכון לפגיעה בבטיחות או בבריאות הסביבה מחוץ לשטח המפעל.
- איכות השפכים שיוזרמו מאיזור התעשייה למערכת הביוב האיזורית, תהיה כפופה לתנאים המפורטים בסעיף 29 בהמשך.
- ה. על בסיס המסמכים והדוחות הסביבתיים, שיגיש כל מפעל ומפעל, יקבעו הפרטים שלהלן וישולבו כתנאים מחייבים לגבי כל מפעל ומפעל:
  - סוג האנרגיה בה ישתמש המפעל.
  - איכות וכמות הדלק הנוזלי המותרת לשימוש.
  - מתקני הטיפול במזהמי אויר.
  - סוג ותדירות הדיגום והאנליזה של מזהמי האויר.
  - הכמות המירבית של חומרים מסוכנים המותרת לאיסוון במפעל.
  - אמצעי ונוהלי הבטיחות לענין השימוש בחומרים מסוכנים.
  - איכות וכמות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית.
- ו. היתרי בניה ינתנו בשני שלבים ועל פי הנוהל הבא:
  1. היתר לשלב א' - היתר זה ינתן רק עבור עבודות העפר, והקירות התומכים, בתחום ולאורך גבולות המגרשים.
  2. היתר לשלב ב' - הינו היתר לבניית המבנה וינתן רק לאחר השלמת כל העבודות הנכללות בשלב א' הנ"ל ואישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוען בהתאם להנחיות ולתכניות המאושרות.
- ז. מסמכי היתר בניה יכללו פירוט חתכי בינוי ופיתוח בהתאם לחתכי הבינוי העקרוניים שבנספח הבינוי. כן יכללו המסמכים פרטי מיקום וגובה מבנים ומתקנים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום כניסות למגרשים, חומרי בניה, עבודות פיתוח, תיאום תשתיות ועומק מפלסי חפירות ומילוי אשר יהיו תואמים נספח פיתוח מחייב שיאושר על ידי הועדה המקומית.
- ח. מסמכי היתר בניה יוגשו בכל שלב בצירוף אישור חתום של יועץ ביסוס ושל מהנדס קונסטרוקציה רשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח - 1958, לענין יציבות המבנה המתוכנן והמבנים הסמוכים, בהתאם לתנאי המקום ובהתאם למגבלות הקרקע והיציבות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה באיזור תעשייה ג' (מגרשים 87-1) הוא ביצוע דרך מס' 98, או דרך חיבור זמנית מס' 98א'.
- י. פיתוח שטח התכנית הדרומי כפוף לבדיקה של רשות העתיקות.
- יא. תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 143, 144, 163, 170, 171, 206, 6, 7, 8, 138, 141, יהיה אישור חברת חשמל.
- יב. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה הקמת חברת אחזקה שתטפל בכל איזור התעשייה.
- יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור כביש מס' 11 לאיזור התעשייה הקיים בהר טוב, וכן חיבור קטע כביש 98 א' לכביש מס' 38.
- יד. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה.

10. אזור תעשיה א' - אזור תעשיה כללי:
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול שמגרשיו מסומנים באות א', הוא אזור תעשיה א' - אזור תעשיה כללי (מגרשים 134-141, 143-145, 147-153).
- באזור תעשיה זה יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי אזור תעשיה וכן הוראות תכנית זו.
- ב. השימושים המותרים באזור תעשיה א' הינם מפעלים ובתי מלאכה ליצור תעשייתי.
- ג. רשימת השימושים למפעלים באזור תעשיה א' הינם כלהלן:
- תעשיות מזון ומשקאות.
  - תעשיות טקסטיל.
  - תעשיות הלבשה ומוצרי טקסטיל.
  - עץ ומוצריו.
  - נייר ומוצריו.
  - גומי ומוצרי פלסטיקה.
  - דפוס והוצאה לאור.
  - תעשית מתכת.
  - תעשית מוצרי מתכת.
  - תעשיה יהלומים ותכשיטים.
  - מכבסות קיטור.
  - תעשית ציוד חשמל ואלקטרוניקה.
  - מחסני אחסנה לרבות מחסני קירור ומחסני ערובה.
  - מוסכים כללים, מרכזיים ומיוחדים כולל: תיקון צמיגים ואנזבים, חשמלאות רכב ומיזוג אויר, פחחות רכב, צביעת רכב, חלקי חילוף לכלי רכב, רפדות רכב, זגגות רכב, מכוני רישוי.
- ד. אין לאשר או להתיר שימוש או עסק מהעסקים המפורטים להלן:
- משחטה ובית מטבחים.
  - מפעל ליצור מוצרי בשר.
  - מפעל ליצור מוצרי חלב.
  - מפעל לייצור רעלים.
  - מפעל ליצור זכוכית.
  - מפעל לניסור ועיבוד אבן, מלט, סיד, אספלט.
  - מקום למילוי ו/או אחסנה של דלק, גז ו/או נפט.
  - מפעל ליצור ו/או אחסנה של חומרי נפץ.
- ה. אחוזי הבניה המירבים יהיו עד 120% ב-2 קומות (לפי עד 60% לקומה), כולל גלריות (ללא שטחי חניה, שטחי מכוונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים).
- גובהו המירבי של הבנין לא יחרוג מ-12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.00) בחזית קדמית (לא כולל מעקה הגג).
- ו. הוראות הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בסעיפים 26-27 להלן.
- ז. קוי הבנין יהיו כמפורט בסעיף 28 להלן.
- ח. תנאים למתן היתר בניה ראה סעיף 9 לעיל.
- ט. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים מס' 138, 143, 144 יהיה לאחר קבלת אישור חברת החשמל בגין מעבר קו מתח עליון.

11. איזור תעשייה ב' - איזור תעשייה ומלאכה:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול שמגרשיו מסומנים באות ב' הוא אזור תעשייה ב'.
- באיזור תעשייה ב' יותרו שמושים לתעשייה ומלאכה (מגרשים 88-133).
- ב. באזור תעשייה ב' יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי איזור תעשייה וכן הוראות תכנית זו.
- ג. השמושים המותרים באזור תעשייה ב' הינם כמפורט להלן:
- תעשיות טקסטיל.
  - תעשיות הלבשה ומוצרי טקסטיל.
  - דפוס והוצאה לאור.
  - תעשית יהלומים ותכשיטים.
  - מחסני אחסנה לרבות מחסני קירור ומחסני ערובה.
  - בתי מלאכה של אומנים המייצרים במקום ואינם מהוים מיטרד סביבתי.
  - מלאכה זעירה ושרותי תיקונים.
  - משרדים הקשורים בנושא תעסוקה.
- ד. אחוזי הבניה באיזור זה יהיו עד 120%. ב-2 קומות עד 60% בקומה או 3 קומות בתכסית מירבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בנין אחורי, כולל גלריות (לא כולל שטחי חניה, שטחי מכוונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים).
- גובה קומה מירבית יהיה עד 6 מ'. ובסה"כ לא יחרוג גובה הבנין מ-12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).
- ה. תותר בקומת קרקע הקמת חנות המפעל בשטח שלא יעלה על 10% משטח קומת הקרקע, למכירת תוצרת המפעל בלבד ובתנאי שימוצו מלוא זכויות הבניה במגרש.
- בנוסף לאמור לעיל במגרשים 126, 133 יותרו בשטח זה שימושים למסחר כפי הוראות סעיף 17 להלן.
- ו. הוראות הבינוי והפיתוח בשטח זה יהיו כמפורט בסעיפים 26-27 להלן.
- ז. קוי הבנין יהיו כמפורט בסעיף 28 להלן.
- ח. תנאים למתן היתר בניה ראה בסעיף 9 לעיל.

12. איזור תעשייה ג' - תעשייה מיוחדת עתירת ידע וטכנולוגיה:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול שמגרשיו מסומנים באות ג', הוא אזור תעשייה ג'.
- איזור תעשייה ג' הינו אזור לתעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה, (מגרשים 1-23, 87-25).

- ב. השמושים המותרים באזור תעשייה ג' הם כמפורט להלן:
- מפעלים לאלקטרוניקה, קשר, ותקשורת.
  - מפעלים למכשירים מדויקים.
  - מפעלים לציוד רפואי.
  - מעבדות ומכוני מחקר ביולוגי, סכנולוגי ומדעי.
  - מפעלים לביוטכנולוגיה.
  - מפעלים להנדסה גנטית.
  - מפעלי מחשבים.
  - מפעלים המתמחים במחקר ופיתוח טכנולוגי.
- ג. בנוסף לאמור לעיל תותר הקמת תחנת תדלוק כפי הוראות סעיף 15 להלן (מגרש מס' 6 או 7) בתנאי שהסדרי התנועה יתואמו עם נציג שר התחבורה בועדה.
- ד. אחוזי הבניה באזור זה יהיו עד 150% ב-3 קומות בתכסית מירבית של 50% בקומה, או בשתי קומות בתכסית מירבית של 60% לקומה והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בנין אחורי כולל גריות (לא כולל שסחי חניה, מכוונות ומערכות, שסחים מוגנים, מיכלי מים).
- ה. בקומות הקרקע תותר הקמת חנות מפעל ותצוגה בשטח שלא יעלה על 10% משטח קומת הקרקע, למכירת תוצרת המפעל בלבד ובתנאי שימוצו מלוא זכויות הבניה במגרש.
- ו. בנוסף לאמור לעיל במגרשים מס' 10-19, 24, 25 יותרו שימושים בשטח זה למסחר כפי הוראות סעיף 17 להלן.
- ז. גובה קומה מירבי יהיה עד 6 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובה הבנין מ- 12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).
- ח. בנוסף לזכויות הבניה כאמור לעיל תותר בניה של עוד 4% מסה"כ זכויות הבניה לצרכי בניית לובי, עמדת מודיעין, פינת קבלה ושסחים בלתי סחירים דומים, לשיפור תחושת המבקרים, האורחים במבנה. גובה הבניה לשסחים אלה כפוף לאמור בסעיף 12 ח' לעיל.
- ט. הוראות הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בסעיפים 26-27 להלן.
- י. קוי הבנין יהיו כמפורט בסעיף 28 להלן.
- יא. לאחר ביטול הדרך הזמנית (מס' 98 א' כאמור בסעיף 13 להלן), ישמשו מגרשים מס' 200, 203 ו- 304 כאזור תעשייה ג' ויחולו עליהם הוראות סעיף זה והוראות סעיף 23 בדבר חזית לעיצוב מיוחד.
- יב. תנאים למתן היתר בניה ראה בסעיף 9 לעיל.
- יג. תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 6,7,8 יהיה לאחר קבלת אישור חברת החשמל בגין מיקום קו מתח עליון.



13. דרכים:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קוים שחורים אלכסוניים (מגרש 174) הוא שטח לחניה ציבורית.
- ה. דרך החיבור הזמנית לכביש מס' 38 (דרך מס' 98 א'), תבוטל לאחר סלילת דרך החיבור הראשית למחלף כביש מס' 38 (דרך מס' 98).
- ו. לא תבוטל דרך המיועדת לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חדשה מתאימה להנחת דעתה של הועדה המקומית.

14. שטח פתוח ציבורי:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- ב. בשטחים ציבוריים תותר הקמת מתקני תשתית, ביתנים לשנאים של חברת החשמל, מתקני שאיבה, ניקוז או תשתית אחרת.

15. שטח לתחנת תדלוק:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קוים סגולים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח לתחנת תדלוק (מגרש מס' 24) מדרגה ג' עפ"י הגדרות תמ"א 18.
- ב. תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' במגרש מס' 6 או 7 עפ"י הגדרות תמ"א 18 והוראות סעיף זה.
- ג. הבינוי במגרשים אלו יעשה בהתאם לנספח בינוי מחייב ובהתאם להוראות סעיף 9 א' לעיל אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. שטחי הבניה הכוללים לא יעלו על 20% משטח המגרש.
- ה. אישור נספח הבינוי יעשה לאחר הגשת תסקיר השפעה על הסביבה כמשמעו בתקנות.
- ו. על שטח זה יחולו ההוראות שנקבעו בתמ"א 18.

16. איזור משולב מוסדות מסחר ומבני ציבור:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים חומים אלכסוניים הוא שטח משולב למוסדות, מסחר ומבני ציבור (מגרשים מס' 162-166), שאינם כלולים במסגרת הפרשות לצרכי ציבור.
- ב. השימושים המותרים באזור זה הם למסחר, מוסדות ומשרדים ציבוריים.

אחוזי הבניה באיזור זה יהיו עד 150% ב-3 קומות לפי 50% לקומה או 60% בשתי קומות. גובה מירבי לקומה לא יעלה על 4 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובהו מ-12 מ' מעל פני קרקע טבעית או מתוכננות (לא כולל מעקה גג). הבינוי בשטח זה יהיה על פי נספח בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 9 א' לעיל, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 163 יהיה לאחר קבלת אישור חברת החשמל בגין מיקום קו מתח עליון.

17. איזור מסחרי:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור (מגרשים 156-159, 214) הוא איזור מסחרי ויחולו עליו הוראות תכנית זו.
- ב. רשימת השימושים באיזור מסחרי הינם כמפורט להלן:
- מסחר קמעוני וסיסונאי. - משרדים.
  - שירותי בנקים. - אולמות תצוגה.
- ג. הבינוי בשטח זה יעשה עפ"י נספח בינוי ופיתוח באיזור הועדה המקומית לפני הוצאת היתרים.
- ד. אחוזי הבניה באיזור זה יהיו עד 120% ב-2 קומות עד 60% לקומה. גובה קומה מירבי לא יעלה על 6 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובה הבנין מ-12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).
- ה. תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 156 יהיה לאחר קבלת אישור חברת החשמל בגין מיקום קו מתח עליון.

18. שטח למתקנים הנדסיים ועירוניים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קוים אלכסוניים בצבע חום (מגרשים 167-170) הוא שטח למתקנים הנדסיים ועירוניים. בשטח למתקנים הנדסיים ועירוניים תותר הקמת תחנת כיבוי אש, מוקד עירוני, מסוף תחבורה, חניה לציבור ושירותים כלל עירוניים, בהתאם למפורט להלן. אחוזי הבניה במגרשים הנ"ל יהיו עד 20% משטח המגרש (למעט מסוף תחבורה). הבינוי במסוף התחבורה יעשה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח אשר יאושר על ידי הועדה המקומית. בשטח מסוף התחבורה יותרו שירותי מסחר כמפורט להלן: קיוסק, מסעדה, חנות ספרים ומתנות, סניף דואר, בנק. אחוזי הבניה בשטח למסוף תחבורה לא יעלה על 10% משטח המגרש. תנאי מוקדם להקמתם של מתקנים הנדסיים ועירוניים יהיה הגשת חוות דעת סביבתית לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

19. שטח חקלאי:

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים הוא שטח חקלאי ע"פ תכנית מס' מ.י. 200. לא ינתן היתר לבצוע עבודות בניה אלא לצורך הרחבת כביש 38 המתוכנן.

20. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום (מגרשים מס' 161-160), הוא שטח לבניני ציבור.

בשטח לבניני ציבור תותר הקמת מבני מעונות יום, בתי כנסת, מבני ציבור ואחרים המוגדרים כצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבניה.

יותר שילובם של שימושים שונים מהשימושים הנ"ל בבנין אחד באישור מהנדס הועדה המקומית.

אחוזי הבניה באיזור זה יהיו עד 150% ב-3 קומות בתכנית מירבית של 50% לקומה.

גובה קומה מירבי לא יעלה על 5 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובה הבניין מ-15 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).

הבניני בשטח זה יעשה עפ"י נספח בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה ובכפוף לסעיף 9 א' לעיל.

21. חניה:

- א. מכסת החניה שעל פי תכנית זו היא מכסה מינימלית. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה מספיקים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לעסק או למבנה שיוקמו בשטח.
- ב. חניה תת קרקעית תותר עד לגבולות המגרש הצדדיים או האחוריים למעט במקום שנקבעה בתשריט זיקת הנאה לציבור, בכפוף לתנאים הבאים:
  - אישור מהנדס הועדה המקומית.
  - חניון כולן ייבנה מתחת לפני הקרקע ולא יבלוט חלק כלשהו הימנו מעל מפלס הקרקע הסופי.
  - הגובה הפנימי של חניון, מרצפה תחתונה עד תחתית רצפה עליונה של חניון, לא יעלה על 2.20 מטר, למעט בשטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד, שבהם יותר גובה גדול יותר, בתאום עם המחלקה להסדרי תנועה במועצה האיזורית.
  - ניתן יהיה לאחד חניונים תת-קרקעיים של שני מגרשים צמודים בהסכמת בעלי הזכויות הנוגעים בדבר.
- ג. בבנין בו יופעלו שימושים מעורבים יחשב התקן בנפרד לכל שימוש.

- ד. במידה ויאושר תקן חניה חדש ובו דרישות חניה גבוהות יותר מהתקן המפורט להלן, יחול תקן החניה החדש.  
ה. כל תקני החניה המפורטים להלן יהיו בגבולות המגרשים.

22. תקן חניה: תקן חניה בשטח התכנית מתייחס לשימושים הבאים -

א. סוגי תעשייה ומלאכה:

<u>שימוש הקרקע</u>	<u>מקום חניה אחד</u>	<u>מקום חניה תפעולית</u>
מלאכה זעירה	לכל 50 מ"ר	לכל 400 מ"ר
	ולפחות מקום אחד לכל בית מלאכה	
תעשייה	לכל 100 מ"ר	לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר)
		לכל 2000 מ"ר נוספים: 1 מקום.
מבנה אחסנה	לכל 300 מ"ר	לכל 200 מ"ר (עד 1000 מ"ר)
		לכל 500 מ"ר נוספים: 1 מקום.
תעשייה עתירת ידע או מו"פ	לכל 40 מ"ר (עד 2000 מ"ר)	לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר)
	ומקום אחד לכל 80 מ"ר נוספים	לכל 2000 מ"ר נוספים: מקום אחד.

מחסנים ששטחם פחות מ- 200 מ"ר, אשר צמודים לשימוש מסחרי, יחושבו לצורך חישוב החניה לפי שימוש לתעשייה.  
במחסנים ששטחם עולה על 200 מ"ר יחושב השטח לפי הנדרש באחסנה.

ב. מסחר:

<u>שימוש הקרקע</u>	<u>מקום חניה אחד</u>	<u>מקום חניה תפעולית</u>
	<u>לרכב פרטי</u>	
לחנויות כל בו או מרכולים עד 2000 מ"ר	לכל 20 מ"ר	לכל 400 מ"ר
לחנויות אחרות:		
1. עד 500 מ"ר	לכל 30 מ"ר	לכל 500 מ"ר
2. עבור תוספת השטח בין 500- 2000 מ"ר	לכל 35 מ"ר	לכל 700 מ"ר
לחנויות מכל הסוגים:		
1. תוספת שטח מעל 2000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר	לכל 45 מ"ר	לכל 1200 מ"ר
2. תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר	לכל 50 מ"ר	לכל 1500 מ"ר

לשטחי חנויות מכל סוג שהוא, לפי שימוש הקרקע, פחות מ- 200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחניה תפעולית.

ג. משרדים:

מקום חניה תפעולית	מקום חניה אחד	שימוש הקרקע
מקום חניה אחד משאית	לרכב פרטי	
בהתאם לקביעת הועדה המקומית	לכל 30 מ"ר	שרותי אשנב (בנק, דואר, משרד גביה
	לכל 40 מ"ר	משרדים אחרים

23. חזית לעיצוב מיוחד:

א. הקטעים המסומנים בתשריט בקו כתום מקוקו (מגרשים 1-10, 17-19, 24-25, 126, 133, 156-159, 164-166, 160-162, 214) יהוו חזיתות לעיצוב מיוחד.

למגרשים אלה יוגש נספח עיצוב ארכיטקטוני אשר יכלול חזיתות, חתכים, פיתוח השטח, גינון, פרוט חומרי הבניה, מעקות גג ואת עקרונות הבינוי הבאים:

- חזית הבנינים תהיה אחידה ולאורכה תיבנה ארקדה.
- גובה הארקדה לא יפחת מ- 4.5 מ' והמיפתח בין עמוד לעמוד לא יפחת מ- 3.5 מ'.
- עומק המדרכה המקורה לא יפחת מ- 4.0 מ'.
- הארקדה תיבנה בקו בנין קדמי - 0 (אפס) וגוף הבנין יבנה לפי קווי הבנין המותרים באזור.
- השטח מתחת לארקדה הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ב. היתר בניה למגרשים בהם מסומנת חזית לעיצוב מיוחד יהיה תואם לנספח העיצוב הארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

24. הקמת ביתני תשתית בגבול מגרש:

- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של ביתני תשתית כגון - מיכלי גז, אשפה וכיו"ב בגבולות המגרשים בכפוף לתנאים הבאים:
- הקירות החיצוניים של הביתן ייבנו בחומר הבניה דוגמת הבנין שייבנה על המגרש.
  - בעלי הזכויות במיגרשים הגובלים בצד ביתן התשתית יתנו הסכמתם לבניתו בגבול המשותף של המגרש.
  - באין הסכמה כאמור ינקטו הליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה (כאמור בסעיף 149 לחוק).
  - שטח הביתנים הנ"ל לא יכלל במנין אחוזי הבניה.

25. זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן לזיקת הנאה לציבור, יהווה חלק ממגרשים וישמש למעבר תשתיות ציבוריות מכל סוג שהוא. רוחב רצועת זיקת הנאה לציבור יהיה 5 מ' מקו המגרש הצדי בתחום המגרש התחתון כמסומן בתשריט.

א. בשטח זה תותר גישה לצורך ביצוע ותחזוקת תשתיות ע"י הרשות המקומית ו/או בעל הקרקע ו/או מי מטעמם.

ב. השטח המסומן לזיקת הנאה לציבור יהווה חלק משטח המגרש וישמש במידת הצורך למעבר תשתיות ציבוריות מכל סוג שהן.

בשטח זה תותר במקרים שפורטו גישה לצורך ביצוע ותחזוקת תשתיות ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ולהבטחת האמור תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לטובת הציבור.

ג. על בעל המגרש להעביר את כל התשתיות שלו, לרבות קווי הביוב והניקוז בתחום המגרש השייך לו עד לנקודת החבור המאושרת ולמעט במקרים מיוחדים של מגרשים עורפיים.

במצב של מגרש תחתון שאינו בבעלותו יהיה מעבר התשתיות של בעל המגרש העורפי העליון דרך השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור.

26. הוראות עיצוב וטיפוח הסובב:

פיתוח המגרשים וטיפוח הסובב יהיה בהתאם לנספח הפיתוח כאמור בסעיף 9 ז' לעיל ועל פי ההוראות הבאות:

א. בתחום החזית הקדמית של כל מגרש תפותח גינה ברוחב 2 מ' על חשבון בעלי זכויות במקרקעין, עפ"י תכנית לגינון ופיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. לפחות 2.0 מ' מרוחב השטח בחזית המבנה ישמש לגינון ולנטיעות, למעט המגרשים המיועדים למסחר ולמוסדות.

ג. הגדרות בין המגרשים יכוסו בצמחיה סבעית.

ד. שטח הקרקע שבין גבול המגרש ובין קו הבנין יהא שטח מגונן.

ה. השילוס בחזיתות המיבנים יהיה בסגנון אחיד.

השילוס המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט.

ו. חזית הגדרות לאורך הרחוב תהיה אחידה.

ז. לא תותר הקמת מחסנים, סככות, מבני עזר וכיו"ב ולא תותר אחסנה מכל סוג בשטחים הבלתי מבונים בתחום המגרש.

כל השימושים הנ"ל יהיו בתוך מעטפת הבניין.

27. הוראות בינוי כלליות:

- א. כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר ייבנו בבניה קשה או בבניה מתועשת.
- ב. גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3.0 מ' למעט אלה הדרושים לצורך תימוך כבישים.
- מקום אשר בו הפרשי הגובה מחייבים הקמת קיר-תמך גבוה יותר, יבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר-תמך אחד למישנהו לא יפחת מ- 2.0 מ'.
- ג. קיר הפונה לקומת עמודים או קיר הפונה לשטח פנוי בקומת עמודים ייחשב כקיר חיצוני ויבנה באותו החומר שאושר לבינוי הקירות החיצוניים של הבנין.
- ד. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חווס על החזיתות החיצוניות של הבנין.
- ה. המרווח בין קירות התמך כאמור יכוסה אדמת גן ויגונן.
- ו. לא תאושר בנית מסלעות לאורך גבולות המגרשים לצורך מניעת דרדרת, או שפיכת שפכי עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ז. עבודות עפר - יהיו בהתאם לנספח הפיתוח כאמור בסעיף 9 ז' לעיל.
- ח. גובה מעקה גג יהיה עד 2.0 מ' מעל מפלס גג עליון.
- ט. המעקה יבנה מחומר הבנין או בשילוב עם מעקה מתכת.
- י. גובהם של חלקי המבנה הבולטים מעל הגג (חדר מדרגות, מעלית וכו') לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס גג עליון.

28. הוראות לקוי בנין:

- קוי הבנין יהיו כמפורט להלן:
- א. באיזור תעשייה א' - קו בנין קדמי 6 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 6 מ'.
  - ב. באיזור תעשייה ב' - קו בנין קדמי 6 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 6 מ'.
  - ג. באיזור תעשייה ג' - קו בנין קדמי 6 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 6 מ'.
  - ד. איזור מסחרי - קו בנין קדמי של ארקדה 0, קו בנין של בנין מסחרי קדמי 6 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 5 מ'.
  - ה. באיזור משולב למוסדות מסחר ומבני ציבור - קו בנין קדמי 6 מ', קו בנין אחורי 5 מ', קו בנין צידי 5 מ'.
  - ו. בשטח מתקנים הנדסים ועירוניים - קווי הבניין יהיו בהתאם לנספח בינוי כאמור בסעיף 18 לעיל.
  - ז. בשטח תחנת תדלוק - קווי הבנין יהיו בהתאם לנספח הבינוי כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית ובהנחיית מהנדס הועדה המקומית.

- ח. על אף האמור לעיל תותר בניה בקיר משותף בגבולות צידיים או אחוריים של כל שני מגרשים צמודים בתנאי שיתקיים תאום לעיצוב החזיתות בשני המגרשים האמורים להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים הצמודים. במקום שנקבעה בתשריט זיקת הנאה לציבור, תותר בניה בקיר משותף כאמור רק עם מתן פתרון חילופי למעבר תשתיות שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ט. יותר קו בנין צידי ואחורי 0 לחניה תת קרקעית בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף חניה.

29. מערכות תשתית:

א. כללי:

יובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית לביצוע ואחזקת מערכות תשתית, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות ומהנדס הועדה.

ב. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים לבנינים, מערכת מתח נמוך וגבוה יהיו תת-קרקעיים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק בתנאי שהמרחק מהקו האנכי המשוך אל הקרקע או המרחק בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב יותר של המבנה יהיה כמפורט:

- מציר קו מתח נמוך 2.25 מ', ולפחות 2 מ' מהתיל החיצוני.
- מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ', ולפחות 5 מ' מהתיל החיצוני.

- מציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 20 מ'.

המרחק המינימלי בין פתח מיכל דלק לפרוזדור חשמל יהיה 10 מ'. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

במגרשים שבהם עמודי חשמל קיימים, תנתן זכות מעבר לתחזוקה בתחום המגרשים.



אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים (ע"י חברת החשמל) ויודא כי יתמלאו כל דרישות החשמל ע"י תאומים עם חברת החשמל.

בכל מקום בו יוקמו תשתיות חשמל תת קרקעיות תדרש התחייבות חברת החשמל לביצוע שיקום נופי של השטח והחזרת פני השטח לקדמותם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

מבנה כלשהו שבנייתו תהווה התקרבות לקווי המתח העליון, במרחק הקטן מ-20 מ' מהציר, ידון לגופו של ענין ע"פ חישובים נקודתיים ע"י מתכנני חברת החשמל, והאישור יתקבל בהתאם בכתב. אישור זה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

ג. טלפון ותקשורת:

רשת למערכת הטלפונים והתקשורת תהיה תת קרקעית. אין לחפור מעל או בקרבת קווי רשת הטלפון, תקשורת וטלויזיה, אלא באישור מראש מבזק. אין לבנות מבנים מעל קווי רשת הטלפון והתקשורת התת קרקעיים.

ד. ביוב:

כל מתקן, באשר יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית יאושר על ידי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. מפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחוייבו בהקמת מתקני קדם - טיפול אשר יביא את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים.

תוכניות מתקני הקדם טיפול יהיו חלק מהיתר הבניה, ויוקמו בתחום המגרשים.

כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, שומנים ואחרים אל הקרקע ו/או מערכת הניקוז.

אישור תכניות מתקני קדם טיפול יעשה ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.

ה. ניקוז ותיעול:

כל שטח המגרשים יחברו לרשת הניקוז המקומית, לאחר שיותקנו מתקנים לאיסוף והולכת מי נגר עילי וגשמים.

הבקשה להיתרי בניה תיכלול פירוט צינורות ו/או תעלות איסוף והולכה בהתאם להוראות מהנדס הועדה.

ו. קווי דלק:

נטיעה של עצים וכל בניה בתחום רצועת הקרקע שבה עובר קו הדלק אסורה. לפיכך אין לתכנן או לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק אלא לאחר תיאום עם קו מוצרי דלק בע"מ ובאישורם מראש ובכתב. כמו כן יש להרחיק מבנים 5 מ' לפחות מכל צד של צינור הדלק.

30. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד חשמל בשטח התכנית. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתוך חדר מיוחד בהתאם לדרישות חברת החשמל, באשור רשויות התכנון.

היתר לבניית תחנות טרנספורמציה יהיה לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

31. אנטנות רדיו וטלוויזיה:

בכל מגרש תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

פתרון להתקנת אנטנות על גג הבנינים, יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וטעון אישור מהנדס המועצה.

32. קולטי שמש על הגג:

א. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ומעקות הגג.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

33. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי "ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

34. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

35. עבודות התשתית:

עבודות התשתית יכללו את כל עבודות התשתיות הציבוריות הדרושות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית), כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה.

עבודות התשתית יבוצעו ע"י מגיש התכנית או מ.מ.י או משרד המסחר והתעשייה. הבעלים הפרטיים ישלמו אגרות פיתוח עפ"י חוק או תשלום יחסי של הוצאות הפיתוח.

36. איכות סביבה:

א. שפכים:

1. תנאי לאיכלוס איזור התעשייה יהיה השלמת הקמת מתקן הטיהור האזורי החדש בקרבת קיבוץ צרעה וחיבור כל המגרשים באיזור התעשייה למערכת האיסוף המרכזית אשר תוליך את השפכים למתקן הטיהור הנ"ל.
  2. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור היחידה הסביבתית שורק תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן הטיהור האזורי. תכנית מכון הטיהור החדש תכלול התיחסות לאפשרות קליטה של השפכים התעשייתיים.
  3. בכל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוב האזורית תותקן מערכת בקרה בנקודת החיבור למערכת האזורית. מערכת הבקרה תכלול רישום PH, ספיקה, ומוליכות חשמלית לתמלחות.
  4. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיתורו לחיבור למערכת הביוב האזורית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים, ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וכן הנחיות היחידה האזורית שורק בכל הקשור לעומסים אורגנים וערכי הגבה.
  5. לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה אשר יתרמו לעומס תמלחות במכון לטיהור השפכים.
  6. עומס תמלחות יוגדר כ- 200 מ"ג/ל' כלורידים מעל רמת מי האספקה ו/או 130 מ"ג/ל' נתרן מעל רמת מי האספקה או מעל תוספת של 3 טון כלורידים לשנה או 2 טון נתרן לשנה לפי המחמיר ביניהם.
  6. מתקני קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, תעשה בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת האזורית. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. \_\_\_\_\_
- קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת הביוב האזורית ואילו קו הביוב לשפכים התעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וכן למערכת בקרה וניטור.
- מתקני קדם טיפול יצויידו במדי ספיקה רושמים ורציפים לשפכים. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה האופרטיבית תהיה אטומה ומוגנת מפני דליפה לפי סוג השפכים.
- מערכות קדם הטיפול בשפכים אשר ימוקמו בתחום המגרשים תהיינה גלויות ויבנו מעל מאצרות מתאימות.

- חלקי מערכות לאחר טיפול הקדם אשר יוקמו בשטח המגרשים ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת PVC פלדה (כפולה) ושוחות כפולות, או לחילופין בתעלות בטון אטומות, באישור היחידה לאיכות סביבה שורק.
- כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.
7. שפכי תמלחות שלא יתאימו למערכת הביוב האזורית, יפוננו לאתר פיננוי תמלחות מאושר בים המלח או הים התיכון. שפכי שומנים יפוננו לאתר עפ"י אישור האגף לאיכות מים ואגף פסולת מוצקה במשרד לאיכות הסביבה. בוצות מסוכנות יפוננו עפ"י כל דין.
  8. תעשיות "רטובות" (תעשיות הצורכות מעל 5000 מ"ק לשנה) או עפ"י הגדרת הרשות המקומית תצוידנה במערכות בקרה ON-LINE למזהמים עיקריים (בהנחית היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק).
  9. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.
  10. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יותקן ציוד אורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.
  11. תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים אורגנים סינטטיים או שריכוז הצח"כ בהם עולה על 2000 מ"ג/ל ויחס צח"כ/צח"ב קטן מ-10, אלא אם שפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון רמת הובב.

ב. פסולת:

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. קודם לאיכלוס איזור התעשייה יקבע בסיוע המשרד לאיכות סביבה שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.
3. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל ורק במקומות המסומנים בתכניות היתרי הבניה.
4. היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
5. פסולת שתוגדר כרעילה ע"י המשרד לאיכות הסביבה תסופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת הובב.

ג. רעש:

- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

ד. איכות אוויר:

1. אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ופחם. לשם קבלת אישור שימוש במזוט או פחם, יש לקבל אישור מהמשרד לאיכות הסביבה.

הפליטות לאויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף ובמידת הצורך תדרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) למניעת פליטות.

2. מניעת אבק:

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים לגרום מפגעי אבק, יובטחו כל הסדורים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת מבנים, סלילת דרכים, נטיעות, מיחזור מי שטיפה להמטרה, מסננים וכו', הכל על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית והיחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק.

ה. אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים:

1. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להגיש סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה האיזורית לאיכות שורק.

2. נפח החומרים המסוכנים המותר יחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק. האחסון יתבצע לפי קבוצות חומרים ויהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% משה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/ניטרול במקרה של שריפה או ארוע של חומרים מסוכנים.

3. יוקמו מערכות ניטור וגילוי עפ"י המלצות סקרי הסיכונים ובתאום עם האגוד האזורי לכבאות.

ו. ניקוז:

1. תוכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול.

2. מערכת ניטור:

באזור ובסביבתו יידרש יזם התכנית להקים מערך ניטור לצורך בדיקה של רמת זיהום האויר והשפכים הנגרמים עקב הפעילות באזור. תכנון של מערך הניטור והקמתו יעשו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

מערכת הניטור יופעל על ידי היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק.

מערכת הניטור תהיה אוטומטית ותחובר למחשב היחידה האיזורית.

ח. ניהול אזור התעשייה:

יזם התכנית יקים גוף שיהיה אחראי לניהולו השוטף של אזור התעשייה. הגוף ידאג בין היתר לניהול חברת האחזקה אשר תדאג בין היתר לטיפול ואחזקת השצ"פ, להקמת מערכות הניטור וכדומה.

ט. הוראות בדבר מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה:

מפעלים שיבקשו להכנס לאזור הפרויקט המתוכנן ידרשו לעבור תהליך של מיון ובחינה מוקדמת למעט מגרשים 137-138, 16-6. קבלת המפעלים תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לאישור היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק, אשר יוכיחו כי הם עומדים בהגבלות ובאסורים הסביבתיים המותרים.

י. הוראות לעבודות עפר:

1. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרויקט יורטבו ע"פ הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה - שורק.

2. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר, לרבות טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות ל-

- מניעת תנועה ושימוש בדרכי הגישה אל יער הנשיא ובתוכו לכלים כבדים.

- הגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט.

3. אתרי ההתארגנות והשהייה של צמ"ה, עובדים וחניונים, יגודרו ע"מ להבטיח מפני פגיעה סביבתית.

מיקום החניונים יהיה בתחום שטח התכנית בלבד.

4. עודפי עפר מפיתוח התכנית יסולקו לאתר הפסולת אס"פ האלה "שדות מיכה". ע"מ להבטיח ביצוע הוראה זו יפקיד מבקש ההיתר ערבות בנקאית להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.

5. היתר לעבודות עפר לפיתוח התכנית ינתן לאחר אישור הועדה המחוזית למתן תוקף.

יא. עקרונות עיצוב נופי:

הוראות בדבר עיצוב נופי ראה סעיפים 26 ו-27 לעיל.

יב. הוראות להיתר בניה:

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים, אמצעים, ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

1. ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. אמצעים להקטנת הנגר העילי ולהגברת החילחול.

2. שפכים:  
פירוט דרכי הטיפול בשפכים עפ"י כמויות, סוג והרכב השפכים שיווצרו במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
  3. פסולת:  
דרכי הטיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
  4. זיהום אויר וריחות:  
פירוט אמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מפעילות המפעל, מתהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. מפעלים עתירי זיהום וריחות יידרשו להכנת פרשה טכנית לאיכות אויר וליישום מסקנותיה לפי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה - שורק לפי כל דין.
  5. חומרים מסוכנים:  
הצגת דרכי האיחסון והטיפול בחומרים מסוכנים בהתאם לסוג וכמויות חומרים מסוכנים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, כולל הכנת סקר סיכונים כאמור בסעיף 36 ה-1 לעיל ויישום ההמלצות.
  6. רעש:  
הצגת פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
  7. פיתוח השטח:  
מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. כל מסמך בנושאים האמורים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.
  8. אחסון:  
פירוט מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה אסטטית ופונקציונאלית.
- יג. איכלוס אזור התעשייה ומתן היתרי הבניה יהיה בכפוף לבדיקת דוח איפיון מפעל, וקבלת חוות דעת והנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק.

37. חברת אחזקה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חברת אחזקה שתטפל בכל שטח התכנית.
2. תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית הציבוריים בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה.
3. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטח התכנית יהיו אחראים לנושא אחזקה. לצורך הבטחת סעיף זה תוקם ע"י המוא"ז חברת אחזקה מיוחדת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית הציבוריים. חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים במתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של המועצה. ניהול החניה הציבורית, ובכלל זה הקצאות שטחי חניה לפריקה, טעינה וחניה מינהלית בשטחי חניה ציבוריים, וגבית כספים בגין חניה בשטחים אלו, יהיו בלעדיים לחברת האחזקה באישור מהנדס המועצה. אחזקת השטחים הציבוריים תהיה חלק בלתי נפרד מתפעול המקום.

38. תוקף התכנית:

בהתאם להוראות שעה סעיף 6א' תחשבנה כתחילת ביצוע של התכנית מועד תחילת עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר והקמת יסודות של לפחות 20% ממספר הבניינים שבתכנית.

39. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

40. חלוקה מחדש:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק- ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית- אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבנספח החלוקה מחדש (נספח מס' 2).



41. איחוד מגרשים

יותר איחוד מגרשים באישור הועדה המקומית.

42. תנועה

עד להשלמה בפועל של זכויות הבניה בהיקף של 60% יש לבצע את הכניסה הזמנית (דרך 98 א') ולהשלים, הרחבת כביש הכניסה של איזור התעשייה הר טוב א' הקיים (תכנית מ.י. 350 ד') למלוא זכות הדרך.

43. שיפוי הועדה

מגיש התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בגין אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו התייחסות עם רשויות התכנון המוסמכות. המימון הניתן לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי לתקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמו הסכם מהותי בגינו, ואין להתייחס לו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או תמיכה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת המוברת לנו סבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התחייבות ניתנת אך ורק לניקוז טעם התכנית. מינהל מקרקעי ישראל ירושלים

יזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל

מ.מ.י - מחוז ירושלים  
מנהל מחלקת משפטי ומודדות

בעל הקרקע:

מ.מ.י

כרטיס

משרד המבחן והנדסה (משרד הנדסה) תל אביב 1970  
אישור תכנית מס. 14/11/70  
הועדה לבניה למגורים (מס. 10/76)  
החליטה ביום 30.9.76 לאשר את התכנית.  
מנהל מחלקת המשפטים  
מנהל מחלקת הנדסה

עורך התכנית:

י. סוקר מתכנן ערים, י. מנדל - יו"ר, יו"ר כל בונח ערים  
תו"פ יועצים הנדסה בע"מ, רח' המלך ג'ורג' 16 ירושלים,  
טל: 02-6243759.

TOP6070.K2  
20/9/96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מטה יהודה  
תכנית מס. 14/11/70  
הועדה המקומית בישיבתה ה-14  
מיום 6.3.94 החליטה להמליץ  
להפקיד את הוועדה הנ"ל לעיכ.  
מנהל מחלקת המשפטים  
יושב ראש הועדה

ירושלים  
DOC22