

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מ.י. / 350 י' אזור תעשייה "אשתאול" שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' מ.י. 200

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' מ.י. / 350 י' - אזור תעשייה אשתאול, המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית מ.י. / 200. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית כוללים -

- 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - 1 גיליון של תשריט התכנית ערוך בקני"מ 1:2,500 (להלן: התשריט).
 - 1 נספח תנועה מנחה ערוך כתשריט בקני"מ 1:2,500 (להלן: נספח תנועה).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 195 דונם.

5. מקום התכנית: בתחום המוא"ז מטה יהודה, ממערב לכביש מס' 44 (צפונית מערבית לצומת שמשון), ממזרח לאיזור התעשייה נוחם (הרטוב) הקיים, מדרום ליער הנשיא, ומצפון לכביש מס' 38.

בין קואורדינטות: 631,711/200375 (צפ- מזרח), 631,409/200,634 (דר- מזרח), 631,014/200242 (דר- מערב), 631,334/199,988 (צפ- מערב).

בתחום שטח התכנית מצויים גושים, וחלקות כמפורט להלן:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
29627	---	5,6
29631	---	3
29632	---	1,2,3,4,5,6,7,8,10

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לתעשייה, מסחר, שרותי דרך ונופש, מוסדות, תחנת דלק, דרכים, שפ"צ ועוד.
- ב. חלוקה עקרונית ומנחה של המגרשים.
- ג. הגדרת שמושי קרקע מפורטים וקביעת זכויות בניה במגרשים המיועדים לתעשייה, מסחר, שפ"צ, מוסדות, תחנת דלק ומרכז תחבורה, שרותי דרך ונופש ושימושים אחרים.
- ד. קביעת דרכים חדשות ברמות שונות.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב במגרשים השונים.
- ו. קביעת הוראות לגבי תקן חניה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו יחולו ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המחוזית (להלן תמ"מ 1) ותכנית המתאר המקומית למוא"ז מטה יהודה מ.י. 200 (להלן מ.י. 200), לרבות השינויים שאושרו להן מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מ/ 350 י' זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה בשטח, יקבעו הוראות תכנית זו, למעט אותם מקרים בהם צוין אחרת.

8. הוראות התכנית:

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

9. איזור תעשייה:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ישמש כשטח לתעשייה (מגרשים 1,2,3). במגרשים לתעשייה יותרו יעודי קרקע לתעשייה, מלאכה ומסחר משולבים. באזור זה תותר פעילות מעורבת ומבוקרת של תעשייה, מלאכה ומסחר.
- ב. באזור תעשייה תותר רשימת העסקים האינדקטיבית כמפורט להלן:
 - תעשיות טקסטיל, הלבשה ומוצרי טקסטיל.
 - מחסנים ואחסנה כולל מחסני קירור, מחסני ערובה.
 - בתי מלאכה של אומנים אשר לא יגרמו מטרד סביבתי.
 - חנויות מפעל (בתחום המפעל למכירת מוצרים של אותו המפעל המיוצרים במקום).
 - שירותי חניה, קיוסקים ומסעדות.
 - שינוע מטענים ומסופים.
 - אולמות כושר ומועדוני ספורט.
 - דפוס והוצאה לאור.
 - מלאכה זעירה ושירותי תיקונים.
 - תעשיית יהלומים ותכשיטים.
 - משרדים הקשורים בנושא תעסוקה, מכירת כלי רכב, אולמות תצוגת רכב.
 - מפעלים לאלקטרוניקה, קשר, תקשורת,
 - מפעלים למכשירים מדויקים ולציוד רפואי.
 - מעבדות ומכוני מחקר ביולוגי, טכנולוגי ומדעי לביוטכנולוגיה, והנדסה גנטית.
 - מפעלי מחשבים, עתירי ידע וטכנולוגיה אחרים.
- ג. באזור תעשייה יחולו ההוראות שנקבעו לגבי אזור תעשייה בתכנית המתאר המקומית מ.י. 200, והוראות תכנית זו.
- ד. סה"כ אחוזי הבניה באיזור תעשייה יהיו 150% - 3 קומות מעל פני הקרקע המתוכננת הסופית לפי 50% לקומה. גובה קומה מירבי יחשב לפי עד 6 מ' מעל פני קרקע מתוכננת סופית, ובסה"כ יסתכם גובה המבנה כולו עד 18 מ' מעל פני קרקע מתוכננת סופית (לא כולל מעקות, מתקנים ומערכות על הגג כפי סעיף 28 בהמשך).
- ה. השימושים המותרים בקומות השונות יהיו כדלקמן:
 - קומות מרתף - חניה, מחסנים, שרותים.
 - קומת א' ב' - תעשייה, מסחר, אחסנה, שרותים וחניה.
 - קומות מעליה תעשייה, מלאכה, משרדים ושירותים.
- ו. במבנה לתעשייה תותר הקמת חנות מפעל בשטח שלא יעלה על 15% משטח קומת הקרקע לאחר מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש. לא יותרו שימושים מסחריים נוספים.
- ז. מקומות חניה יוקצו ויסומנו בהתאם לתקן החניה ליעודי הקרקע המפורטים.

10. ביתני תשתית בגבול מגרש:

- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של ביתני תשתית כגון- טרנספורמציה, מיכלי גז, אשפה וכיו"ב בתוך תחומי קווי הבנין של המגרשים בכפוף לתנאים הבאים:
- שטח הביתנים לא יעלה על 20 מ"ר מעל פני הקרקע.
 - גובהו של ביתן לא יעלה על 3.0 מ'.
 - הקירות החיצוניים של ביתני תשתית, ייבנו באבן כפי האבן של הבנין הקיים, או הבנין שייבנה על המגרש.
 - בעל זכויות במגרש גובל, יתן הסכמתו לבניית מבני תשתית בגבול משותף עם מגרשו. באין הסכמה כאמור ינקטו הליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה (כאמור בסעיף 149 לחוק).
 - שטח הביתנים הנ"ל לא יכלל במנין אחוזי הבניה.

11. שטח פתוח ציבורי (שפ"צ):

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש כשטח פתוח ציבורי (מגרשים מס' 10-14).
במגרשים אלו יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
בשטח פתוח ציבורי תותר הקמת מבנים ומתקנים כמפורט בהוראות תמ"א 3.
בשטח פתוח ציבורי תותר הקמת דרכי גישה לכניסות וליציאות ממגרשים.

12. שטח לתחנת דלק:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מקווקו בקוים אלכסוניים אדומים (שתי וערב) הוא שטח לתחנת דלק עפ"י הגדרות תמ"א 18 לתחנת דלק מדרגה ג' (מגרש מס' 7). ויחולו עליו כל הוראות תמ"א 18.
- ב. לא יוצא היתר בנייה לתחנת הדלק מכוחה של תכנית זו.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת הדלק יהיה הגשת תכנית מפורטת כולל נספח בינוי מחייב, לאישור הוועדה המקומית ונספח תנועה.
- ד. התכנית המפורטת תיערך בהתאם להוראות תמ"א 18, ותכלול בין היתר את השימושים המבוקשים בתחנת הדלק ושטחם. נספח הבינוי לתכנית יכלול סימון פתחי האוורור ואיי המשאבות ואת המרחק מהם לאכסנייה שבשטח המיועד לשירותי דרך ונופש.
- ה. נספח התנועה לתכנית המפורטת יראה כניסות ויציאות מהתחנה ויראה את החיבור לדרך מס' 44. דרך החיבור למגרש מס' 7, תהיה על פי הוראות תמ"א 18 ובמרחק שלא יקטן מ-150 מ' מציר דרך מס' 44.
- ו. שטחי הבנייה במגרש לתחנת דלק לא יעלו על 35% ב-1 קומה גבוהה בלבד, בגובה של עד 8 מ' מעל פני קרקע טבעית או מתוכננת, ויהיו עפ"י השימושים המותרים לתחנת תדלוק מדרגה ג' בתמ"א 18.
- ז. תכנון תחנת הדלק יהיה עפ"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה לתחנות דלק חדשות מיום 1/11/01, והתקנות למניעת זיהום מים מדלקים.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת הדלק יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה.

13. שטח למסחר:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, ישמש כשטח למסחר (מגרשים מס' 5, 6).
- ב. הבינוי בשטח זה יעשה על פי תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
- ג. אחוזי הבניה באזור זה יהיו 80% ב-2 קומות. לפי 50% לקומה.
- ד. גובה מירבי לקומה יהיה עד 6 מ' ובסה"כ יסתכם גובה המבנה עד 12 מ' מעל פני קרקע טבעית או מתוכננת (ללא מעקות וללא מתקנים ומערכות על הגג כפי סעיף 28 בהמשך).
- ה. ניתן יהיה לחלק מגרשים מס' 5, 6 לחלקי מגרשים, ע"פ תכנית חלוקה שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

14. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הינו דרך ציבורית מאושרת (מגרש מס' 18).
- א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות (מגרש מס' 9).
- ג. תתאפשר סטייה של ± 1.0 מ' מגובה הכביש המצוין בנספח התנועה לתכנית.
- ד. בקטע דרך מס' 10, בין כביש 20 ודרך 44, תיאסרנה פניות שמאלה עם גידול התנועה בדרך מעל ל-4,000 כלי רכב ביממה.
- ה. ביצוע הדרכים בשטח התכנית יהיה עפ"י שלבי הביצוע בנספח התנועה לתכנית וכמפורט להלן:
- שלב א' -** בשלב זה תסלל מערכת דרכים בשטח התכנית עפ"י שלב א' בנספח התנועה לתכנית.
- שלב סופי -** בשלב זה, תושלם סלילת מערכת הדרכים בשטח התכנית כולה, בכדי לאפשר חיבור עם מערכת הדרכים באזור התעשייה הרטוב שממערב, הכל עפ"י נספח התנועה לתכנית.
- ו. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר את סלילת דרך מס' 10 בתכנית, כפי השלב הסופי הנ"ל, ובלבד שבמועד הגשת הבקשה לסלילת דרך זו, תופקד ו/או תאושר תכנית מפורטת למחלף הכבישים מס' 44 וכביש מס' 38.

15. חזית מסחרית:

באיזור לתעשייה מסחר ומוסדות תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד. בחזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים למיניהם באישור הועדה המקומית.

16. שטח לשרותי דרך ונופש:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מקווקו בקוים ירוקים, ישמש כשטח לשרותי דרך ונופש (מגרש מס' 8).

השימושים המותרים במגרש לשרותי דרך ונופש יכללו שירותי דרך, מרכז לפעילות נופש, ספורט, מרכז מידע ושרות למטיילים, קאנטרי קלאב, כנסים, אכסניה וכיו"ב. אחוזי הבניה יהיו עד 70% ב- 2 קומות על עמודים מעל פני הקרקע טבעית או מתוכננת. הבינוי בשטח זה יעשה על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

17. שטח למוסדות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מקווקו בקוים אלכסוניים אדומים, ישמש כשטח למבני מוסדות פרטיים (מגרש מס' 4).

השימושים המותרים במגרש למבני מוסדות, יכלול שרותים ופעילויות של מבני מוסדות פרטיים כגון מכוני הכשרה מקצועית, מכללות, מרפאות פרטיות וכיו"ב. סה"כ אחוזי הבניה באיזור למבני מוסדות יהיו 120% ב- 3 קומות לפי 50% לקומה. גובה מרבי של קומה יחשב עד 6 מ' ובסה"כ יסתכם גובה המבנה כולו עד 12 מ' מעל פני קרקע טבעית או מתוכננת (ללא מעקות וללא מתקנים ומערכות על הגג כפי סעיף 28 בהמשך). הבינוי בשטח זה ייעשה על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

18. שטח חקלאי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מפוספס, ישמש כשטח חקלאי (מגרשים מס' 15,16,17). השימושים המותרים בשטח חקלאי יהיו לשימוש חקלאי.

19. תחום רצועת נחל

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מפוספס, ישמש כשטח תחום רצועת נחל. בשטח לתחום רצועת נחל תשמר רצועת שטח פתוחה, שתכליתה יצירת רצף ומעבר לאורך הנחל, ללא כל בניה, פיתוח רצועת הנחל תעשה ע"י הרשויות המוסמכות ובתאום עם מע"צ.

20. חניה:

- א. מכסת החניה על פי תוכנית זו היא מכסה מינימלית.
- ב. 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.
- ג. במקום בו הטופוגרפיה תאפשר, תותר חניה על קרקעית ותת. קרקעית, בכפוף לפתרון אדריכלי הולם.

תותר חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש, בכפוף לתנאים הבאים:

 - החניון כולו ייבנה מתחת לפני הקרקע ולא יבלוט חלק כלשהו ממנו מעל מפלס הקרקע הסופי.
 - הגובה הפנימי של החניון מרצפה תחתונה עד לתקרה עליונה שלחניון לא יעלה על 2.20 מטר, למעט בשטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד, שבהם יותר גובה גדול יותר, בתאום עם המחלקה הסדרי תנועה במועצה האיזורית.
 - שטח הקרקע שבין גבול המגרש ובין קו הבנין יהא שטח מגוון.
 - בעלי הזכויות של המגרש הגובל בחניון הסכימו לבניה של החניון בגבול המשותף של המגרש, ובאין הסכמה, ינקטו הליכים כדוגמת ההליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה (כאמור בסעיף 149 לחוק).
 - ניתן יהיה לאחד חניונים במגרשים צמודים.
- ד. בבנין בו יופעלו שימושים מעורבים יחשב התקן בנפרד לכל שימוש.
- ה. לשימושים שלא מופיעים בהוראות תכנית זו ידרש תקן חניה שיהיה תקף באותו זמן.
- ו. במידה ויאושר תקן חניה שונה ובו דרישות חניה שונות מהתקן המפורט להלן, יקבע התקן החדש אשר יהיה תקף באותה עת.

21. תקן חניה :

תקן חניה בשטח התכנית מתייחס לשימושים הבאים -
א. סוגי תעשייה ומלאכה

<u>1 מקום חניה תפעולית</u>	<u>1 מקום חניה</u>	<u>שימוש הקרקע</u> <u>מלאכה זעירה</u>
לכל 400 מ"ר.	לכל 50 מ"ר, ולפחות 1 מקום לכל בית מלאכה.	<u>תעשייה</u>
לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר). לכל 2000 מ"ר נוספים יוסף 1 מקום.	לכל 100 מ"ר.	
לכל 200 מ"ר (עד 1000 מ"ר). לכל 500 מ"ר נוספים 1 מקום.	לכל 300 מ"ר.	<u>מבנה אחסנה</u>
לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר). כל 2000 מ"ר נוספים 1 מקום	לכל 40 מ"ר (עד 2000 מ"ר)	<u>תעשייה עתירת ידע או מו"פ או מכוני מחקר</u>
כל 2000 מ"ר נוספים 1 מקום	לכל 80 מ"ר נוספים 1 מקום	<u>מחסנים</u> - בשטח קטן מ- 200 מ"ר הצמודים לשימוש מסחרי, יחושבו לפי שימוש לתעשייה. <u>מחסנים</u> - ששטחם עולה על 200 מ"ר יחושבו לפי שימוש לאחסנה.

ב. מסחר

<u>1 מקום חניה תפעולית</u>	<u>1 מקום חניה</u>	<u>שימוש הקרקע</u> <u>חנויות כל ב/ מרכולים עד 2000 מ"ר</u>
כל 400 מ"ר	כל 20 מ"ר	<u>חנויות אחרות:</u> עד 500 מ"ר בין 500-2000 מ"ר יוסף 1 מקום:
כל 500 מ"ר	כל 30 מ"ר	<u>חנויות מכל הסוגים:</u> בין 2000-10,000 מ"ר יוסף 1 מקום: מעל 10000 מ"ר יוסף 1 מקום:
כל 700 מ"ר	כל 35 מ"ר	שטח לחנויות מכל סוג בשטח קטן מ- 200 מ"ר, לא יחייב מקום לחניה תפעולית.

ג. משרדים

<u>1 מקום חניה תפעולית</u>	<u>1 מקום חניה</u>	<u>שימוש הקרקע</u> <u>שירותי אשנב (בנק, דואר, משרד גבוה משרדים אחרים)</u>
בהתאם לקביעת הועדה.	כל 30 מ"ר	
בהתאם לקביעת הועדה.	כל 40 מ"ר	

22. הוראות עיצוב וטיפוח הסובב:

- בחזית הקדמית בתחומו של כל מגרש ינטעו 2 שורות עצים על חשבון בעלי המקרקעין.
- הגדרות בין המגרשים יכוסו במידת האפשר בצמחיה.
- השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד. השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט ובתאום עם הועדה המקומית.
- הדרות חזית הרחוב יבנו באחידות, כפי שיקבע בתוכניות המפורטות.
- 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 המבנה.

23. הוראות בינוי כלליות:

- כל הקירות החיצוניים של המבנים, העמודים וכל קיר אחר, ייבנו בבניה קשה או בבניה מתועשת.
- גדרות וקירות תמך, שלא בחזית המגרש, ייבנו מאבן טבעית מרובעת או מסותתת או מאבן לקט.
- גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3.0 מ'. מקום אשר בו הפרשי הגובה מחייבים הקמת קיר-תמך גבוה יותר, יבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר-תמך אחד למשנהו לא יפחת מ- 2.0 מ'.
- קיר הפונה לקומת עמודים או קיר הפונה לשטח פנוי בקומת עמודים, ייחשב כקיר חיצוני ויצופה בחומר שיאושר לציפוי קירות חיצוניים של הבנין.
- לא תותר התקנת צנרת וכל חווט על החזיתות החיצוניות של הבנין.
- המרווח בין קירות התמך כאמור יכוסה אדמת גן ויגונן.
- עבודות עפר - יעשו על בסיס תוכניות שיצורפו למסמכי היתרי הבניה.
- יותר איחוד מגרשים ובינוי בקו 0 במגרשים צמודים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.

24. הוראות כלליות לכל שטחי התוכנית:

- א. תותר הקמת חניה תת קרקעית בקו בנין 0.
 ב. בשלב מתן היתרי הבניה יהיה על מבקש ההיתר לפרט את האמצעים שינקטו למניעת רעש, זיהום אויר, אבק, מטרדים חזותיים ובעיות ביוזב שמקורם האפשרי בפעילויות השונות, לרבות תחזוקה ואחסנת חומרים בהתאם, והכל בכפוף לאישור היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק.
 ג. שיפוץ בנייני התעשייה יעשה בהתאם לחומר הבניה הקיים.

25. הוראות לקוי בנין:

- קוי הבנין יהיו בהתאם לקוי הבנין שאושרו בתוכנית זו כדלקמן:
 א. **אזור תעשייה** - קו בנין קדמי 8 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 8 מ'. ניתן יהיה לבנות בקו בנין צידי או אחורי במרחק 0 מ' בכפוף לאישור מהנדס הועדה. במגרש מס' 3 יהיה קו בנין צידי הגובל במגבלת קווי הבנין של כביש מס' 38 (100 מ' מציר הדרך), כפי המסומן בתשריט.
 ב. **אזור מסחרי** - קו בנין קדמי 8 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 8 מ'. ניתן יהיה לבנות בקו בנין צידי או אחורי במרחק 0 מ' בכפוף לאישור מהנדס הועדה.
 ג. **אזור מוסדות** - קו בנין קדמי 8 מ', קו בנין אחורי 6 מ', קו בנין צידי 6 מ'. במגרשים צמודים ניתן יהיה לבנות בקו בנין צידי או אחורי במרחק 0 מ' בכפוף לאישור מהנדס הועדה.
 ד. **תחנת דלק ומרכז תחבורה** - קו בנין קדמי 8 מ', קו בנין אחורי 6 מ' קו בנין צידי 6 מ', עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 ה. **שרותי דרך ונופש** - קו בנין קדמי 8 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 8 מ', עפ"י נספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

26. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית, יהיה הגשת נספח בינוי ופיתוח מחייב לתכנית, אשר יתייחס גם לתנועה, עפ"י נספח התנועה של התכנית, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.
 ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.
 ג. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים בשטח התכנית, יהיה ביצוע דרך השרות מס' 10 והבטחת הנגישות למגרשים לאורך דרך השירות מס' 10.
 ד. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בשטח התכנית, יהיה קבלת אישור מע"צ לחיבור המגרשים למערכת הדרכים.
 ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור רשויות התימרוור להסדרי התנועה והכניסות למתחמים, לרבות למגרש לתחנת הדלק ומרכז התחבורה.
 ו. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה תאום משרד הבריאות.
 ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת תכנית ניקוז, כולל התייחסות לתכסית הבנייה בכדי לאפשר החדרה מרבית של נגר עילי לתת הקרקע ומי התהום.
 ח. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו חתכי בינוי ופיתוח, פרטי מיקום וגובה מבנים ומתקנים, לרבות התייחסות לארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום הכניסות למגרשים, פירוט חומרי הבניה, עבודות עפר, חפירה ומילוי, עבודות פיתוח, תשתיות וכיו"ב, אשר יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המחייב שיאושר על ידי הועדה המקומית.
 ט. היתר בנייה ינתן ב- 2 שלבים ועל פי הנוהל הבא:
 (1) היתר לשלב א'- ינתן רק עבור בצוע עבודות עפר וקירות תומכים, בתחום ולאורך גבולות המגרשים.
 (2) היתר לשלב ב'- הינו היתר לבניית המבנה ונתן רק לאחר השלמת כל העבודות הנכללות בשלב א' הנ"ל ואישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע בהתאם להנחיות ולתכניות המאושרות.
 י. תנאי למתן היתרי בניה למבנים בתכנית, יהיה הגשת "דו"ח איפיון מפעל" לבדיקת היחידה האזורית לאיכות סביבה- שורק, כפי הוראות סעיף 27 בהמשך, ובו יפורטו האמצעים, הפעולות וההמלצות למניעת מטרדי סביבה

ובכלל זה רעש, זיהום אוויר, אבק, חמ"ס, מטרדים חזותיים ואחרים, שמקורם האפשרי יהיה משטחי המפעלים, לרבות תחזוקה ואחסנה של חומרי גלם ומוצרים.

האמצעים והתנאים שיפורטו בחוות דעת היחידה האזורית לאיכות סביבה- שורק, יוגשו למהנדס הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר בניה.

על בסיס המידע, המסמכים והדוחות הסביבתיים, שיגיש כל מפעל, יקבעו הפרטים וישולבו התנאים המחייבים לגבי כל מפעל כדלהלן:

- סוג האנרגיה בה ישתמש המפעל.
- איכות וכמות הדלק הנוזלי המותרת לשימוש.
- מתקני הטיפול במזהמי אוויר.
- סוג ותדירות הדיגום והאנליזה של מזהמי האוויר.
- הכמות המירבית של חומרים מסוכנים המותרת לאחסון במפעל.
- אמצעי ונוהלי הבטיחות לעניין השימוש בחומרים מסוכנים.
- איכות וכמות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית.

א. אישור אכלוס למפעלים בשטח התכנית יהיה בכפוף למגבלות פליטת מזהמים שלהלן:

- לגבי מזהמים שנקבע לגביהם תקן מירבי בתקן הישראלי לריכוז מזהמים באוויר: איכות האוויר באזור בכלל, ובאזורי מגורים בפרט, לא תחרוג מהתקן המותר.

- מגבלות לגבי תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי, ולגבי הצורך לעבור לשימוש באנרגיה חלופית, כמו חשמל, תיקבע במהלך אכלוס אזור התעשייה והפעלתו.

- לגבי מזהמים שלגביהם לא נקבע תקן איכות אוויר, הפליטות המותרות מאזור התעשייה, יוגבלו לרמה כזו שריכוזו באוויר 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 מאזור התעשייה למערכת הביוב האזורית, תהיה כפופה לתנאים המפורטים בסעיף 29 ג' בהמשך.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד קק"ל לעניין גבול ההשקה בין אזורי הפיתוח (מגרשים מס' 1, 4, 7, 8) והיער.

27. איכות סביבה:

א. שפכים

1. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור משרד הבריאות תכנית ביוב לאזור התכנית הכוללת חיבור לקו "מאסף כיסלון". תכנית זו תכלול בחינת אפשרות מת"ש "שמשון" לקלוט את השפכים.
2. תנאי לאכלוס איזור התעשייה יהיה הפעלת מת"ש "שמשון" בהתאם לתנאי אישורו וחיבור כל המגרשים באיזור התעשייה למערכת האיסוף המרכזית אשר תוליך את השפכים למתקן הטיהור הנ"ל.
3. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור היחידה הסביבתית שורק תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן הטיהור האזורי. תכנית מכון הטיהור החדש תכלול התייחסות לאפשרות קליטה של השפכים התעשייתיים.
4. בכל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוב האזורית תותקן מערכת בקרה בנקודת החיבור למערכת האזורית.
5. מערכת הבקרה תכלול רישום PH, ספיקה, ומוליכות חשמלית לתמלחות.
6. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיוותרו 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 אורגניים וערכי הגבה.
7. לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה שיתרמו לעומס תמלחות ב- מת"ש שמשון. עומס תמלחות יוגדר כ- 200 מ"ג/לי כלורידים מעל רמת מי האספקה או 130 מ"ג/לי נתרן מעל רמת מי האספקה או מעל תוספת של 3 טון כלורידים לשנה או 2 טון נתרן לשנה לפי המחמיר ביניהם.

7. מתקני קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, תעשה בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת האיזורית. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת הביוב האיזורית ואילו. קו השפכים 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 האיזורית לאיכות סביבה שורק.
- כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.
8. שפכי תמלחות שלא יתאימו למערכת הביוב האזורית, יפוננו לאתר פינוי 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.
9. תעשיות "רטובות" (תעשיות הצורכות מעל 5000 מ"ק לשנה) או עפ"י הגדרת הרשות המקומית יצויידו במערכות בקרה ON-LINE למוזהמים עיקריים (בהנחיית היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק).
10. שמנים מינרליים יופרדו במקור ושולחו למיחזור.
11. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יותקן ציוד אוורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.
12. תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים אורגניים סינטטיים או שריכוז הצח"כ בהם עולה על 3000 מ"ג/ל ויחס צח"כ צח"ב קטן מ-10, אלא אם שפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון רמת חובב.

ג. פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. קודם לאכלוס 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 אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי לפי הוראות הועדה המקומית.
5. פסולת שתוגדר כרעילה ע"י המשרד לאיכות הסביבה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

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. אישור לשימוש במזוט או פחם, יחייב קבלת אישור מהמשרד לאיכות הסביבה. הפליטות לאוויר 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 לאיכס' 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% מסה"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. תוקם מערכת ניטור וגילוי עפ"י הנחיות אגוד האזורי לכבאות.

ו. ניקוז

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

ז. מערך ניטור

- יובטח שילוב שטח התכנית במערך הניטור לזיהום אויר ושפכים מהפעילות באזור. תכנון של מערך הניטור והקמתו יעשו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. תכנון מערך הניטור של שפכי אזור התעשייה יעשה בתאום עם משרד הבריאות. מערך הניטור יופעל על ידי היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק. מערכת הניטור תהיה אוטומטית ותחובר למחשב היחידה האיזורית.

ח. הוראות לביצוע עבודות עפר

1. יש להבטיח כי במהלך עבודות הפיתוח וההכשרה יורטבו דרכי העפר עפ"י 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 התארגנות ושהייה ל-צמ"ה, עובדים וחנית, יגודרו להבטיח מפני מפגע סביבתי. מיקום התניונים יהיה בתחום שטח התכנית בלבד.

ט. הוראות לשלב היתר בניה - למסמכי הבקשה להיתר יצורו המסמכים הבאים:

1. ניקוז: פירוט האמצעים להשתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. אמצעים להקטנת הנגר העילי ולהגברת החלחול.
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: פירוט דרכי טיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמות ולסוגי הפסולת הצפויה בתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בשטח המפעל ודרכי סילוקה.
4. זיהום אויר וריחות: פירוט אמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מפעילות המפעל, מתהליכי יצור, מעי דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כ"ר. מפעלים עתירי זיהום וריחות יידרשו להכנת פרשה טכנית לאיכות אויר וליישום מסקנותיה לפי הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה - שורק לפי כל דין.
5. חומרים מסוכנים: הצגת דרכי האחסון והטיפול בחומרים מסוכנים בהתאם לסוג כמויות חומרים מסוכנים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, כולל הכנת סקר סיכונים כאמור בסעיף 27 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: פירוט צפי להיקף עבודות העפר שידרשו להקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. הפירוט יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.
8. אחסון: פירוט מיקום שטחי אחסון ודרכי טיפול בהם מבחינה חזותית ופונקציונלית.

28. הנחיות לפיתוח שטח:

- ההנחיות לפיתוח שטח התכנית יהיו כדלקמן:
- קוי הבנין יהיו כמוגדר בסעיף הוראות לקווי בנין.
 - יותר קו בנין 0 לצורך בניית חניון תת קרקעי.
 - לאורך החזית הקדמית של המגרשים תשמר רצועת שטח לגינון ולנטיעות ברוחב מינימלי של כ- 2 מ'. ניתן יהיה לחצות רצועה זו לצרכי גישה ומעבר למגרשים.
 - יותר קו בנין צדדי 0 בשני מגרשים צמודים בלבד, בתנאי שיתקיים תאום בעיצוב החזיתות להנחת דעתו של מהנדס הועדה ובהסכמת הבעלים של המגרשים המצרניים.
 - באזור תעשייה יותר קו בנין אחורי 0 בשני מגרשים צמודים בלבד, בתנאי שיתקיים תאום בעיצוב החזיתות להנחת דעתו של מהנדס הועדה ובהסכמת הבעלים של המגרש המצרני, וכמו כן יידרש תאום עם מהנדס הועדה לגבי קווי התשתיות.
 - גובה מעקה גג יהיה 1.0 מ' מעל מפלס גג עליון.
 - המעקה יבנה מחומר הבנין או בשילוב עם מעקה מתכת.
 - גובה מבנים מעל הגג (חדר מדרגות, מעלית וכו') לא יעלה על 2.5 מ' מעל גג עליון.

29. שירותים**א. כללי:**

יובטחו הסידורים לביצוע עבודות עפר, ניקו, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק האשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, 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. כל החיבורים למבנים ומערכת מתח נמוך, יהיו: תת-קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים הבאים (מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב יותר של המבנה) - ציר קו מתח נמוך 2.25 מ', ולפחות 2 מ' מהתיל החיצוני. ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ', ולפחות 5 מ' מהתיל החיצוני. ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 9.5 מ'.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל ת"ק אלא באישור גורמי חברת החשמל המוסמכים. 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 בהן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויוודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאום עם חברת החשמל.

תותר הקמת חדרי שנאים בכל אחד מהמגרשים בהתאם לצורך בתאום חברת החשמל. הבניה בפועל תהיה לפי הצרכים ותתואם עם חח"י בשלב מתן הערות להיתר בניה.

תנאי למתן היתר בנייה - תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתרי בנייה, התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.

תכניות מפורטות חדשות יוגשו עם סימון של הרשת והמתקנים העילים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולות המתחם, הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך. רשתות וכל מתקני חברת החשמל הקיימים יועתקו, באם ידרש, ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית ועל חשבון המבקש.

ג. ביוב

כל מתקן, באשר הוא יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981.

מפעלים אשר איכות השפכים הצפויה בהם תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחוייבו בבניית מתקני קדם, בכדי להביא את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, והם יוקמו בתחום המגרשים ולא מחוצה להם.

כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע, או מערכת הניקוז או מי התהום. ניתן יהיה לאפשר העברת קווי ביוב ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור משרד הבריאות, איכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.

ד. ניקוז ותיעול

כל שטח יחובר עם רשת הניקוז המקומית רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשמים. הבקשה להיתר תיכלול פירוט צינורות ותעלות בהתאם להוראות מהנדס הועדה. תאופשר העברת קוי תיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

30. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה או החצר בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

31. אנטנות רדיו וטלויזיה:

בכל מגרש תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. פתרון להתקנת אנטנות על גג הבנינים, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וטעון אישור מהנדס הועדה.

32. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, על פי אישור מהנדס הועדה המקומית.
ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (וללא דודים), על פי אישור מהנדס המקומית.

33. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית או שתופקע ע"י הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם.

34. רישום וביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, באישור הועדה המקומית. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. אישור תכנית החלוקה יהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.

35. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

36. חברת אחזקה:

תנאי למתן היתרי בנייה ופיתוח יהיה הקמת חברת אחזקה אשר תהיה אחראית לתכנון וביצוע התשתיות, אחראית על הפעילות השוטפת באתר ולקיום תנאי תקנון זה. עבודות הכשרת השטח, הפיתוח והבינוי של המגרשים, ייעשו עפ"י נספח בינוי בקנ"מ של 500:1, אשר יוכן ע"י חברת האחזקה, באישור הועדה המקומית. חברת האחזקה תהיה אחראית לפיתוח שטחי ציבור, חניות ציבוריות, שטחי גינון ואחזקותם.

בכל שטחי התכנית תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של שטח החצרות, הגינות, השבילים, משטחי החניה והגישות לחניה, תאורת חוץ, גדרות, שלטי פרסומת וכו'. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה ו/או רשיון עסק באחזקה תקינה ושוטפת כאמור לעיל.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן רשיונות עסק והתרי בניה בשטחי התכנית בהתקשרות עם חברת האחזקה.

37. תשתיות:

ביצוע כל עבודות התשתית והתיקונים הדרושים, כמפורט בתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, יהיה תנאי למתן טופס 4. היזם יבצע על חשבונו בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות דרכים, 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) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הועדה המקומית.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית.

הזרמת שפכים תעשייתיים תותר בהתאם ועל פי המפורט בחוק העזר לדוגמא בדבר הזרמת שפכים תעשייתיים לרשת ביוב עירונית. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

שיפוי: 38.

יזם התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תביעות פיצויים, כתנאי למתן היתר בניה.

חתימות: 39.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל:

רח' יפו 216 ירושלים, ת.ד. 36259 מיקוד 91361, טל: 02-5318888

משרד הפנים
מחלקת תכנון ובנייה
הרשמה לתכנון ובנייה
מ"ש תאול"

היזם: מושב אשתאול:

משרד הפנים
מחלקת תכנון ובנייה
הרשמה לתכנון ובנייה
מ"ש תאול"

מגיש התכנית: מושב אשתאול:

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

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ, רח' יפו 210, ת.ד. 2835 ירושלים, 91023, טל: 02-5002255

מ.ר: 9488

משרד הפנים והנדסה בע"מ
רח' יפו 210 ירושלים
מיקוד 94383
טל: 02-5002255

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11/100
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11/100
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה