

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 7/137/03/8

שם תוכנית: קיבוץ חצור - אזור תעשייה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
7.3.2013  
**נהקבל**

מחוז: הדרום  
מרחב תכנון מקומי: באר טוביה  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית הקליטה ביום: <u>21.1.13</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>23.1.13</u> תאריך קידום הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

בהתאם למדיניות הקיבוץ לרכז את מפעליו במשבצת הקיבוץ ולהרחיב את הפעילות העיסוקית, מוגשת תכנית זו לשטח תעשייה חדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	
קיבוץ חצור – אזור תעשייה			יפורסם ברשומות
7/137/03/8	מספר התוכנית		
13.100		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
04.02.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		יפורסם ברשומות
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- קואורדינטה X 173550  
קואורדינטה Y 631700
- 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ חצור
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית באר טוביה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות נפה
- חלק מתחום הרשות קיבוץ חצור
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
559	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		42, 41
2757	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
זמ/598/3	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תוכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.	י.פ. 2015	09.06.1974
6/137/03/8	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5502	06.03.2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	18.09.2007	-	20	-	• מחייב	חוראות התכנית
		דב חפץ	18.09.2007	1	-	1: 500	• מחייב	תשריטת התכנית
		אדי מימון הנדסה בע"מ		1	-	1: 500	• מחייב	נספח ביוב
		דב חפץ	11.01.2011	1	-	1: 500	• מחייב	נספח עצים בוגרים
		אל.די.די טכנולוגיות מתקדמות בע"מ		-		-	• מנחה	מסמך הידרולוגי סביבתי
		אל.די.די טכנולוגיות מתקדמות בע"מ		-		-	• מנחה	נספח חתכים גיאולוגיים

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	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אורי אשל	00539405-1		קיבוץ חצור		דואר חצור ליד גדרה, 60970	08-8579550		08-8579444		
	עמוס פלך	05343622-6									

#### 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
	אורי אשל	00539405-1		קיבוץ חצור		דואר חצור ליד גדרה, 60970	08-8579550		08-8579444	
	עמוס פלך	05343622-6								

#### 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				מנהל מקרקעי ישראל		מגדל שער העיר, רחוב יפו 216, ירושלים	02-5318876			
• חוכר	מורשה חתימה	אורי אשל	00539405-1	קיבוץ חצור		דואר חצור ליד גדרה, 60970	08-8579550		08-8579444	
• חתימה	מורשה חתימה	עמוס פלך	05343622-6							

#### 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	דב חפץ	06442455-9	דב חפץ אדריכלות וביערי ערים בע"מ	ח פ 57-236772-3	שאל זילברמן 34 רחובות	08-9370390	050-5202034	08-9370392	Dov@hefetz-architects.co.il
• מודד	מודד מוסמך	לביב חלבי	808	מינו האפ בע"מ		דלית אל כרמל 2/66	04-8395202		04-8396098	www.halabil.co.il
• יועץ ביוב		אדי מימון		אדי מימון הנדסה בע"מ			08-6237136		08-6650818	
•				אל די טכנולוגיות מתקדמות בע"מ		בלוטימור 4 ת.ד. 3340 פתח תקווה 49130	03-9265979		03-9265984	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת אזור תעשייה חדש בתחום קיבוץ חצור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור תעשייה, לשצ"פ ולדרך.
2. קביעת זכויות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת שלבי ביצוע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם      13.100 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7323 מ"ר	7323+ מ"ר	-	שטח עיקרי - מ"ר	אזור תעשייה
		25 מ"ר	25+ מ"ר	-	שטח עיקרי - מ"ר	מתקנים הנדסיים

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.





### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			1	תעשייה
		זיקת הנאה למעבר לתא שטח 6	3, 2	שטח ציבורי פתוח
			4	דרך מוצעת
			5	דרך מאושרת
			6	מתקנים הנדסיים

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
79.86%	10,462	תעשייה		95.85%	12,556	קרקע חקלאית
12.74%	1,669	שטח ציבורי פתוח		4.15%	544	דרך מאושרת
2.48%	325	דרך מוצעת				
4.15%	544	דרך מאושרת				
0.77%	100	מתקנים הנדסיים				
100%	13,100	סה"כ		100%	13,100	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תעשייה, לרבות תעשייה עתירת ידע.</li> <li>• שימושים אסורים העלולים לזהם את מי התהום: חומרים מסוכנים, לקיחים, רעילים או רדיואקטיביים – יצור, אחסנה, מכירה. פחם לסוגיו (הכנה, עיבוד ואחסון). בניה-זפת ומוצריה. מזון-מפעלי מזון ליצור שימורים. בעלי חיים וחקלאות-בתי מטבחיים, מחלבות, חומרי הדברה. טקסטיל-צביעה, אשפרה והדפסה. מפעלים ליצור סוללות ומצברים. תשלובות כימיות. מפעלי ציפוי מתכות.</li> <li>• שימושים למסחר ומשרדים יותרו כשימושים נילווים לשימוש העיקרי.</li> </ul>
<b>ב.</b>	לא תותר הקמת: תחנת כוח, תעשייה כימית ו/או פטרוכימית ו/או תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בהן, ייצור אחסנה ואריזה של חומרי הדברה, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
<b>ג.</b>	<p>יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו תכליות העושות שימוש ו/או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטר)), אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה ויוכח כי אינם מהווים סכנה לסביבתם. יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם פוטנציאל לפליטת ריחות, רעש ו/או פעילות שעלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית ו/או איגוד הערים לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p>
<b>ד.</b>	לא תותר הקמת מפעל מזון בקרבה לתעשייה מזהמת עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטחים מיועדים לגינון ונוי, צמחיית הסתר והפרדה, מגרשי משחק וספורט, דרכים, חניה, מדרכות ותשתיות.
<b>ב.</b>	תיאסר כל בניה אחרת, מלבד מתקנים טכניים תת-קרקעיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מתקן הנדסי – תחנת שאיבה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
תותר הקמת מתקן הנדסי – תחנת שאיבה ע"פ המסומן בתשריט, ובהתאם לנספח הביוב המחייב.	

	<b>4.4</b>	<b>דרכים</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>א.</b>	מעבר לרכב והולכי רגל.
	<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א.</b>	תיאסר כל בניה.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	5	5	5	-	3	15 מ' (1)	50%	-	-	100%	10462	10%	10%	20%	60%	10462	1	תעשייה
בהתאם לתשריט							25%	-	-	25%	25	-	-	-	25%	100	6	מתקנים הנדסיים

(1) מפלס גג עליון – לא כולל מתקנים טכניים, כגון חדר מכונות מעלית, מיזוג אויר, אנטנות וכו'.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ועפ"י בקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.
- ג. היתרי בנייה יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, ולאחר אישורן של תכניות לפתרון הביוב. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. היתרי בניה למבני תעשייה יוצאו בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ה. היתרי בנייה ינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות, על ידי רשות התמרור.
- ו. יש לקבל אישור בכתב מאת רשות העתיקות לעבודות בנייה, חפירה, סלילה או נטיעה.
- ז. כל בניה חדשה תהיה כפופה להנחיות להפחתת רעש מטוסים.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יותנה בתכנון תחנת השאיבה לביוב בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ותכלול פתרון למניעת גלישות ביוב גולמי לסביבה ולנחל. היתרי בניה לתחנת שאיבת שפכים יינתנו בתנאי קבלת אישור ממשרד הבריאות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז מפורטת שתאושר על ידי רשות הניקוז שורק-לכיש.
- י. היתרי בנייה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניין לאתר מוסדר. בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז ומאושר עפ"י כל דין.

**6.2 ביוב**

- א. בשטחה של תכנית זו, כל מבנה שיש בו שירותים סניטריים יהיה מחובר למערכת הביוב ולרשת השפכים האזורית, לפי דרישות הועדה, באישור משרד הבריאות ובהתאם למסמך הידרולוגי-סביבתי.
- ב. לא יאושרו פתרונות אחרים.

**6.3 מים**

- א. הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
- ב. תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאשרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדת מערכת אספקת מים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים (כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידת הצורך, על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ג. אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר לשתיה ע"י משרד הבריאות.

**6.4 חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מקו הציר
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

**6.5. חיזוק מבנים עפ"י תמ"א 38**

- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.6. פינוי פסולת**

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

**6.7. ניקוז**

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכיו"ל...
- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור התניה.

**6.8. מניעת השפעות סביבתיות**

6.6.1 רשימת סוגי מפעלים, חומרים, מתקנים ופעולות העלולים לסכן את מי התהום:

- ◆ חומרים מסוכנים, לקיחים, רעילים או רדיואקטיביים – יצור, אחסון, מכירה.
  - ◆ פחם לסוגיו (הכנה, עיבוד אחסון)
  - ◆ בניה – זפת ומוצריה.
  - ◆ מזון – מפעילי מזון ליצור שימורים.
  - ◆ בעלי חיים וחקלאות – בתי מטבחים, מחלבות, חומרי הדברה.
  - ◆ טקסטיל – צביעה, אשפרה והדפסה.
  - ◆ מפעלים ליצור סוללות ומצברים.
  - ◆ תשלובות כימיות.
  - ◆ מפעלי ציפוי מתכות.
- במידה ויוחלט בשלב היתר הבניה להקים מפעל כלשהו בעל פוטנציאל לזיהום מי תהום (כגון אלו המופיעים ברשימה זו), יש לנקוט בכל אמצעי ההגנה המקובלים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, בהתאם לאישור משרדי הממשלה והרשויות הרלוונטיים.
- 6.6.2 מניעת השפעות סביבתיות מאזור התעשייה.

א. ניקוז ושפכים

- ◆ מומלץ כי מפעלים או עסקים שימוקמו באזור התוכנית יהיו כאלו המייצרים שפכים סניטריים.
  - ◆ במידה וימוקמו מפעלים אשר מייצרים שפכים שאינם סניטריים יש להקפיד על הפעולות הבאות:
1. שפכים יאספו ויפוננו באמצעות שלוש מערכות איסוף והולכת שפכים נפרדות לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותמלחות (במידה ויהיו).
  2. השפכים הסניטריים יפוננו למערכת הביוב הציבורית (כמפורט בנספח הביוב של התכנית).
  3. השפכים התעשייתיים יפוננו למתקן קדם טיפול המחובר למערכת הביוב הציבורית, יש לוודא עמידה בערכים הנדרשים ע"י הרשויות.
  4. מתקן קדם הטיפול יהיה עמיד בפני חילחול החומרים המטופלים בו.
  5. יבוצעו בדיקות אטימות לצנרת השפכים התעשייתיים.
  6. תמלחת יאספו ויפוננו.

- ♦ מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
  - ♦ מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
  - ♦ מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט יוזרמו במידת האפשר לאזורים מחלחלים.
  - ♦ השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.
  - ♦ בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ותדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים ותדירים.
- ב. אחסון דלקים במפעל**
- במידה ותדרש אחסנה של דלקים במפעל (לשעת חירום) האחסון יעשה באופן הבא:
    - ♦ אחסון הדלק יעשה במיכלי דלק עיליים.
    - ♦ מכלי הדלק יוצבו בתוך מאצרה שנפחה 110% לפחות מנפח מיכל הדלק.
    - ♦ המאצרה תעשה מחומרים עמידים בפני חלחול פחמנים.
    - ♦ יותקן גג מעל מאצרת מיכלי הדלק.
- ג. הגנה על מערכות אספקת המים לאזור תעשייה**
- ♦ אספקת המים לאזור התעשייה תהיה ממקור מי שתייה ששאושר ע"י משרד הבריאות.
  - ♦ תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכי גינון, שטיפות, מילוי רדיאטורים וכיבוי אש.
  - ♦ מומלץ כי בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).
- ד. מערך איסוף פסולת**
- במסגרת התכנית יוקצה שטח לטיפול בפסולת ביתית ותעשייתית תוך הפרדה בין סוגי הפסולת, לכל סוג יהיה מערך איסוף, טיפול, הובלה וסילוק נפרד. מערך האיסוף והטיפול ישתלב במערך הקיים של המועצה האזורית

**6.9 חניות**

החניה תהייה בתחום המתחם, עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.10 רעש מטוסים**

התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים, בגין שדה תעופה חצור.

**1. אמצעים להפחתת רעש מטוסים.**

הפחתת הרעש הדרושה תושג ע"י צירוף מתאים של הגורמים הבאים:

- א. תכנון מנח המבנים.
  - ב. תכנון אדריכלי ותפקודי של המבנה.
  - ג. בחירה מתאימה של חומרי הבנין.
  - ד. תכנון וביצוע קפדני של פרטי המבנה.
  - ה. ביצוע נכון של תהליך הבניה.
- כל זאת – לפי עקרונות ידועים של תכנון אדריכלי ואקוסטי.  
להלן הסבר לשימוש העיקרי בכל אחד מהאמצעים דלעיל:

**1.1 תכנון מנח המבנים.**

במתחם שבו קיימים ייעודי קרקע שונים, בעלי רגישות שונה לרעש, יוקצו האזורים החשופים למפלסי הרעש הגבוהים יותר לשימושי הקרקע הרגישים פחות. לדוגמה, שטחי קניות ומסחר יוקצו לאזור המתחם החשוף לרעש גבוה יותר, ושטחי מגורים לאזורים החשופים לרעש נמוך יותר.

**1.2 תכנון אדריכלי ותפקודי של המבנה עצמו.**

מומלץ, כי במבנה רגיש לרעש כמו מבנה מגורים או ב"ס, יופנו הפתחים של החללים הרגישים (חדרי שינה ומגורים, חדרי כיתות) לכיוונים אחרים מכיוון מסלולי הטיסה של המטוסים. פתחי חללי השירות (מטבחים, חדרי שירות, מסדרונות, מחסנים וכו'), יופנו לכיוון מסלול הטיסה של המטוסים.  
גודל הפתחים הפונים לכיוון מקור הרעש יוקטן למינימום ההכרחי, וייעשה שימוש בהצללות מסוגים שונים, בכדי להקטין את חדירת הרעש למבנה.

**1.3 בחירה מתאימה של חומרי הבנין.**

מכיון שהבידוד האקוסטי של קירות ומחיצות תלוי במסה, יש להקפיד על שימוש בעובי קירות וגגות, שיספקו את המסה המתאימה להנחתת הרעש הדרושה.

פתחים (חלונות ודלתות) הם נקודות התורפה העיקריות לחדירת רעש. מסיבה זו יש לבחור את החלונות והדלתות המתאימים להנחתת הרעש הצפויה. הבחירה חייבת להיות מאוזנת, מבחינה אקוסטית, עם הפחתת הרעש של הקיר או הגג, בכדי למנוע פרצות אקוסטיות. האיכות האקוסטית של חלונות ודלתות תלויה במסה ובפרטי האיטום, ולכן בחירת הזיגוג המתאים, הפרופילים המתאימים ומנגנוני הסגירה והנעילה הם בעלי חשיבות עליונה.

1.4 תכנון וביצוע קפדני של פרטי המבנה.  
גם התכנון הטוב ביותר ייכשל אם לא תהיה הקפדה על הביצוע. משקופים חייבים להיות אטומים משני צידי הקיר בחומר אלסטי שאינו מתקשה.  
חדירות של תעלות וצנרת יהיו מתוכננות ומבוצעות כך, שלא יהיו פרצות סביב החדירות.

1.5 ביצוע נכון של הבניה.  
בעת הבניה יש להקפיד על איטום מלא של הקירות והמחיצות ללא פרצות הנסגרות לאחר הבניה בחומרים קלים כמו קרטון, עץ וכו'. רצוי לבצע את יציקות התקרות רק לאחר השלמת הקירות החיצוניים.

## 2. יישום התדריך

הפחתות הרעש המצוינות להלן ישימות לכל החללים המשמשים למגורים ולפגישות עם אנשים, שלהם תקרה חיצונית או קיר חיצוני אחד או יותר, למעט חדרי שירותים, חדרי מדרגות, מרפסות וחדרי כביסה. לצורך תכנון יש להניח, כי החדרים מרוהטים בהתאם לתכלית שימושים.

3. חישובי הפחתת רעש של קירות (לרבות גגות) מורכבים  
הפחתת הרעש של קירות חיצוניים הבנויים מחלקים בעלי הפחתת רעש אקוסטית שונה תחושב לפי הנוסחה הבאה:

$$I_t = I_1 - 10 \log \{ 1 + A_2 / A_t [ 10 \exp (I_1 - I_2) / 10 ] - 1 \}$$

כאשר:

$I_t$  = הנחתת הרעש של קיר מורכב

$I_1$  = הנחתת הרעש של רכיב בעל הנחתת הרעש הגבוהה

$I_2$  = הנחתת הרעש של רכיב קיר

$A_t$  = השטח הכללי של החזית

$A_2$  = השטח של רכיב הקיר בעל הנחתת הרעש הנמוכה.

4. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש שבין 70 ל- 75 LDN (35 עד 40 תח"ר) –  
להפחתת רעש של 35 דציבל (A)

א. עמידה בדרישות

תכנון העומד בדרישות הבאות ייחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להנחתת הרעש המזערית היא 35 דציבל (A).

ב. כללי

(1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים ייאטמו בטיט או בטיח, או ייאטמו בחומר אטימה מיוחד.

(2) במקומות שבהם חוזרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך קיר חיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר ייאטם בטיט או בחומר אטימה מיוחד.

(3) לא ייעשה שימוש ביחידות אורור או מיזוג אויר הפוגעות בכושר הנחתת הרעש של הקיר או החלון.

(4) יש להימנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה, המגורים והמטבח לכיוון ציר הטיסה.

(5) בכל חדרי השינה תותקן תקרה אקוסטית או ייעשה שימוש בשטיח מקיר אל קיר.

ג. קירות חיצוניים

(1) קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 44 דציבל לפחות.

(2) הקירות הבנויים יהיו בעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר לפחות, ומטוייחים משני הצדדים.

(3) קירות קלים, כפולים, מעץ או מגבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות, ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן.

העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוחות גבס בעלי עובי מינימלי של 25 מ"מ. חיבור לוחות הגבס הפנימיים לניצבי הקיר יהיה בעזרת תפסים קפיציים מיוחדים. משקל



העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה לפחות 20 ק"ג למ"ר. הציפוי החיצוני יהיה אטום כולו.  
 חומר בידוד בעובי 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני לעלה הפנימי בכל שטח הקיר, בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

## ד. חלונות

- (1) חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 33 דציבלים לפחות.
- (2) הזוגיות, בחלונות בעלי זיגוג כפול, תהיינה בעובי מינימלי של 4 מ"מ. הרוח בין הזוגיות יהיה לפחות 75 מ"מ.
- (3) כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת. אין להשתמש במרק לאיטום המירווח בין הזוגיות ומסגרת החלון, אלא בתושבות ניאופרן או חומר אלסטומרי רך.
- (4) זיגוג או חלונות שאינם נפתחים, יהיו אטומים לדליפות אויר ע"י חומר איטום שאינו מתקשה, או חומר אלסטומרי רך.
- (5) משקוף החלון יותקן בצורה אטומה לדליפות לקיר החיצוני עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יישה משני צידי של המשקוף.
- (6) השטח הכללי של הזיגוג בחלונות ובדלתות של חדרי השינה לא יעלה על 20% משטח הרצפה.

## ה. דלתות

- (1) דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות אינדקס בידוד לרעש של 34 דציבלים לפחות.
- (2) כל הדלתות החיצוניות תהיינה כפולות. דלתות בעלות צירים תהיינה מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים בעלי חלל ממולא בחומר בידוד, בעלות עובי 45 מ"מ לפחות, ותהיינה אטומות לכל היקפן בגומי רך. הדלת השנייה תהיה מרוחקת מהדלת הראשונה מרחק של 100 מ"מ לפחות. אחת מהדלתות יכולה להיות דלת רגילה, עם איטום מסביב להיקפה.
- (3) הזיגוג של דלתות הזזה יהיה כפול, בעל מירווח של לפחות 100 מ"מ בין שכבות הזיגוג. כל מסגרת זזה תהיה אטומה באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אויר דרך החריצים. הזיגוג של דלתות הזזה יהיה בעל עובי מינימלי של לפחות 5 מ"מ. שתי שכבות הזיגוג לא תהיינה שוות בעוביין.
- (4) הזוגיות בדלתות תורכבנה בצורה אטומה, בעזרת חומר איטום שאינו מתקשה או חומר אלסטומרי רך.
- (5) משקופי הדלתות ייאתמו לקיר חיצוני כמפורט בסעיף 5.3.

## ו. גגות

- (1) מבנה הגג והתקרה, אם הם אחרים מאלו המתוארים להלן, יהיו בעלי אינדקס בידוד כולל לרעש של 45 דציבלים לפחות.
- (2) הגג ייבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- (3) חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

## ז. אורור

- (1) מערכת, או יחידה של אורור מכאני, תותקן בכל חדרי המגורים, המטבח והשינה להספקת אויר צח וסיחורור האויר מבלי צורך לפתוח כל דלת, או פתחים אחרים לחוץ.
- (2) פתחי אורור לעליית הגג יהיו במספר ובגודל מינימליים.
- (3) במקרה שמאורר (ונטה) מותקן לאורור עליית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות מצופות בצידן הפנימי בבידוד אקוסטי (Ductliner) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- (4) כל תעלות האורור המחברות את פנים חדרי המגורים והשינה לחוץ תהיינה בעלות אורך של 3 מ' לפחות, עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות 5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.

**6.11 תקשורת**

תכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה וכו' – יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק, או חברה אחרת שתבוא במקומה.

**6.12 זיקת הנאה**

בתא שטח מספר 1 תובטח זכות מעבר לציבור, להולכי הרגל ו/או כלי רכב ו/או תשתיות כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

**6.13 עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

**6.14 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.15 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.16 נספח עצים בוגרים לתכנית****1. כללי**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה, לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
  - ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור**
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
  - ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בנספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
  - ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
  - ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיועד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
  - ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

**3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת העתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

**4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הביאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, עריכה בידי מודד מוסמך.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

**8. חתימות**

תאריך: 7.2.13 מספר תאגיד: 57-000326-9 ח.פ.	חתימה: קרובי הצור 	שם: אורי אשל עמוס פלך תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ חצור	מגיש התוכנית
תאריך: 6.2.13 מספר תאגיד: 51-236772-3 ח.פ.	חתימה: דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ שאל זילברמן 44 רחובות 76886 08-9370392 סלפקס 08-9370392	שם: דב חפץ תאגיד: חפץ אדריכלות ובינוי ערים	עורך התוכנית
תאריך: 7.2.13 מספר תאגיד: 57-000326-9 ח.פ.	חתימה: קרובי הצור 	שם: אורי אשל עמוס פלך תאגיד: קיבוץ חצור	יזם בפועל
תאריך: 7.2.13 מספר תאגיד: 57-000326-9 ח.פ.	חתימה: קרובי הצור 	שם: אורי אשל עמוס פלך תאגיד: קיבוץ חצור	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע