

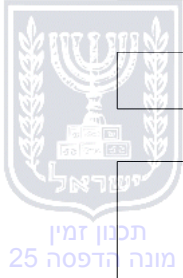
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0666727

רחוב הבזלת, איזור התעשייה הר טוב ב'

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי בית שמש  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הזו מתייחסת למגרשים מס' 145א', 147א', 148א', 149א', 209, 210 ו-309, לפי תכנית מי/ בת/ 350 /ו'. התכנית הינה תב"ע בסמכות ועדה מקומית אשר באה לשנות את הגיאומטריה של תאי השטח מבלי לשנות זכויות בניה מאושרים. הוראות תכנית זו מותאמות לתכנית הכוללת לאיזור התעשייה אשר נמצאת בשלבי אישור ( 151-0424010- איזור תעשייה הר טוב- הסדרה) לנושא מספר הקומות המוצע וגובה הבניה המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב הבזלת, איזור התעשייה הר טוב ב'	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
102-0666727	מספר התכנית	
11.963 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199425
קואורדינאטה Y	630625

**1.5.2 תיאור מקום**

בית שמש- איזור התעשייה הר טוב- מגרשים מס' 145א', 147א'-149א', 210-209 ו-309.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש			

הר טוב ב

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29756	מוסדר	חלק		4
29757	מוסדר	חלק		1, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/י בת/ 350 / 1	209, 210, 309, 145א', 147א', 148א', 149א'

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/1997	1146	4474	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ בת/ 350 / ו ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ בת/ 350 / ו



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון כהן - שנצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון כהן - שנצר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 32 09/09/2019	שרון כהן - שנצר	09/09/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	פרטי			ל.ב. נכסים מניבים (2018) בע"מ	רמלה	תל חי	10	054-7700414		eyal@stage-design.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ל"ר		ל.ב. נכסים מניבים (2018) בע"מ	רמלה	תל חי	10	054-7700414		eyal@stage-design.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	a- jerusalem@land.gov
חוכר	ל"ר			ל.ב. נכסים מניבים (2018) בע"מ	רמלה	תל חי	10	054-7700414		eyal@stage-design.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

(1) כתובת: ת.ד. 36259 קומה 6.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרון כהן - שנצר	112814	שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	מבשרת ציון	הרב יוסף חיים	7	050-9091776		s.cohenshanz er@gmail.co m
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
	אדריכל	אדלמן אלישע	61983		מבוא ביתר	(1)	209	052-8808643		elishaarc@g mail.com

(1) כתובת: האלה 209 מבוא ביתר.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

החלפת שטחים ושינוי בקווי בנין ברחוב הבזלת הר טוב ב'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. משטח לתעשייה א' (לא לפי מבא"ת) לשטח ציבורי פתוח.

ב. משטח ציבורי פתוח לתעשייה.

ג. משטח תעשייה א' (לא לפי מבא"ת) לתעשייה.

2.2.2 שינוי בקווי בניין לבניה לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2.2.3 שינוי בנושא מספר הקומות מ-2 ל-3 קומות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2.2.4 קביעת הוראות בנושא חניה וכניסות ויציאות מהמגרשים לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

2.2.5 שינוי הוראות בנושא בינוי ופיתוח לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	104 - 101
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מאושרת	301

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,086	14.87
שטח ציבורי פתוח	1,032	7.36
תעשייה א'	10,914	77.78
<b>סה"כ</b>	<b>14,032</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,086.3	14.87
שטח ציבורי פתוח	1,031.54	7.35
תעשייה	10,914.61	77.78
<b>סה"כ</b>	<b>14,032.44</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעשיית מזון ומשקאות</li> <li>2. תעשיות טקסטיל</li> <li>3. תעשיות הלבשה ומוצרי טקסטיל ( למעט מפעלים לצביעת טקסטיל).</li> <li>4. עץ ומוצריו</li> <li>5. נייר ומוצריו.</li> <li>6. גומי ומוצרי פלסטיקה</li> <li>7. דפוס והוצאה לאור</li> <li>8. תעשיית מתכת בסיסית.</li> <li>9. תעשיית מוצרי מתכת</li> <li>תעשיית מכונות</li> <li>10. מכבסות קיטור</li> <li>11. תעשייה יהלומים ותכשיטים</li> <li>12. תעשיית ציוד חשמל ואלקטרוניקה.</li> <li>13. מחסני אחסנה, לרבות מחסני קירור ומחסני ערובה.</li> <li>14. מוסכים כלליים, מרכזיים ומיוחדים כולל: תיקון צמיגים, חשמלאות, רכב ומיזוג אויר, פחחות רכב, צביעת רכב, חלקי חילוף לכלי רכב ומיזוג אויר, פחחות רכב, צביעת רכב, חלקי חילוף לכלי רכב, רפדות רכב, זגגות רכב, מכוני רישוי.</li> </ol> <p>אין לאשר או להתיר שימוש או עסק מהעסקים המפורטים להלן וכל שימוש דומה ומקביל שלא צוין לעיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משחטה או בית מטבחים.</li> <li>2. מפעל לייצור מוצרי בשר.</li> <li>3. מפעל לייצור רעלים.</li> <li>4. מפעל ניסור ועיבוד אבן, מלט וסיד, אספלט.</li> <li>5. מפעל לגריטת רכב ו/או אחסנת רכב שיצא משימוש.</li> <li>6. מפעל ליצור ו/או אחסנה של חומרי נפץ.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אחוזי הבניה המירביים יהיו עד 120% ב-3 קומות ( לפי עד 60% בקומה).</li> <li>כולל גלריות (ללא שטחי חניה, שטחי מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מאגרי מים ומיכלי מים).</li> <li>2. מגבלות בניה לגובה- גובה הבניין לא יחרוג מ-12 מטר מעל פני הקרקע מתוכננת (מפלס 0.0) (לא כולל מעקה גג).</li> <li>3. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות מעל ומתחת הכניסה הקובעת.</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</li> <li>ב. לצורך מאזן חניה ניתן יהיה לנייד מקומות חניה לכל סוגי הרכבים בין מגרשי התעשייה 101-104 בתחום תכנית זו.</li> <li>ג. יותרו 2 כניסות/ יציאות לכל מגרש.</li> <li>ד. תכנון המפלסים בכיכר, הכניסות והיציאות למגרשים 101-104, יתואמו מול יועץ התנועה של</li> </ol>



<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
	הועדה.
ג	<b>קווי בנין</b> קווי הבנין יהיו על פי המוצע בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע בתשריט צבע ירוק בשטח פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. בשטחים ציבוריים תותר הקמת מתקני תשתית, ביתנים לשנאים של חברת החשמל, מתקני שאיבה, ניקוז או תשתית אחרת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ומאושרות. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו בכמצוין בתשריט.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות						
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת			מ"ר שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה	תעשייה	101	1846	2215	2215	120	12	3	2	(1) 4	(1) 0	(1) 6	(1) 4	
תעשייה	תעשייה	102	3793	4551	4551	120	12	3	2	(1) 4	(1) 0	(1) 6	(1) 4	
תעשייה	תעשייה	103	3181	3817	3817	120	12	3	2	(1) 4	(1) 0	(1) 6	(1) 4	
תעשייה	תעשייה	104	2094	2513	2513	120	12	3	2	(1) 4	(1) 4	(1) 6	(1) 4	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב' 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- ב. אחוזי הבניה המותרים יהיו ללא שינוי מתכנית מ/ב/ת/350/ו' ( תכנית זו משנה גובה של בניינים ומספר הקומות, מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מיתאר מקומית המאושרת.
- ג. שטחי הבניה שלעיל אינם כוללים שטחי חניה עיליים/ תת קרקעיים. שטחים אלה יקבעו בהתאם לתקן החניה הנדרש לעת מתן היתר בניה. כמו כן, אינם כוללים שטחי מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מאגרי מים ומיכלי מים.
- ד. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות מעל ומתחת הכניסה הקובעת.
- ה. מעל גובה בניין 12 מטר יותרו גובה מעקה 2 מטר מעל מפלס גג עליון ובלטיה עבור חלקי מבנה בולטים ( חדר מדרגות, מעלית וכ"ו) לא תעלה על גובה 2.50 מטר ממפלס גג עליון.
- ו. 0.00 הכניסה הקובעת עבור מגרש 101 תיחשב מגובה המפלס המתחבר לכביש עליון.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

	<p>א. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל תותר בניה בקיר משותף וגבולות צידיים או אחוריים של כל שני מגרשים צמודים בתנאי שיתקיים תיאום לעיצוב החזיתות בשני המגרשים האמורים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית ובהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים הצמודים.</p> <p>ג. יותר קו בנין צידי ואחורי אפס לחניה תת קרקעית בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף חניה.</p> <p>ד. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר יבנו בבנייה קשה או בבנייה מתועשת.</p> <p>ה. גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3.0 מטר למעט אלה הדרושים לצורך תימוך כבישים/רמפות בתחום המגרש. באישור מהנדס העיר לאפשר פתרון נקודתי במידת הצורך לנושא קירות מעל גובה 3.0 מטר מעבר לגובה המבנה.</p> <p>מקום אשר בו הפרשי הגובה מחייבים הקמת קיר תמך גבוה יותר יבנה הקיר במדרגות שהמרחק אופקים בין קיר אחד למשנהו לא יפחת מ-0.5 מטר.</p> <p>קיר הפונה לקומת עמודים או קיר הפונה לשטח פנוי בקומת עמודים ייחשב כקיר חיצוני ויבנה באותו החומר שאושר לבינוי הקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>ו. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניין.</p> <p>ז. המרווח בין קירות התמך כאמור יכוסה אדמת גן ויגונן.</p> <p>ח. לא תאושר בניית מסלעות לאורך גבולות המגרשים לצורך מניעת דרדרת או שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>ט. גובה מעקה גג יהיה עד 2.0 מטר מעל מפלס גג עליון.</p> <p>י. המעקה יבנה מחומר הבנין או בשילוב עם מעקה מתכת.</p> <p>יא. גובהם של חלקי המבנה הבולטים מעל הגג (חדר מדרגות, מעלית וכו') לא יעלה על 2.5 מטר ממפלס גג עליון מעבר לגובה המבנה.</p> <p>יב. הקמת ביתני תשתית בגבול מגרש:</p> <p>הוועדה מקומית רשאית להתיר הקמתם של ביתני תשתית כגון: מיכלי גז, מאגר מים, אשפה וכו"ב בגבולות המגרשים בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>- הקירות החיצוניים של הביתן יבנו בחומר הבנייה כדוגמת הבניין שיבנה על המגרש.</p> <p>- בעלי הזכויות במגרש הגובלים בצד ביתן התשתית יתנו הסכמתם לבנייתו בגבול המשותף של המגרש. באין הסכמה כאמור ינקטו הליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה ( כאמור בסעיף 149 לחוק).</p> <p>- שטח הביתנים הנ"ל לא יכלל במניין אחוזי הבניה.</p> <p>יג. תותר הקמת מחסנים, סככות, מבני עזר וכיוצ"ב ותותר אחסנה בשטחים הבלתי מבונים בתחום המגרש.</p> <p>יד. השילוט בחיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד. השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט.</p> <p>טו. חזית הגדרות לאורך הרחוב תהיה אחידה.</p> <p>טז. איחוד מגרשים- יותר איחוד מגרשים באישור הוועדה המקומית.</p>
--	---

**6.2**

**איכות הסביבה**

	<p>א. שפכים:</p> <p>1. טרם הוצאת היתר לבניית תוגש לאישור היחידה הסביבתית שורק תוכניות ביוב.</p> <p>2. בכל מפעל שיזרים שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוב האזורית תותקן מערכת</p>
--	--

בקרה בנקודת החיבור למערכת האזורית.

3. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיותרו לחיבור למערכת הביוב אזורית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וכן הנחיות היחידה אזורית שורק בכל הקשור לעומסים אורגניים וערכי הגבה.

5. לא תותר כניסת מפעלים באזור תעשייה אשר יתרמו לעומס תמלחות במכון לטיהור השפכים.

6. מתקני קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל תעשה בתחום המגרשים תעשה במגרשים טרם הזרמתם למערכת האזורית.

השפכים הנדרשים לטיפול יופרדו לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים.

קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת הביוב האזורית ואילו קו הביוב לשפכים תעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וכן למערכת בקרה וניטור.

מערכות קדם הטיפול בשפכים אשר ימוקמו בתחום המגרשים תהינה גלויות ויבנו מעל מאצרות מתאימות.

חלקי מערכת לאחר טיפול הקדם אשר יוקמו בשטח מגרשים ומחוץ לו יהיו באישור היחידה לאיכות סביבה שורק.

7. טיפול בפניו שפכי תמלחות אשר אינם מתאימים למערכת הביוב האזורית יפוננו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ועל פי כל דין.

ב. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תעבורה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

היתר בניה ורישיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה על ידי המשרד לאיכות הסביבה תטופל בנפרד ותועבר לאתר ארצי על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. רעש:

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

ד. איכות אויר:

1. אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל גז נפט סולר ופחם אישור שימוש יש לקבל מהמשרד לאיכות הסביבה. פליטות לאוויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף ובמידת הצורך תדרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטות.

2. מניעת אבק:

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור הפסולת עלולים לגרום למפגעי אבק יובטחו כל הסידורים למניעת פיזור אבק. הכל על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק.

ה. אחסון וטיפול בדלקים מסוכנים:

כל מפעל המחזיק בדלקים וחומרים מסוכנים ידרש להגיש סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה שורק.

ו. ניקוז:

תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פים וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי הנגר העילי ויכללו אמצעים להקטנתו ולהגברת החלחול.





<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת מחסנים, סככות, מבני עזר וכיוצ"ב ותותר אחסנה בשטחים הבלתי מבונים בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקות.          ב. בגגות משופעים יוצבו כשהם צמודים לגג משופע בתוך חלל הגג.          הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>אישור אכלוס מפעלים באזור תעשייה יהיה כפוף למגבלות פליטת מזהמים שלהלן:          - לגבי מזהמים שנקבע לגביהם תקן מרבי בתקן הישראלי לריכוז מזהמים באוויר: איכות האוויר באזור בכלל, ובאזורי מגורים בפרט לא תחרוג מן התקן המותר.          - מגבלות לגבי תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי, ולגבי הצורך לעבור לשימוש באנרגיה חלופית כמו חשמל תקבע במהלך איכלוס אזור תעשייה והפעלתו.          - לגבי מזהמים שלגביהם לא נקבע תקן איכות אוויר הפליטות המותרות מאזור התעשייה יוגבלו לרמה כזו שריכוזו באוויר לאחר פליטה לא יהיה שונה מזיהום הקרקע הקיים. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים, שיש בהם סיכון לפגיעה בבטיחות או בבריאות הסביבה מחוץ לשטח המפעל.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. היתר בניה להקמת בניין חדש ינתן בתנאי של בניית 45% לפחות מסך כל אחוזי הבנייה מתוכננות למגרש.          ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לבדיקת היחידה האזורית לאיכות סביבה שורק ובו יפורטו האמצעים, הפעולות והמלצות למניעת מטרדי סביבה ובכלל זה: רעש, זיהום אוויר, אבק, חמ"ס, מטרדים חזותיים ואחרים שמקורם האפשרי יהיה משטחי המפעלים או העסקים לרבות תחזוקה ואחסנה של חומרים. האמצעים והתנאים שיפורטו בחוות דעת היחידה האזורית לאיכות סביבה- שורק, יוגשו למהנדס והעדה המקומית כחלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר בנייה.          ג. אישור איכלוס מפעלים באזור התעשייה יהיה כפוף למגבלות פליטת מזהמים.          ד. על בסיס המסמכים והדוחות הסביבתיים שהגיש כל מפעל ומפעל יקבעו כל הפרטים שלהלן וישולבו כתנאים מחייבים לגבי כל מפעל ומפעל:          - סוגי האנרגיה בה ישתמש המפעל.          - איכות וכמות הדלק הנוזלי המותרת לשימוש. - מתקני הטיפול במזהמי אוויר.          - סוג ותדירות הדיגום והאנליזה של מזהמי האוויר.          - הכמות המרבית של חומרים מסוכנים המותרת לשימוש במפעל.          - אמצעי ונוהלי הבטיחות לעניין השימוש בחומרים מסוכנים.          - איכות וכמות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית.          ה. היתרי הבניה ינתנו בשני שלבים ועל פי הנוהל הבא:          1. היתר לשלב א': היתר זה יינתן רק עבור עבודות העפר והקירות התומכים בתחום ולאורך גבולות המגרשים.          2. היתר לשלב ב': היתר לבניית המבנה יינתן רק לאחר השלמת כל העבודות הנכללות בשלב אישור מהנדס הוועדה המקומית על ביצוען בהתאם בהתאם להנחיות ולתוכניות המאושרות.          ו. מסמכי היתר הבניה יכללו פירוט חתכי בינוי ופיתוח. כן יכללו המסמכים פרטי מיקום וגובה מבנים ומתקנים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום כניסות למגרשים, חומרי בנייה, עבודות פיתוח, תאום תשתיות ועומק מפלסי חפירות ומילוי.</p>	<p><b>6.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25




תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



	<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ז. מסמכי היתר בניה יוגשו בכל שלב בצירוף אישור חתום של יועץ ביסוס של מהנדס קונסטרוקציה רשמים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים את תשי"ח-1958, לענין יציבות המבנה המתוכנן והמבנים הסמוכים בהתאם לתנאי המקום בהתאם למגבלות הקרקע והיציבות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>עבודות התשתית יכללו את כל עבודות התשתית הציבוריות הדרושות לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין עבודות התשתית יבוצעו ע"י מגיש התכנית או רמ"י או משרד המסחר והתעשייה, הבעלים הפרטיים ישלמו אגרות פיתוח על פי חוק או תשלום יחסי של הוצאות הפיתוח. הקמת ביתני תשתית בגבול מגרש:</p> <p>א. כללי:</p> <p>יובטחו הסידורים לביצוע: יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והנחת קווי חשמל המים והביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p> <p>תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחומה תוכנית לביצוע ואחזקת מערכות תשתית, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.</p> <p>יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות ומהנדס הוועדה.</p> <p>ב. חשמל:</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים לבניינים מערכת מתח נמוך וגבוה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>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:</p> <p>מציר קו מתח נמוך 2.25 מ' או לפחות שני מטר מהתיל חיצוני.</p> <p>מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.50 מטר ולפחות 5.0 מטר מהתיל החיצוני.</p> <p>מציר קו מתח עליון (110 עד 161 ק"ו) 20 מטר.</p> <p>המרחק המינימלי בין פתח מיכל דלק לפרוזור חשמלי 10.0 מטר. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור גורמים מוסמכים בחברת החשמל. במגרשים שבהם עמודי חשמל קיימים תינתן זכות מעבר תחזוקה בתחום המגרשים.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ לחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. כל יוזם תוכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני חשמל, העמודים וקווי חשמל הקיימים והמתכננים (על ידי חברת החשמל) ויוודא כי יתמלאו כל דרישות החשמל ידי תיאומים עם חברת החשמל. בכל מקום בו יוקמו תשתיות חשמל תת קרקעיות תידרש התחייבות חברת החשמל לביצוע שיקום נופי של השטח והחזרת פני השטח לקדמותם לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. מבנה כלשהו שבנייתו תהווה התקרבות לקווי החשמל העליון, במרחק הקטן מ-20 מטר מהציר, ידון לגופו של עניין על פי החישובים נקודתיים על ידי מתכנני חברת החשמל, והאישור יתקבל בהתאם בכתב, אישור זה יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>ג. טלפון ותקשורת: רשת למערכת הטלפונים והתקשורת תהיה תת קרקעית. אין לחפור מעל או בקרבת קווי רשת הטלפון, תקשורת וטלוויזיה 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 ביותר מפורט בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמה 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 וימוקמו בתחום המגרשים. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, שומנים ואחרים אל הקרקע ו/או מערכת הניקוז. ה. ניקוז ותיעול: כל שטח מגרשים יחוברו לרשת הניקוז המקומית לאחר שיותקנו מתקנים לאיסוף והולכת מי נגר עילי וגשמים. הבקשה להיתרי בניה תכלול פירוט צינורות ו/ או תעלות איסוף והולכה בהתאם להוראות מהנדס הוועדה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.8 כתב שיפוי</b></p> <p>תנאי למתן תוקף של התכנית הוא חתימה של כתב שיפוי. מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בגין אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים שיומצא לו על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.9 אנטנות</b></p> <p>בכל מגרש תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמת אנטנה נוספת כלשהי. פתרון התקנת אנטנות על גג הבניינים יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה וטעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.10 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>6.10</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p><b>6.11</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית. 2. יוגש היתר עבור כל מגרש בנפרד.	לאחר אישור תכנית זו.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25