

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0902627

הקמת מרכזים לוגיסטיים, בית שמש

ירושלים

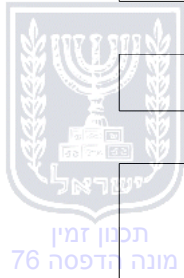
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הוספת זכויות

הגדלת תכסית הבניה המירבית המותרת

תוספת ייעודי קרקע לשימושי אחסנה ופעילות לוגיסטית

ביטול תחום ההשפעה למגבלות רצפטור הציבור ממכל האמוניה בתוכנית מאושרת (102-0344853) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הקמת מרכזים לוגיסטיים, בית שמש

102-0902627

מספר התכנית

97.879 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 199934

קואורדינאטה Y 629603

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה מלט הר טוב

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

שכונה

אזור תעשייה שורק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29755	מוסדר	חלק		4-6
29758	מוסדר	חלק		30

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
102-0344853	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
102-0344853	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0344853 בתחום הקו הכחול שלה	7866	9495		04/07/2018



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון הוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון הוק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	28/09/2023	דורון הוק	13: 33 10/10/2023	נספח 1 - תכנית בינוי	לא
בינוי	רקע	1: 2500	1	16/02/2023	דורון הוק	16: 27 26/03/2023	נספח 1.1 סכמות חישוב שטחים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1000	1	12/01/2023	עירד שרייבר	11: 58 23/01/2023	נספח 2 - נספח תנועה נספח רקע, מחייב לעניין גישות (חיבורים) ומערך הדרכים בלבד	לא
תנועה	רקע			29/11/2022	עירד שרייבר	10: 16 06/12/2022	נספח 2.2 בחינת השלכות תחבורתיות	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		20	02/12/2021	יהושע פפיש	16: 26 26/03/2023	נספח 3- פרשה טכנית למתקני תברואה, כיבוי אש, מים וביוב	לא
ביוב	רקע	1: 1000	1	20/10/2022	יהושע פפיש	12: 04 23/01/2023	נספח 4- נספח ביוב ומים	לא
ניקוז	רקע		22	17/01/2023	חגי קוצר	13: 50 01/03/2023	נספח 5 - נספח ניהול נגר	לא
ניקוז	רקע	1: 1000	1	23/10/2022	חגי קוצר	12: 05 23/01/2023	נספח 6 - נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		18	16/01/2023	רותי ארני	14: 22 10/10/2023	נספח 7- נספח עצים בוגרים סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 750	1	15/01/2023	רותי ארני	13: 34 10/10/2023	נספח 8 - נספח עצים בוגרים תשריט	לא
סקר סיכונים	רקע		16	23/10/2022	הנדסה אקולוג	21: 32 23/10/2022	נספח 9 - סקר סיכוני רעידות אדמה	לא
סביבה ונוף	רקע		31	02/11/2022	רותי ארני	15: 17 03/11/2022	נספח 10 - נספח נופי סביבתי, חוברת	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	רקע	1: 1000		23/10/2022	רותי ארני	14: 20 23/01/2023	נספח 10.1 נספח נופי תכנית חתכים חזיתות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/11/2022	עפר קוקוס	13: 27 23/03/2023	נספח 11- מצב מאושר	לא

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 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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
	אחר			הר טוב תעשיה ונכסים בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	02-9901229		
	אחר	(1)		מגה אור החזקות בע"מ	שילת			08-9744880		itamar@megaor.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית מגה אור א.ת. שילת, ת.ד. 117, ד.ג. מרכז 7318800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הר טוב תעשיה ונכסים בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	02-9901229		
פרטי			מגה אור החזקות בע"מ	שילת	(1)		08-9744880		itamar@megaor.co.il

(1) כתובת: בית מגה אור א.ת. שילת, ת.ד. 117, ד.ג. מרכז 7318800.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון הוק	27249	הוק אדריכלים	תל אביב-יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636	073-2223630	doron@hoek.co.il
	יועץ	הנדסה אקולוג		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		office@ecolog.co.il
	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	(1)				r.aranyi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יהושע פפיש	32728		תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	papish@papi sh.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	חגי קוצר		dhv med	נתניה	מנלה גד	1	09-8852312		contact@dhv med.com
מודד מוסמך	מודד	עפר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	עשרת	ריזה	10	08-9427224		Ofer@absolu te.co.il
	יועץ כלכלי	איתמר רגב			שילת	(2)		08-9744880		itamar@meg aor.co.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il

(1) כתובת : ת.ד. 307.

(2) כתובת : א.ת. שילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

הקמת מרכז לוגיסטי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מתעשייה לדרך מוצעת.

ב. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית בהתאם להוראות התמ"מ.

ג. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית

ד. קביעת גובה הבינוי

ה. קביעת קוי בנין

ו. קביעת תכסית

ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח

ח. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב

ט. קביעת הוראות סטיה ניכרת

י. קביעת שלביות ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	101
גבול מגבלות בניה	תעשייה	101
גבול מרחב תכנון	תעשייה	101
גבול שטח שיפוט	תעשייה	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	101
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	97,879.04	100
סה"כ	97,879.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	8,491.85	8.68
תעשייה	89,387.18	91.32
סה"כ	97,879.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. אחסנה ופעילות לוגיסטית. 2. הסעדה ומסחר כשירותים נלווים בלבד. 3. מוסדות ציבור, רווחה, ספורט, כשירותים נלווים. 4. מבני משרדים לצרכי רשויות מקומיות וציבוריות 5. משרדים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שתתואם עם מהנדס/ת העיר, תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר, את העמדת המבנה וחומרי הגמר של המבנה/מבנים שיבנו בתחום התכנית. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הפיתוח, הבינוי והעיצוב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום חומרי החיפוי והגמר עם מהנדס/ת העיר. תוכנית הפיתוח תכלול גם את שטחי השהיית הנגר כפי שיחושבו ויאותרו בנספח הניקוז להיתר. התוכנית תציג את שטחי מתקני ההשהיה התת קרקעיים, את המדרכות המחלחות, שטחים מגוננים מונמכים, שטחי הגגות המווסתים וכדומה. התכנית תכלול עיצוב חזיתות, חומרי גמר, ממ"דים, פיתוח השטח, גינון ונטיעות ברוח תוכנית הבינוי העקרונית המהווה חלק מהתוכנית. חתך הבינוי יתואם עם מהנדסת הועדה המקומית באופן שהבינוי ייחס יחס הולם למרחב הסובב את התכנית ובפרט כלפי הרחוב החדש המוצע בתכנית.
ב	איכות הסביבה 1. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח, ימוקמו על גגות המבנים לצרכים פנימיים או מסחריים בהתאם להוראות תמ"א 1 ו/או לתקנות התכנון והבניה, כפי שתהינה בתוקף באותה עת. 2. לא יאושר מעבר צנרת ביוב גלויה מתחת לתקרות או דרך שטח המבנים או בשטח פרטי שבעלות גורם אחר. צנרת זו תעבור רק באזורים ציבוריים. 3. לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע חומרים מסוכנים בכמות, סוג או ריכוז הנדרשים במרחקי הפרדה בהתאם לחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים" ועדכוניו מעת לעת.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי 1. המבנים, למעט מבני עזר וסככות, יחופו בחומרים עמידים כגון אבן, מתכת, זכוכית, וכדומה, וכן באלמנטים מתועשים, על-פי הנחיות מהנדסת הועדה המקומית ולשביעות רצונו. 2. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בתא שטח, במרחק שלא יפחת מ-5 מ'.¹ 3. חצרות המבנים יתוכננו, יפותחו ויגוננו לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית. 4. בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכנית, לרבות צנרת מיזוג אוויר (למעט צמ"ג). הצנרת תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית. 5. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח, בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר.

4.1

תעשיה

6. כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח לתא שטח, תוגש תכנית גינון לחזיתות בתי עסק/מפעלים הפונות לדרכים.
7. מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר וחדרי מעליות ישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו על-ידי מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית.
8. גדרות בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים ולדרכים, תיבנה על-פי הנחיות העיצוב כפי שיפורטו בתכנית הפיתוח לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית.
9. לא יותר שימוש ברעפים או באסבסט-צמנט לסיכוך הגגות.
10. עיצוב וחומרי גמר של קירות תמך, גדרות, פרגולות, גגונים, סוככים, שערים ושילוט וכן פרטי פיתוח נוף וצמחיה יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת לאזור התעשיה.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם פקיד היערות בדבר נטיעות עצים בוגרים (סוג העצים, מיקומם מספרם וכו') בחזית הבניין ולאורך הרחוב החדש המוצע בתכנית.
- תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה יהיה נטיעת עצים בוגרים בפועל לאורך הרחובות ובחזיתות המבנים בהתאם לקביעת פקיד היערות
12. הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק הת"ב. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו, בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית

זיקת הנאה

ד בשטח המסומן כתחום זיקת הנאה למעבר רכב, יותר מעבר לרכב חקלאי לצורך גישה לשטח החקלאי מצפון כמתואר בנספח התנועה

4.2

דרך מוצעת

שימושים

4.2.1

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל

הוראות

4.2.2

בינוי ו/או פיתוח

א

1. השטח מיועד לסלילת דרך, חיפוי וריצוף, עיצוב נופי, נטיעות וגינון רחוב, ניקוז ותשתיות תת קרקעיות, מעבר מערכות, שילוט ותאורה, עמדת טעינה, מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניה לאורך הדרך, מתקני מיחזור ומאצרות אשפה תת קרקעית. תמיכה וביסוס הקרקע.
2. עד מימוש הציר המערבי החדש ועד פינוי מפעל המלט תתאפשר גישה למפעל המלט על בסיס ההסדרים הקיימים או שהיו תקפים לעת קידום ההיתר - ובשלב אישור היתרי הבניה, הסדרת תנועה לשלב הביניים יהיו בתאום ואישור של הרשות המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	מרכז לוגיסטי	89346	122400	23300	20000	8860	174560	195.4	60	40 (1)	4	5	5	5	
תעשייה	מסחר	89346	4315	305			4620	5.15		30	6	5	5	5	
תעשייה	משרדים	89346	4304	316			4620	5.15							
תעשייה	מבנים ומוסדות ציבור	89346	930	70			1000	1.1							
תעשייה	<סך הכל>	89346	131949	23991	20000	8860	184800	206.8	65 (2)						

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

זכויות הבניה כוללות זכויות לאגירת אנרגיה.

לא יותר ניוד של זכויות שטחי בניה ממתחת הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

לא ניתן לשנות את סוג השימושים ולא ניתן לנייד את שטחי הבניה בין השימושים השונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1) גובה הבינוי המקסימלי המותר הינו 40 מ' יחסי, 262.5 מ' אבסולוטי.

(2) (2) יובהר כי לא ניתן יהיה לחרוג מתכסית זו.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

- א. מבני התעשייה שיוקמו על פי תכנית זו יחופו בחיפוי קשיח מחומרים כגון מתכת, טיח ובטון ואפשר יהיה לקרות אותם בגגות קלים.
- ב. מותרת התקנת מתקנים פוטו וולטאים על חזיתות וגגות המבנים.
- ג. ניתן כי המרתף התת קרקעי יחרוג מקונטור המבנה בקומת הקרקע. שטח המרתף התת קרקעי לא יחשב במניין התכסית העל קרקעית ובתנאי שבמפלס הפיתוח מעל המרתף, בשטח הפנוי ממבנה, יהיו שטחים משולבים בגיטון כולל חניה ובתנאי שישארו 15% לחלחול מי נגר.
- ד. ניתן לשלב את ביתן השומר עם הגדר כחזית אחת.
- ה. בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיתורו על גג המבנה והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בעל עיצוב דומה לחזית הבניין ואשר יהוו המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות.
- ו. תתאפשר חזית מרתף הפונה לכביש שאינה אטומה ובעלת פתחים מעוצבים.
- ז. תאורה תופנה לכיוון פנים המרכז הלוגיסטי.

6.2

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/1974 "ג'נאער, ח"י י"פ : 1091 עמ" 18/05/1964 : מיום 1463 "עמ 1091 : פ"י- אל, וס"רג 0/1920 ; 18/05/1964 : מיום 1466 ; 0/1919 "נקורה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1463 : מיום 18/05/1964 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3

חניה

- א. החניה תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ב. בחניות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה, לפחות עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.
- ג. החניות תהיינה מרוצפות ומוארות, וישולבו בהן ערוגות צמחיה ותוסדר מערכת השקיה קבועה.

6.4

איכות הסביבה

- פסולת
1. בקשות להיתר יציגו פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית המעודכנות בכל השימושים שבתחומן.
2. בפיתוח המרחב הציבורי יוקדשו שטחים למתקני אצירה על פי הנחיות הרשות המקומית,



6.4	איכות הסביבה
	ובכלל זאת למייכלי איסוף למחזור, באופן נגיש לרכבי האיסוף ושאינו פוגע במרחב הולכי הרגל. 3. במרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה. 4. מערכת איסוף פסולת: א. הפסולת ברת המחזור תופרד לשלשה זרמים לפחות. ב. פסולת תיאצר בביתני אשפה יעודיים סגורים, חסיני נבירה, באופן שימנע מטרדים סביבתיים לרבות היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ב.1. פסולת יבשה: פסולת בנין הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. ב.2. פסולת למיחזור: א. תתבצע הפרדה במקור של פסולות למיחזור ברמת המפעל. ב. יוצבו כלי אצירה ייעודיים לצרכי מיחזור להפרדה במקור לשלושה זרמים לפחות בתיאום עם הרשות המקומית. ג. פסולת מופרדת במקור תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין גוף בעל סמכויות סטטוטוריות אשר יוקם כדין לבין היחידה הסביבתית ובאופן שלא יגרום מטרדים ומפגעים. ד. גזם יחויב בקיצוץ, ובמידת האפשר ייעשה בו שימוש כחומר חיפוי לגינות. 5. טיפול בפסולות ופינוין לרבות הנחיות לנושא פריקה, טעינה ושינוע: א. כל פסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה, או לשימוש חוזר. ב. פסולת מתכות תאוחסן באתר שייועד לכך ותימכר לשימוש חוזר. ג. אשפה ביתית תפונה להטמנה במטמנה עירונית. ד. פסולת נייר תיגרס ותשלח לשימוש חוזר. ה. שינוע הפסולת יהיה תוך שמירה על כל חוקי התעבורה. ו. יש לבצע פריקה וטעינה של הפסולת באופן שימנע פליטת אבק. 6. אמצעים טכנולוגיים: יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר והזמינים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סיבה. 7. נגר עילי משטחים לא מסוככים, שישמשו לפריקה וטעינה וטיפול בצידוד מכאני ומשאיות ינוקזו בנפרד ממים מגגות המבנים, השצ"פים והדרכים וינותבו אל מערכת הביוב דרך מפריד שמן/דלק ממים.

6.5	איכות הסביבה
	עבודות עפר: א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה בתאום עם רמ"י ועם היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה. ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף א' לעיל תפונה לאתר מוסדר על-פי כל דין בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.

6.6	איכות הסביבה
	זיהום קרקע. יש לבצע חפירה לפינוי קרקע מזוהמת ודיגום במוקדים S20, S21 ו S24 לווידוא ניקיון טרם כיסוי החפירה על פי הנחיות דוח ממצאי חקירת קרקע יוני 2022. תנאי לקבלת היתר חפירה ו/או היתר בניה יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע סקר הקרקע בהתאם להוראותיו וביצוע טיפול/פינוי קרקע מזוהמת ככל ויידרש.



חשמל	6.7																						
1. מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע מרשת החשמל האזורית. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. <table border="1"> <thead> <tr> <th>מאתיל החיצוני</th><th>מציר הקו</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td><td>2.00 מ' 2.25 מ'</td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td><td>1.50 מ' 1.75 מ'</td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td><td></td></tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td><td>5.00 מ' 6.50 מ'</td></tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td><td>8.50 מ' ----</td></tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td><td></td></tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td><td>9.50 מ' 13.00 מ'</td></tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td><td>20.00 מ' ----</td></tr> <tr> <td>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td><td></td></tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td><td>35.00 מ' ----</td></tr> </tbody> </table> * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 2. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 3. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 4. חדר מיתוג ישולב בבניין או יהיה במבנה תת קרקעי. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תאום מידות ומיקום עבור חדרי מיתוג עם חח"י. 5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה היוועצות ותאום עם חח"י אגף רשת ירושלים והנגב, בדבר שילוב חדר מיתוג במתחם. 6. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה העתקת המתקנים והתשתיות של חח"י העוברים בתחום התכנית, ככל שיעלה בכך הצורך ועל פי שיקול הדעת המקצועי של חח"י		מאתיל החיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ' 2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	1.50 מ' 1.75 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		בשטח בנוי	5.00 מ' 6.50 מ'	בשטח פתוח	8.50 מ' ----	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:		בשטח בנוי	9.50 מ' 13.00 מ'	בשטח פתוח	20.00 מ' ----	(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.00 מ' ----
מאתיל החיצוני	מציר הקו																						
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ' 2.25 מ'																						
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	1.50 מ' 1.75 מ'																						
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																							
בשטח בנוי	5.00 מ' 6.50 מ'																						
בשטח פתוח	8.50 מ' ----																						
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																							
בשטח בנוי	9.50 מ' 13.00 מ'																						
בשטח פתוח	20.00 מ' ----																						
(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																							
ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.00 מ' ----																						

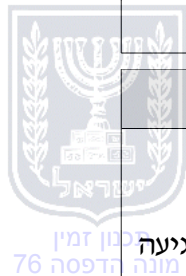
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
א. מי הנגר משטח התכנית שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי, יופנו לעבר עורק הניקוז האזורי נחל שורק. בכל פיתוח עתידי בשטח התכנית, יש לוודא כי תפקודו של נחל שורק כמוצא	



6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
הניקוז הראשי של שטח המפעל וכעורק ניקוז אזורי אינו נפגע. ב. למניעת הצפות, רום 0.00 של מבנים חדשים יבדק בתיאום עם הועדה המקומית ג. ניהול נגר בתחום התכנית יבוצע במגוון אמצעים כמפורט בנספח ניהול הנגר. אמצעי ניהול הנגר בתכנית יקטינו את הספיקות המגיעות אל נחל שורק מתחום התכנית בהשוואה למצב הקיים, ויבטיחו יישום של אמצעים לטיפול קדם בנגר מזוהם, לפני יציאתו מתחום התכנית, ככל שהדבר יידרש. ד. בתחום התכנית תינתן זכות מעבר לקו מאסף ביוב ראשי של תאגיד המים והביוב העירוני, לרבות מתן גישה רציפה לתחזוקה. ה. בתחום התכנית חיבורים למאסף הביוב הראשי יעשו אחרי מלכודת אבנים. ו. בתחום התכנית (בגבולה הדרומי) יתאפשר מעבר צנרת ביוב לצורך חיבור עתידי של שכונות ממזרח למרלוגים לקו המאסף הראשי. ז. יעד ניהול הנגר בתכנית הינו כ-9,300 מ"ק מתוכם ינוהלו כ-1,000 מ"ק בריצוף החצרות, וכ-2,580 מ"ק בשטחי הגינון והיתר (כ-5,720 מ"ק) במערכת נפח לוויסות תת קרקעי מתחת לשטחים הסלולים. ח. תוכנית הפיתוח תכלול פתרונות השהייה וויסות הנגר העילי בהתאם ליעד ניהול הנגר שנקבע בהוראות התוכנית ובהתאם למוצע בנספח ניהול מי נגר שהוגש. ט. תכנית הבינוי לא תעלה על 65% משטח המגרש, בהתאם לטבלה 5 להוראות התכנית.	
6.9 שמירה על עצים בוגרים	6.9
1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 2.1 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית	



שמיירה על עצים בוגרים	6.9
גידול שעומקו 5.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. הנחיות לעניין נטיות חדשות: תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות 7. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פקיד היערות לבחינה מחודשת בדבר הפגיעה בעצים בוגרים תוך מאמץ לצמצם את הפגיעה ככל הניתן.	
סטיה ניכרת	6.10
א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 בהוראות התכנית הינם מחייבים, חריגה מעבר לסך השטחים והיקפים, (עפ"י השימושים המפורטים) אסורה ותהווה סטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בטבלה 5 בהוראות התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין קווי הבנין לבין גבול המגרש אסור וכל חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. ג. גובה המבנים המירבי יהיו כמפורט בטבלה 5, כל חריגה מעבר לגובה שצוין תהווה סטיה ניכרת. ד. לא יותר ניווד זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת כל חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.	
פסולת בניין	6.11
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל.1970	
תנאים בהליך הרישוי	6.12
א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו קבלת אישור פיקוד העורף. ב. היתרי בנייה ינתנו על סמך תכנית זו ע"י הועדה המקומית, והם יכללו תנאים ופירוט בדבר ביצוע האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון יהיה הסרת כל האלמנטים הבנויים והקשורים לתפעול מיכל האמוניה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדסת העיר בית שמש והמשרד להגנת הסביבה. ג. לא ניתן יהיה לקבל היתר לשימוש תעשייתי שאינו מרכז לוגיסטי מכוח תכנית זו, אלא בכפוף לאישור תוכנית מפורטת הכוללת נספח סביבתי, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה שמירה על גישה למתחם התעשייה שמדרום לתכנית, כל עוד מתקיימת פעילות המפעל הקיים. במקרה בו תיסלל הדרך שבדרום התכנית, לא יהיה עוד צורך בשמירת מעבר	



תנאים בהליך הרישוי	6.12
בתחום המרלו"ג אל מגרש התעשייה הנ"ל. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה, הצגת תכנית תנועה לכניסה והיציאה בצפון מזרח התכנית. היציאה במיקום זה תתאפשר עד לתחילת עבודות הקמת הצומת הסמוך למגרש ממזרח. 3. השינויים יבוצעו על פי הנחיית מהנדס/ת העיר, בהתאם לשיקולי תנועה ובטיחות ד. הגשת תכנית תנועה וחניה, הכוללת את מערך הדרכים המלא בתחום התכנית והדרכים הגובלות בה, לרשות המוסמכת. ה. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם נתיבי ישראל לעניין כניסה ויציאה למתחם. ו. תאום תשתיות עם מהנדסת העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ז. כתנאי להיתר יוצג נספח ניקוז וניהול נגר לאישור מהנדסת העיר. הנספח יפרט את אמצעי השחיית הנגר בתוכנית ונפחיהם בהתאם למדיניות מינהל התכנון ועל פי עקרונות נספח הניקוז לתוכנית ח. הכנת נספח ביוב להנחת דעת הועדה המקומית. ט. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, שתוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת ושתאושר על ידי מהנדסת העיר או מי מטעמה, תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר, העמדת המבנים, מפלס הכניסה הקובעת, חומרי הגמר של המבנה/מבנים שיבנו בתחום התכנית, פירוט חומרי גמר, אמצעים להסתרת צנרת ומערכות טכניות, מפלסי קרקע סופיים, מיקום כניסות ויציאות רכב והולכי רגל, שטחי פריקה וטעינה, חניה, פתרונות ניקוז וחלחול מי-נגר, פיתוח נופי, נטיעות וגינון, הנחיות לעצי צל, חניה ירוקה, מתקנים טכניים כגון גומחות לחיבורי תשתיות וכו', שילוט ותאורת חוץ, עיצוב הגדרות לכיוון החזית הקדמית והחזיתות האחרות, כולל חזית חמישית, מתקנים להפרדה במקור וכל מידע נחוץ לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בנוסף גם תכנון שבילי אופניים והולכי רגל ואופן החיבור למתחמי מגורים, תעסוקה ומסחר ממערב וממזרח לתכנית. י. קבלת אישור היחידה הסביבתית שורק. יא. ישמרו מרחקי הבטיחות מתחנת הדלק שממערב לתכנית	
תנאים בהליך הרישוי	6.13
המשך: יא. הגשת תכנית התארגנות בשטח לקראת הבניה בפועל. יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פקיד היערות, ובחינה מחודשת בדבר צמצום הפגיעה בעצים קיימים בתחום התכנית תוך מאמץ לצמצום הפגיעה בעצים ככל שניתן. יג. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים, כולל נטיעות בחזית לתא השטח, בתיאום עם הרשות המקומית. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מהנדסת הרשות המקומית. יד. תנאי להתחלת עבודות יהיה היוועצות עם משרד הביטחון. טו תנאי להיתר בניה יהיה תכנון עמדות טעינה לרכבים חשמליים.	



6.13	תנאים בהליך הרישוי
	טז. יש לאפשר הצללה באמצעות סככה עליה ניתן למקם מתקנים לייצור חשמל. יז. ההוראה לבנייה לפי תקן 5281 המתקדם ביותר תהא בהתאם לשיקול דעת מהנדסת הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה. יח. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח פוטנציאל ייצור אנרגיה מקסימלי בהתאם למסמך הנחיות המשרד להגנת הסביבה והטמעת אמצעים לייצור אנרגיה בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית והיחידה הסביבתית. יט. תנאי להיתר בניה הוא אישור מעבדה מוסמכת שהתכנון המוצע במסגרת ההיתר עומד בתקן לבנייה ירוקה. כ. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום חומרי החיפוי והגמר עם מהנדס/ת העיר לשביעות רצונה/ה המלאה. כא. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס/ת העיר, תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר, את העמדת המבנה וחומרי הגמר של המבנה/מבנים שיבנו בתחום התכנית. כב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם פקיד היערוות לבחינה מחודשת בדבר הפגיעה בעצים הבוגרים תוך מאמץ לצמצם את הפגיעה ככל הניתן.



6.14	דרכים
	כל הדרכים בתחומי התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית וחתכים אופייניים שיאושרו ע"י הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
6.15	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	שלב א', הוצאת היתר בניה לשלב א', כמופיע בנספח הבינוי.	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה, הצגת פתרון לערימות העפר בשטח התוכנית- למילוי בשטח התוכנית על פי כתב כמויות מסודר או לחלופין פינוי לאתר מורשה על פי כל דין .
2	שלב ב', הוצאת היתר בניה לשלב ב'	ניתן להחליף את סדר ביצוע שלבים ב' ו ג'. בניית שלב ג, מתחם מסחר ומשרדים, רק לאחר הסדרת כניסה ממערב (כביש 1) וביטול הגישה למתחם התעשייה, בתנאי של הסדרה בפועל של גישה חוקית חלופית או העדר צורך תפעולי של מתחם התעשייה.
3	שלב ג', בניית שלב ג' הכולל את שטחי הציבור	שטחי הציבור יבנו בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יינתן היתר מכוח התכנית בתוך פרק זמן של ארבע שנים מיום אישורה יפקע תוקפה והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה טרם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76