

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 27-04-2000  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "דרום השרון"  
 תוכנית מס' שד/160  
 להפקדה בישיבה מס' 291  
 מקום: 30.4.86  
 מהנדס התעדה  
 יושב ראש הוועדה

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 160/שד  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה  
 ביום 28.11.99 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 מר הועדה המחוזית

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - דרום השרון

ישוב נוה ימין

תכנית שינוי מתאר מס' שד/160 (עם הוראות של תכנית מפורטת)

"אזור תעשיה בנימין"

שינוי לתכנית מתאר שד/1000

שינוי לתכניות מפורטות שד/2/86, שד/6/86

ושינוי לתכנית מ.ש.מ (65) שד

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
 28.11.99  
 יחלטה הועדה המחוזית (משנה מיום)  
 29.2.2000  
 תאריך  
 מתכנן המחוז

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' שד/160 (עם הוראות של תכנית מפורטת) "אזור תעשייה בנימין", שינוי לתכנית מתאר שד/1000 שינוי לתכניות מפורטות שד/2/86 שד/6/86 ושינוי לתכנית מ.ש.מ. (65) שד תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2. חלות התכנית

התכנית תחול על השטח, המסומן בקו בצבע כחול ע"ג התשריט.

3. תחום התכנית

האזור ממוקם צפונה מכביש עוקף נוה - ימין ומערבה מכביש מס' 6 וכביש מס' 444 ומזרחה לכביש מס' 55.

גושים	חלקה	חלק מחלקה
7536 ✓		99,107 ✓ ✓
7554	133 ✓	123,124,131,132,134 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
7556 ✓	1,2,3,4,6,7,11,12,13 ✓ 14,15,16,19,53,55,56,57 ✓	5,8,9,10,17,18,20,21,23 ✓ 44,48,52,54,58,59,60,62 ✓ 63,64,66,67 ✓
7557 ✓	59,60,65,66,67,68,80 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓	56,57,61,64,69,70,71,72 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ 73,82 ✓
7558	30 ✓	6,7,8,9,10,16,31,32,33 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ 34,35,36,37,39,68 ✓
7559 ✓		2,3 ✓
7560	3,4,5,6,7,9,10,11,12,15 ✓ 16,17,18,19,20,21,22,23 ✓ 24,25,26,27,28,29,30,31 ✓ 32,33,34,35,36,37,38,39 ✓ 41,42,43,44,45,46,47,48 ✓ 49,50,55,56,58,59,60,61 ✓	13,14,40,51,52,53,54,57 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

4. שטח התכנית

שטח התכנית כ - 816.60 דונם.

5. יוזם התכנית

- א. המועצה האזורית דרום השרון.
- ב. הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון.
- ג. מינהל מקרקעי ישראל.

6. בעל הקרקע  
מינהל מקרקעי ישראל.
7. המתכנן  
ב. איזנברג ב. שרמן אדריכלות בע"מ  
יגאל אלון 159 תל אביב 67443, טל': 6956831-03, פקס: 6956859-03
8. מסמכי התכנית  
מסמכי התכנית:  
א. מסמכים מחייבים.  
1. גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 2500:1.  
2. 23 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
3. נספח ניקוז.  
4. רשימת שימושים חורגים.  
ב. מסמכים מנחים.  
המסמכים המחייבים יאושרו בצרוף עם המסמכים המנחים הבאים:  
1. נספח בינוי - שינויים בנספח הבינוי יהיו בסמכות ובאישור הועדה המקומית.  
2. נספח תחבורה - תכנית מס' 5004/001, שינויים לנספח התחבורה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית.  
3. נספח ביוב (השינויים באישור משרד הבריאות).  
4. נספח נופי.
9. יחס לתכניות אחרות  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר שד/1000 שינוי לתכניות מפורטות שד/2/86  
שד/6/86 ושינוי לתכנית מ.ש.מ (65) שד  
אם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנזכרות לעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
10. מטרות התכנית  
מטרות התכנית הינן:  
א. יצירת מסגרת תכנונית ע"י שינוי יעוד מקרקע חקלאית ל:  
1. אזור תעסוקה משולב הכולל:  
- שטח למבני תעשייה, אחסנה ומלאכה ושרותים נלווים.  
- שטח לתעשייה לפינוי מטרדים.  
- שטח למבני משרדים ומסחר ושרותים נלווים.  
- שטח למסחר ושרותים נלווים.  
2. אזור בית עלמין.  
3. אזור חנייה.  
4. שטח למבני ציבור.

5. התווית דרכים ושבילים.
6. הסדרת נחל.
7. שטח ציבורי פתוח.
8. ביטול תוואי רכבת קיים והסדר תוואי רכבת חדש.
9. ביצוע תחמי"ש (תחנת משנה).
- ב. קביעת הנחיות והוראות בניה.
- ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.
- ה. קביעת תנאים לביצוע התכנית ושלבי הביצוע.
- ו. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ז. הקטנת קו בנין של כביש מס' 5443 מ - 65 מ' ל - 40 מ'.
- ח. הקלה בקו בנין של כביש מס' 444 בקטע שבסמיכות לגבולות התכנית מ - 80 מ' ל - 40 מ'.
- ט. הקלה בקו בנין של כביש מס' 6 בקטע העובר בצמוד לבית העלמין לשימוש למטרות קבורה, מ - 150 מ' ל - 80 מ' לכיוון בית העלמין.
- י. קביעת הנחיות להכנת תכנית מפורטת לאתר בית עלמין.
- יא. הקלה בשימושים המותרים בתחום קווי הבניין של הרכבת.

#### סימנים בתשריט והגדרות

11.

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| גבול תכנית                | - קו בצבע כחול.   |
| גבול שיפוט                | - קו נקודה, קו נקודה.   |
| גבול גוש                  | - קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט.                              |
| גבול חלקה ומספר           | - קו בצבע התשריט עם מספר.   |
| גבול מגרש מוצע ומספרו     | - קו בצבע תשריט עם מספר בתוך עיגול.                               |
| מספר דרך                  | - מספר מסומן בתוך רבע עליון של עיגול                              |
|                           | המסומן על גבי הדרך. שניהם בצבע התשריט.                            |
| קו בנין                   | - מספר מסומן בתוך רבעים צידיים של עיגול                           |
|                           | המסומן על הדרך. שניהם בצבע התשריט.                                |
|                           | קו הבנין במערכת הדרכים הארצית מחושב מציר הדרך.                    |
| רוחב דרך                  | - מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך. שניהם בצבע התשריט. |
| דרך קיימת או מאושרת       | - צבע חום.  |
| דרך מוצעת                 | - צבע אדום.   |
| דרך/מסילה לביטול          | - קוים אלכסוניים באדום על רקע היעוד המוצע.                        |
| אזור תעשייה מלאכה ואחסנה  | - צבוע סגול.  |
| אזור תעשייה לפינוי מטרדים | - צבוע סגול תחום סגול כהה.  |

- אפור בהיר.
- צבוע אפור תחום בסגול.
- צבוע חום תחום בחום כהה.
- צבוע פסים אלכסוניים ורוד ולבן.
- צבוע בצהוב עם קוים ירוקים מצולבים.
- צבע אדום עם קוים אלכסוניים לשני הכוונים בצבע שחור.
- צבוע ירוק.
- צבוע בירוק תחום בירוק כהה.
- צבוע תכלת.
- אפור כהה.
- אפור תחום חום כהה.
- צבוע בפסים ירוקים על רקע התכנית.
- צבוע ירוק עם שני קוים אדומים.
- צבוע סגול מטויט קוים סגולים.

- אזור מסחרי
- שטח למשרדים ומסחר
- אזור לבניני וצרכי ציבור
- שרותים הנדסיים
- בית עלמין
- שטח לחניה
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שטח לתוואי הסדרת נחל
- רצועת מסילת רכבת קיימת
- רצועת מסילת רכבת מתוכננת
- שטח חקלאי
- שבילים
- שטח לתחמ"ש

## פרק ב' - חלוקה לאזורים ורשימת תכליות

### 1. כללי

א. מטרת פרק זה:

1. ליעד שטחים לתעשייה ושימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990.
2. לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
3. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
4. לקבוע אזור לפינוי מטרדים.
5. לקבוע את השימושים המותרים באזור המיועד למשרדים.
6. לקבוע את השימושים המותרים באזור המיועד למסחר ולשרותים נלווים.
7. לקבוע שטחים לבית עלמין.
8. לקבוע שטח למבנה ציבור.
9. לקבוע שטחים לצרכי ציבור (ש.צ.פ, דרכים, אזור חנייה, שבילים ומתקנים הנדסיים).
10. ליעד שטח להסדרת תוואי נחל.
11. ליעד שטח למתקנים הנדסיים.
12. ניתן יהיה לאחד מגרשים סמוכים בבעלות אחת, או לחלק מגרשים לחלוקות משנה, בתנאי שמגרש מינימום לא יקטן מ - 3 דונם. החלוקה או האיחוד יהיו בסמכות הועדה המקומית.
13. ניתן יהיה להקים יותר מבנין אחד במגרש, במסגרת קווי בנין.
14. השטח המיועד לתחמ"ש ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת.

### 2. אזור תעשייה מלאכה ואחסנה

- 2.1 אזור תעשייה מלאכה ואחסנה - השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול, מגרשים מס' 35 - 47, 12 - 30.
- 2.2 כללי
  - מותרים השימושים עפ"י הרשימה הבאה בהמשך (סעיפים א' ו - ב') שאינם גורם לפגיעה בסביבה חקלאית. הכל בהתאם לדרישות הסביבתיות הנקבעות עפ"י הרשויות המוסמכות (הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה) למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.
  - "מטרד סביבתי הוא מצב ואו פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש, למפגע תחבורה ולמטרד חזותי, או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת ואו הועדה המקומית, עפ"י חו"ד מהנדסי הרשות והועדה ובעלי מקצוע מומחים.

- א. השימושים האסורים  
 תעשיה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה.
- ב. שימושים ותכליות מותרים
1. בתי חרושת ושטחי חרושת, מפעלים.
  2. בתי קירור.
  3. שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
  4. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום.
  5. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, גז ופסולת.
  6. מוסכים לרכב.
  7. שטחי ומתקני חניה.
  8. בתי מלאכה.
  9. שרותים נלווים, לבנייני תעשיות ומלאכות באזור, המותרים עפ"י המוגדר בסעיף א'.
  10. מפעלים למצבות (יותרו במגרשים 41-48).
  11. תעשיה עתירת ידע, מכונים, מעבדות ושטחי משרדים המשמשים את התעשיה יוגבלו ל - 5% מהשטח המותר לתעשיה.
  12. במבני תעשיה יותרו שטחים למשרדים לשרות אותה תעשיה במגבלת סעיף 11 לעיל.

3. אזור תעשיה לפינוי מטרדים
- 3.1 אזור תעשיה לפינוי מטרדים - השטח הצבוע בתכנית סגול תחום סגול כהה. מגרשים מס' 34 - 31, 48 מיועד לאזור תעשיה לפינוי מטרדים.
  - 3.2 ע"פ פרק ב' סעיף 2.2 וע"פ פרק ג' סעיף 3 ט'.

4. אזור מסחרי
- הצבוע בתשריט בצבע אפור בהיר מגרשים מס' 8-11, מיועד לשטח למסחר ושרותים נלווים.
- תכליות ושימושים
- בשטח זה השימושים המותרים יהיו לשטחי מסחר ושרותים נלווים - חנויות, מסעדות, אולמות תצוגה, אולמות ארועים, פאבים, שרותי מזון, רשתות מזון, סניפי בנק, חנויות מפעל, מסחר קמעונאי, שרותי הפצה, מרפאות, וכיו"ב.

5. אזור משרדים
- הצבוע בתשריט בצבע אפור מגרשים מס' 7 - 1 מיועד לשטח למבני משרדים.
- תכליות ושימושים
- בשטח למבנים למשרדים השימושים המותרים יהיו משרדים למסחר בקומת הקרקע לשימושים כגון: חנויות, מסעדות, אולמות תצוגה, שרותי מזון, סניפי בנק, חנויות מפעל ומסחר קמעונאי, מרפאות וכיו"ב.

6. אזור לבניני וצרכי ציבור  
הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה, מגרש מס' 100 מיועד לשטח למבני וצרכי ציבור.
- תכליות ושימושים  
(שימוש ציבורי לפי סעיף 188 (ב) לחוק (תחנת מכבי אש, תחנת משטרה, תחנת מד"א, מעורגן ילדים וכיו"ב עפ"י אישור המועצה והועדה לתכנון ובניה - דרום השרון).
7. שרותים הנדסיים  
הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ורוד ולבן, מגרש מס' 200 מיועד לשטח למתקנים הנדסיים באישור מהנדס המועצה, מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- תכליות ושימושים  
התכליות והשימושים המותרים בשטח זה:
1. מתקני ביוב מרכזיים.
  2. מתקני שאיבה וטיהור.
  3. מתקנים חשמליים.
8. בית עלמין  
צבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים ירוקים מצולבים, מגרש מס' 500 מיועד לשרותי בית עלמין ודרכים וחניות המשולבים בבית עלמין. התכליות והשימושים עפ"י ת.מ.א 19.
9. שטח ציבורי פתוח  
צבוע בתשריט בצבע ירוק, מגרשים מס' 600-608 מיועד לשטח ציבורי פתוח.
- תכליות ושימושים בתחום זה:
1. רצועות ירק המפרידות בין מגרשים ובין כבישים ובין שימושים שונים.
  2. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתיות – תת קרקעיות.
10. שטח תוואי הסדרת נחל  
הצבוע בתשריט בצבע תכלת מגרש מס' I, II, III מיועד לשטח לתוואי הסדרת הנחל באישור מהנדס המועצה, מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
11. אזור חנייה  
הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קוים מצולבים בשחור מגרש מס' 300 מיועד לשטח לאזור חנייה מגוננת (עץ לכל 3 חניות) שישרת את באי בית העלמין.



**12. דרכים**

הצבועים בתשריט בצבע אדום.

**א. כללי**

1. שטח דרכים יכלול מסעת כביש, שולי דרך ואו מדרכות, שטח לחניה מעבר לדרישות התקן וכן שטחי תמרון לרכב שרות כמו מכולות אשפה, תחנות אוטובוס, תותר, בתחום המוכרז של הדרך, התקנת שילוט הכוונה ומתקני דואר, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז ביוב, מיס ותאורת רחוב. בתחום המדרכות ושולי הדרך ינטעו עצים ירוקי עד ובעלי שורשים לא תוקפניים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.  
הדרכים הפנימיות יהיו באישור מהנדסי הרשות והועדה, והדרכים הארציות שבתחום התכנית יהיו באישור מ.ע.צ.

**13. שבילים**

הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם שני קווים אדומים, מיועדים לשטח למעבר להולכי רגל ולמעבר תשתיות.

**14. שטח לתחמ"ש**

הצבוע בתשריט בסגול מטויט קוים סגולים מגרש מסי 700 מיועד לתחנת משנה. זכויות הבניה, הוראות הבניה והתנאים להיתר בהתאם לתכנית שד/2/160.

**15. רצועת מסילת רכבת**

הצבוע בתשריט באפור בהיר (תוואי מאושר) ואפור כהה תחום חום (תוואי מוצע).

**16. שימושים זכויות בניה**

אחוזי בניה בתחום התכנית הינם עפ"י טבלת אזורים וזכויות בניה.



## פרק ג' - תנאים לביצוע התכנית

1. הוראות בניה
  - א. עיצוב חזיתות

כל חזיתות המבנה תהיינה מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי, אבן נסורה או שווה ערך.
  - ב. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, תמוקם במרתף חניה או תניה עילית, מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה אך לא פחות מהתקן המופיע בנספח התחבורה. חניה תפעולית תסופק בתחום המגרש עפ"י התקן.
  - ג. שילוט

עיצוב ומיקום השילוט בהתאם להנחיות של מהנדס הועדה המקומית. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.
  - ד. מתקני מיזוג אוויר

מתקני מיזוג אוויר למיניהם, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות הבתים יוסתרו. תכנית ההסתרה תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.
  - ה. גינון

תכנית הגינון בכל מגרש תעשייה תהייה 25% לפחות.
  - ו. מתקנים לאיסוף אשפה

ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים, יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת, בהתאם להחלטת הועדה המקומית ומחלקת תברואה.
  - ז. גובה מתקנים מיוחדים

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מתקן מיוחד במגרשי התעשייה לתיפעול אותה תעשייה, בגובה אחר מהמצוין בטבלת אזורים וזכויות בניה (סעיף 13 א').
  - ח. מעבר תשתיות

יותר מעבר תשתיות בתחום המגרש. בין גבול המגרש לקווי הבנין באישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.
  - ט. רמפות

בבניינים בהם תבנה רמפה לרכב וחניה בקומות שמעל למפלס הכניסה הקובעת, תותר תוספת שטחי שרות לשימוש זה במסגרת קווי הבנין בלבד, באישור הועדה המקומית, מהנדסי הרשות והועדה.
  - י. תכנית פיתוח כללית (תהיה כפופה לנספחי התכנית)

לאחר מתן תוקף לתכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח כללית ושלבי ביצוע עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות ומהנדסי המועצה והועדה המקומית. בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח תתקיים ישיבת תאום בלישכת התכנון בהשתתפות משרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ורשות הניקוז לעניין הטיפול בדפנות תוואי הסדרת נחל סיר (מח/ש/380).

תכנית הפיתוח תוגש על רקע מפה טופוגרפית ותכלול:

1. תכנית בינוי - תכלול את סימון קווי הבנינים, גישות למגרשים והעמדת המבנים.
2. תכנית תשתיות -
  - א) ביוב ופתרון סילוק שפכים המוסכם ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
  - ב) ניקוז.
  - ג) אספקת מים.
  - ד) סילוק אשפה.
  - ה) אספקת חשמל.
3. תכנית תנועה וחנייה.
4. תכנית עיצוב - תכלול הוראות, פרטים, חומרי בנייה ופרטי, שילוט, תאורה.
5. תכנית נוף - תכלול:
  - א) תכנית פילוס השטח, עבודות עפר, פרטי קירות תומכים וגדרות.
  - ב) תכנית גינון שטחים ציבוריים - שבילים, כיכר ורצועות הפרדה מגוננות, תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות אחזקה.

## 2. הוראות לשטחים מיוחדים

### א. במגרשים מס' 48 - 41 - תעשיה מלאכה ואחסנה

1. קווי הבניין: קו בניין אחורי יהיה עד קו בניין של המסילה. בשטחים המצויים בהגבלת בנייה כגון פרוזדור חשמל, קווי בניין למסילה, קווי בניין לכביש וכד' יותרו אזורי חניה ואזורי גינון.
  2. בחזית, הפונה למסילה במגרשים 48 - 41:
    - גדרות המגרשים, הפונות למסילת הברזל, יגודרו בגדר אחידה. פרישת הגדר ופרטיה יוגשו כנספח פיתוח באישור הועדה המקומית.
    - רצועת ש.צ.פ בין הגדר ובין רצועת מסילת הרכבת ברוחב 10 מ' בה ינטעו עצים ירוקי עד, בהתאם לנספח פתוח שיוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. בית עלמין
1. תוכן תכנית בינוי לאתר בית עלמין שתבוצע עפ"י ת.מ.א 19 והוראותיה יוטמעו עפ"י סעיפים 3.2, 3.3 ו- 3.4 לת.מ.א כלהלן:
    - סעיף 3.2 - תכנית מפורטת לאתר בית עלמין תכלול בין השאר גם פרטים אלה:
      - א. גבולות שטח התכנית וגבולות אתר בית העלמין בתוך שטח התכנית.
      - ב. גבולות השטח לצרכי קבורה.
      - ג. מיקומם של המבנים הדרושים להפעלת אתר בית עלמין, מגבלות הבנייה להקמתם והשימושים המותרים בהם.
      - ד. שטח לדרכים וחניות, לרבות התוויית הדרכים והשבילים להולכי רגל.
      - ה. תכנית בינוי עקרונית, אשר ניתן יהיה לסטות ממנה בהחלטה מנומקת של הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית, ובה:

1. רצועה ברוחב של 5 מטרים לפחות בתוך אתר בית העלמין ובהיקפו, שתשמש לנטיעת עצים ושתחצוץ בין הגדר של אתר בית העלמין לבין השימושים שבאתר.
2. המפלסים הסופיים של הקרקע באתר בית העלמין, מיקום קירות תומכים וגובהם, וכן כל הסידורים להבטחת יציבות הקרקע ומדרונותיה ומניעת גלישות בקרקע.
3. מערכת הניקוז, העילי והתת-קרקעי, בשטח אתר בית העלמין, וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית, כדי להבטיח שמפלט מי התהום בשטח אתר בית העלמין יהיה לפחות 3 מטרים מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה, וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.
4. מתקני תברואה לשימוש הציבור שיוקמו באתר בית העלמין, למעט באתר בית עלמין ששטחו הכולל קטן מ-2 דונם.
5. סידורים לאספקת מים הראויים לשתיה לאתר בית העלמין ומתקנים שישמשו את המבקרים לצורך זה.
6. סידורים לאספקת חשמל לשימוש בית העלמין.
7. דרכי גישה לאתר בית העלמין, חיבורים למערכת הדרכים האזורית, וסידורים להחניית רכב פרטי של עובדים ומבקרים.
8. התחשבות בקווי חשמל קיימים או מתוכננים - על ידי קביעת פרוזדורים של קרקע פנויה לעמודי חשמל קיימים או מתוכננים, וכן אפשרות הקמתם של קווי חשמל, תפעולם ואחזקתם, הכל בתיאום מוסכם עם חברת החשמל לישראל בע"מ.
9. תנאים להעברת קווי חשמל חדשים באתר בית העלמין, לרבות מיקומם.

סעיף 3.3 - תכנית הבינוי תציין את התאריך המשוער לביצועה, ותכלול שלבים משוערים לביצוע, על תנאיהם.

סעיף 3.4 - לא תאושר תכנית בינוי לבית עלמין, אלא לאחר קבלת חוות דעתו של שר הדתות או של מי שימנה לכך.

2. התכנית תכלול פתרונות להסדרת הנחלים העוברים בתחומה.
  3. יוקצו 50% מהשטח לקבורה בקומות.
  4. יוקצה מתחם נפרד בשטח של 15 דונם לקבורה אזרחית חלופית.
  5. יש לתאם ולקבל אישור מחברת החשמל לתכנון המפורט של בית העלמין.
  6. יש צורך לשריין דרכי גישה אל עמודי קווי החשמל ולהשאיר שטחים פנויים הדרושים להעמדת ציוד למתיחת תילים בקו עתידי ובקווים קיימים.
- חברת החשמל תהיה רשאית להכנס לתחום בית העלמין בכל עת לצורך ביצוע פעולות אחזקה בקווים.

הוראות מיוחדות

- א. מתקני מיגון בהתאם להנחיות הג"א.
- ב. בטיחות וכיבוי אש בהתאם להנחיות רשות הכיבוי.
- ג. בתחום התכנית, בשטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות, בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, יחולו הוראות חוק העתיקות.
- ד. בתוואי הנחל יותר מעבר למסילות וגישה לתחנת רכבת אם יהיה צורך.
- ה. לא תהיה כל בניה בשטח מסילת הברזל המיועד לביטול, כל עוד לא הועבר נכסית, השטח המיועד למסילת ברזל מתוכננת לרשות רכבת ישראל.
- ו. כל מטרד רעש וכד' הנובע מקירבה למסילות הברזל, כתוצאה מאישור הקלה בקו בנין, לא יהווה עילה לתביעה כלשהי נגד הרכבת.
- ז. אם תידרש בנית קיר אקוסטי, הוא יבנה רק לאחר שתכניות הבניה המפורטות ומיקום הקיר יאושרו ע"י רכבת ישראל והיזם ישא בכל עלויות התכנון, הבניה והחזרת פני השטח לקדמותם.
- ח. מגרשים מס' 48 ו- 34 - 31 מיועדים לפינוי מטרדים ושימושים חורגים מישובי המועצה האזורית. בכל שלב ושלב תדון הועדה המקומית ותבדוק את הצורך לייעוד מגרשים נוספים לפינוי מטרדים. מגרשים אלו יכללו בשלב הראשון אחרי ביצוע התשתיות. שלביות הביצוע לפינוי אחוז מסוים של השימושים החורגים תבוצע כדלקמן:
- בשלב הראשון - יינתנו היתרי בניה לכל היותר ל- 1/4 מהיקף השטחים המיועדים למסחר ו- 1/4 מהשטחים המיועדים לתעשייה.
- במקביל יתבצע פינוי של לפחות 50% מהשימושים החורגים הכלולים ברשימה שתצורף לתכנית.
- לא יינתנו היתרי בניה ליותר מ- 1/4 מהשטחים כמפורט בשלב הראשון, אלא באישור הועדה המחוזית וזאת לאחר ששוכנעה שאכן פונו 50% מהשימושים החורגים כנדרש. בשלבים ב' ו- ג', כל אחד לחוד, טרם הוצאת היתרי בניה, תיערך ותאושר תכנית בינוי אשר תציג בין השאר את היקף ההיתרים המתוכננים לשלב זה לצורך פינוי מטרדים/שימושים חורגים מהמושבים.
- תכנית הבינוי תיערך לאחר הכנת סקר מעודכן לשימושים החורגים, עדכון הסקר יכולול: שימושים חורגים שלא בהיתר - מעל 500 מ' בחלקה א', ושימושים חורגים בחלקות ב', ו- ג' יהיה צורך לבחינת פינויים עם תום תקופת ההיתר לשימוש.
- לאחר עדכון הסקר ובהתאם לו, יתווספו לפי הצורך מגרשים לפינוי מטרדים/שימושים חורגים לשלב בינוי זה, על חשבון התכליות האחרות, וזאת טרם הכנת תכנית הבינוי לעיל וכהנחיה להכנתה.
- בשלב השני - יינתנו היתרי בניה לכל היותר ל- 1/3 נוסף מהיקף השטחים המיועדים למסחר ול- 1/3 מהשטחים המיועדים לתעשייה - וזאת לאור השלמת פינוי של אותם 50% מהשימושים החורגים כמפורט בשלב הראשון.

בשלב השלישי - יינתנו היתרי בניה ליתרת השטחים למסחר ולתעשייה וזאת לאחר השלמת פינוי 35% נוספים של השימושים החורגים בשלב ב', ולפי תכנית הבינוי שלב ב', כמתואר לעיל. בשלב ג' לפחות 35% מיתרת השימושים התורגים לפי הסקר המעודכן. - בכל האמור לעיל לא יעלו היקפי השטחים, בשלבויות הביצוע, על המוגדר בסעיף 4/ב'. ט. המתקנים הראשיים והתחמ"ש, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה עילי סגור.

י. מותר להקים ולהציב מתקנים משניים בכל שטח התחמ"ש לרבות עמודי חשמל פורטלים, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכלי מים, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר.

יא. היתרי בניה להקמת תחנת המשנה יינתן עפ"י תכנית זו בכפוף להגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות תכנית נופית ונטיעות לשביעות רצון מהנדס המועצה והועדה המקומית. מיקום המבנה הראשי הסגור יקבע במסגרת מפרט הבקשה להיתר הבניה.

יב. תנאי להפעלת אזור התעשייה יהיו הקמת מינהלת אזור תעשייה.

יג. לא תהיה בנייה ברדיוס של 300 מ' ממפגש דרך ומסילת ברזל בטרם תובטח הפרדת המפלסים.

יד. הקלה בקו בניין ל- 39 מטר בצד המערבי של המסילה המתוכננת עבור חנייה וגינון.

טו. הקלה בקו בניין ל- 35 מטר מציר המסילה עבור מתקנים הנדסיים, בכפוף לאישור הרכבת.

טז. הקלה בקו בניין ל- 55 מטר מציר המסילה בצד המזרחי, עבור בית העלמין.

יז. לא יוצאו היתרים לפיתוח בית העלמין אלא:

1. לאחר הסדרת צומת הכניסה לבית העלמין מדרך 5443 עפ"י תכנית שתאושר ע"י מע"צ

ומשרד התחבורה והסדרת מגרש החנייה.

2. לאחר קבלת אישורים מחברת חשמל לגבי פיתוח בית העלמין בתחום שטח המעבר

(פרוזדור) לקווי חשמל.

#### 4. תנאים והיתרי בניה

א. כללי:

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו ויעמדו בתנאי התקן וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

- בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תומצא לחוות דעת מוקדמת של איגוד הערים המתאימים או המשרד לאיכות הסביבה או מי שמונה על ידם. הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות" בו יפורטו חומרי הגלם, תהליכי הייצור ותוצרים. כן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש וזיהום אויר, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית. לכל אחד מהנושאים תצורף "תכנית טיפול" שתציג את האמצעים שיבוצעו הלכה למעשה כדי למנוע את המטרד. אמצעים אלה יהוו חלק מהבקשה להיתר הבניה.

הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מקצועית בדבר ההשפעות הסביבתיות של מפעל  
ו/או כל שימוש אחר, תטיל כל תנאי המבטיח נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים  
לשמירת איה"ס והתקנים או תדחה את הבקשה להיתר כאשר לדעת הגורמים  
המוסמכים פעילות המפעל עשויה ליצור מטרדים ולחרוג מתקנות וחוקים התקפים  
באותה עת.

- לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות  
אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים  
ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.
2. תיעול מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.
3. דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.
4. סילוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.
5. פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אויר ורעש.
6. ביצוע בפועל של מערכת ניקוז בהתאם לתכנית מאושרת ע"י נציבות המים ורשות  
הניקוז.

- היתרי בניה יוצאו למפעל או כל שימוש אחר, באם יעמדו בתקנים ובתקנות שבתוקף.

- היתרי בניה יוצאו בהתאם לתנאי ביצוע התכנית (פרק ג').

- היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לכל מגרש עפ"י עקרונות תכנית

זו ובתנאי שתוגש תכנית פיתוח שטח, על גבי מפה טופוגרפית (בקני"מ 1:250 או לפי  
אישור מהנדס הועדה), פתרונות חניה, חניה תפעולית וכד' במסגרת תכנית ההגשה.

- המבנים ושימושי הקרקע בכל שטח התכנית יתבססו על תכנית תשתיות כוללת שתהיה

בקני"מ 1:1250 לפחות. לא ינתן היתר בניה אלא בכפיפות לתכנית תשתיות לשטח

הנדון. תכנית התשתיות תכלול את הנושאים הבאים: דרכים, עיבוד פני הקרקע, ניקוז,

חשמל, טלפונים, טלוויזיה, ביוב, אספקת מים, הרחקת שפכים, סילוק אשפה, תקשורת

אלקטרונית.

- סידור לנכים - יותקנו סידורים לנכים בכל בקשה להיתר בניה.

- לא יינתן היתר בניה או חפירה בשטח בית עלמין אלא לאחר אישור תכנית בינוי לשטח

בית העלמין שיאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם לתמ"א 19. בתכנית זו יכללו חניה,

ניקוז, אספקת מים, חשמל ותאורה, גדרות, קירות תמך, סידורי אשפה, שבילים, גינון,

הוראות למידות מצבות וכו'. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה.

- כתנאי להיתרי בנייה תוכן תכנית בינוי ופיתוח בשטח בית עלמין אשר תכלול:

1. חייצים ירוקים בין מתחמי הקבורה ובתוך כל מתחם.

2. בית הקברות יתוכן לקבורה בקומות לפחות על מחצית השטח ליעוד זה, ובחלוקה מאוזנת

בין שלבי הביצוע של התכנית.



- תנאי למתן היתרי בנייה והפעלת בית הקברות : ביצוע החייצים הנופיים הכלליים ולכל מתחם קבורה.
- תכנית הפיתוח שטרם היתרי בנייה, תכלול הנחיות בנושאים הבאים :
1. ביסוס הקרקע באזור הנחל הקיים : באזור הנחל הקיים יבוצעו בדיקות קרקע, ובהתאם להן יינתנו הנחיות לביסוס ע"י יועץ הקרקע.  
הנחיות ביסוס אלה יהוו תנאי לקבלת היתר בנייה.
  2. תעלות הטיה : נחל סיר הקיים כיום חוצה את השטח המיועד לפיתוח אזור התעשייה. במסגרת התכנון נקבע תוואי חלופי לנחל, הכולל העתקת הנחל מזרחה לרצועה חדשה ומסודרת בצמוד למסילת הברזל המתוכננת.  
עיקר הספיקה של הנחל תיקלט צפונה מאזור התעשייה ותוזרם בתוואי המוסדר החדש. מיעוט המים יזרום בתוואי הקיים של הנחל מערבה, עד לכניסה הצפון מערבית של אזור התעשייה, שם ייקלטו המים בתעלה ו/או מובל סגור ויוזרמו בצורה מוסדרת מזרחה עד לנחל סיר החדש.  
כל המים המגיעים לאזור התעשייה מבחוץ, ייאספו לאורך מערכת הכבישים ו/או המגרשים החיצוניים ויוזרמו בתעלות היקפיות לכיוון נחל סיר.  
מידות וחתכי התעלות, פרטי ייצוב, מתקני כניסה ויציאה וכד' יתוכננו במהלך התכנון המפורט, ויהוו תנאי לקבלת היתר בנייה.
  3. ניקוז בשטחים הירוקים : השטחים הירוקים בתכנית זו מתוכננים כשטחי הפרדה בין הכבישים האזוריים לאזור התעשייה הנדון, כש.צ.פ באזור פרוזדור החשמל, וכשבילים בתוך אזור התעשייה.  
שטחים אלו ינוצלו, ככל האפשר, לקליטת המים המגיעים אליהם מהמגרשים הסמוכים, ולקליטת המים בשטחים עצמם - במטרה לאגור את המים בשכבה זקה ולהחדירה לאקוויפר תת קרקעי בצורה טבעית, ועל מנת להעשיר את מי התהום.
  4. מילוי קרקעי באזור בית העלמין : אזור בית העלמין מתוכנן בצמוד לנחל סיר המתוכנן וחוצים אותו שני ערוצים הזורמים לנחל. היות וכך, יתוכנן שטח בית העלמין בהתאם להנחיות יועץ הקרקע ויועץ הניקוז, ולאחר שתבוצע מערכת הבדיקות הנדרשת. הנחיות יועץ הקרקע ויועץ הניקוז יהוו תנאי לקבלת היתר בנייה.
  5. התאמת הפרטים לחלחול גר עילי : בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה חלק ממנו כשטח ירוק אשר ישמש בין היתר כשטח החדרה של מי גשם ונגר עילי.  
אגירת המים בשטחים אלו תתבצע ע"י תיחום המגרש בגדר/אבן בגובה נמוך (עד 30 ס"מ), כאשר שטח המגרש ישופע מהבניין כלפי חוץ.  
גובה הבניין המתכוון יהיה מעל גובה הגדר, בנקודה הנמוכה שלה.  
במקרים של עוצמות גשם גדולות במיוחד, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת מהמגרש לשצי"פים ולכבישים.  
תנאי להיתרי בנייה - ביצוע בפועל של הנחיות אלה.

- תנאי למתן היתר בנייה למגרשים המיועדים לפינוי מטרדים מגרשים מס' 31-34, 38 יהיה הכנת תכנית בינוי למתחם המראה את מיקום כל המטרדים שיש לפנות מהמושבים ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- במבני תעשייה, מסחר, משרדים וציבור לא יינתנו היתרי בנייה ללא סידורים לנכים.

## ב. שלבי ביצוע:

(1) תנועה/תחבורה:

- לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור תכנית להסדרת צומת הגישה 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה, לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר לשלב זה אלא לאחר ביצוע הצומת עפ"י התכניות הני"ל.
- לא יוצאו היתרי בניה מעל 50,000 מ"ר (שטחים עיקריים) אלא לאחר אישור תכנית לרימזור והרחבת צומת 1/5443 (פנימי), ע"י מע"צ ומשרד התחבורה (במידה וידרש ע"י משרד התחבורה).
- לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר מעל ל - 50,000 מ"ר אלא לאחר רימזור הצומת בפועל עפ"י התכניות שיאושרו לו (במידה וידרש ע"י משרד התחבורה).
- לא יוצאו היתרי בניה מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים) אלא לאחר אישור תכנית ע"י מע"צ ומשרד התחבורה למטלות התחבורה הבאות:
  - א. הרחבת דרך מס' 5443 לדו מסלולית דו נתיבית בקטע - דרך מס' 444 עד דרך מס' 55.
  - ב. הסדרת צומת הכניסה 4/5443 (פנימי).
  - ג. חיבור כביש פנימי מס' 1 לאזור התעשייה כס' 1/50/א'.
- ביצוע המטלות התחבורתיות הני"ל יהוו תנאי לאיכלוס והוצאת תעודת גמר מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים).
- (2) עד אשר לא ימומשו 70% מהמגרשים בשלב א' לא יתאפשר ביצוע שלב ב'. להלן פרוט המגרשים לשלב ב':
 

מגרשים מס': 1,2,11,13,14,24,28,29,30,35,36,37,38,41.

**1. מערכות תשתית**

כל מערכות התשתית כגון מים, ביוב, חשמל (למעט מתח עליון ועל), אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. הניקוז יהיה לפי תכנית פיתוח.

2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

**3. פסולת**

יובטחו דרכי טיפול ופינוי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

**4. מערכות חשמל וטלפונים**

**4.1 שטחים למעבר קווי חשמל: (פרוזדור)**

שטחי הקרקע המוגדרים כפרוזדור למעבר חשמל ברוחב 150 מ' מיועדים למעבר קווי חשמל למתח גליון וגבוה לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, בית עלמין, חניה ואחסנה פתוחה, מתקן חשמלי, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, וכ"ו הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל ולאחר קבלת הסכמתה. לא ינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות לביתני השירותים, אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

**4.2 הוראות בינוי ופיתוח**

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
- קו חשמל מתח על 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

- בקשה לחריגה מן המרחקים המצויינים לעיל תועבר לאישור בפני הגורמים המוסמכים בחברת החשמל לישראל בע"מ שתהיה רשאית להתנות אישורה בתנאים מתאימים.
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.
- ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חבי החשמל.
- ה. עמודי חשמל שימצאו בתחום דרך מוצעת, תידרש העתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי התכנית.
- ו. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

#### אספקת חשמל

4.3

- אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
- רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
- רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל התיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
- תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז המרכז.
- היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת - קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה הפנימית.
- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

#### תשתיות הטלפונים

4.4

- א. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת קרקעיים.
- ב. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור "בזק", על חשבון יוזמי התכנית.

5. **מים**

- א. אספקת המים לצרכנים באז"ת תבוצע ממערכת אספקת מים אזורית.  
ב. מערכת צנרת אספקת המים ומתקניה מחיבור מערכת אספקת המים האזורית עד לנקודת חיבור המים לצרכנים, בו יותקן מד מים לצרכן, תהא בבעלות מ.א דרום השרון (הרשות המוניציפלית או גוף מטעמה).  
ג. מערכת אספקת המים תותאם על פי דרישות כיבוי אש כפוף להנחיות הרשות המוסמכת.

6. **ביוב ושפכים**

- א. תכנית כוללת למערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים תתוכנן באז"ת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.  
סילוק השפכים מהאזור יעשה למתקן טיפול בשפכים אזורי בכפוף לתאום עם כל הרשויות ואישורים.  
תורם הביוב ידרש לטפל בשפכים בתחום המגרש ועל חשבונו לאיכות המותרת כמצויין בחוקי העזר להזרמתם למערכת הציבורית, ותחייב כל תורם ביוב, במידת הצורך, לבצע מתקן קדם טיפול בתחום המגרש על מנת להבטיח הזרמת ביוב באיכות המותרת.  
ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית כוללת למערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים בתכנית באישור משרד הבריאות ומשרד איה"ס הכוללת פתרון קצה במט"ש פעיל ולו"ז לביצוע הקווים המחברים.  
ג. לא תנתן תעודת גמר למבנה כלשהו בתכנית ללא חיבור בפועל של אזור התעסוקה למט"ש פעיל.  
ד. לא ינתן אישור להפעלה של עסק ואו מפעל כל עוד לא אושר כי השפכים היוצאים ממנו תואמים את הרמה המקובלת עפ"י חוק העזר העירוני לנושא שפכים תעשייתיים.  
ה. תותר העברת קווי צנרת ושוחות ביוב ציבוריים בתוך המגרש לאיסוף ביוב ממגרשים שכנים.  
ו. היתרי בנייה באזור התעשייה, יינתנו עם תחילת ביצוע מערכת איסוף השפכים המרכזית מאזור התעשייה למכון הטיפול בשפכים, כפי שיאושר ע"י משרד הבריאות.  
ז. טופס 4 יינתן לאחר התחברות המבנה בפועל, למערכת איסוף וטיפול בשפכים.

7. **אשפה ופסולת**

- שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה.

8. **ניקוז ותיעול**

- כוון הזרמת מי הגשם, הניקוזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבע ע"י מהנדס הועדה.

הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתרי הבניה. לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב. הסדר נחל סיר יהיה בתוך פס של 30 מ' מינימום (כולל דרכי החזקה וגידור). ימוקמו גשרים לפי הצורך בתאום מראש עם רשות הניקוז ובאישורה. כל העבודות יבוצעו במסגרת פיתוח הרחבת בית העלמין.

## פרק ה'

### 1. חלוקה ורישום

חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט. מודד מוסמך יסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה. הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

### 2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

### 3. הפקעה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם: שטח לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ב' ו-190 א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, בכפוף לסעיף 26 א' לחוק האמור לעיל ויועברו למועצה האזורית דרום השרון.

### 4. זמן ביצוע התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה.

מוצעה אזורית  
ד"ר רשדו

הועגה המקומית לתכנון ולבניה  
אדם רשדו

חתימת היוזם:

התקנת כל...  
תנו הינה לשני תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות...  
יוזם התכנית או לכל בעל עין אחר בסמך התכנית...  
הוקצה הרישוי...  
13-07-2000  
נהל מקרקעי ישראל

חתימת בעל הקרקע:

ב. איזנברג ב. שרמן  
אדריכלות-בע"מ  
B. Eisenberg

חתימת המתכנן:

תאריך: 30.4.96, 4.8.96, 27.8.96, 23.10.96, 6.11.96, 2.1.97, 14.1.97, 9.2.97, 15.9.97  
19.12.99, 9.2.99, 31.12.98, 22.12.98, 28.12.97, 3.12.97, 13.10.97, 25.9.97  
.8/3/00, 26.01.00, 01.02.00

בנימין