

15. 02. 2001

נתקבל

08. 03. 2001

נתקבל

05/12/99

43697-18

מינהל מחוז מרכז-רמלה

19-03-2001

נתקבל

תיק מס'

4-12/25

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "עמק חפר"

תכנית שינוי מתאר עמ/81/12

שינוי לתכניות מתאר מס' עמ/200, עמ/81/7

ועמ/מק/81/ד/א

אזור התעשייה עמק חפר

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
 שינוי תכנית מתאר מס' עמ/81/12
 בישיבה מס' 990016 מיום 20/6/99

הוחלט: להמליץ בפני הוועדה המחוזית
לאשר את התכנית

נשב ראש

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' עמ/81/12
 התכנית מאושרת מבט

סעיף 108 (ג) לחוק

י"ר הועדה המחוזית

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: תכנית מס' עח/12/81 שינוי מס' קומות מבנה אודר.
שינוי לתכניות מתאר מס' עח/200, עח/7/81, עח/7/81/א'
2. מחוז: המרכז.
3. נפה: השרון.
4. מקום: אזור התעשייה עמק חפר.
5. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
 - א. 11 דפי הוראות בכתב כולל טבלת הוראות בניה (להלן: התקנון)
 - ב. גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 כולל תרשימי סביבה ב - 1:2500 וב - 1:10,000 (להלן: התשריט)
 - ג. נספח בינוי תנועה וחניה מחייב בקנ"מ 1:250כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
6. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
7. גושים וחלקות: גוש: 8389 חלק מחלקות 65, 69
חלקה ארעית 32
מגרש 237 לפי תכנית עח/7/81
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
טל. 03-5638111
פקס. 03-5616459

9. יזום התכנית: אודר צפון אחזקות
 כפר נטר, א.ת. נתניה, ת.ד. 6174
 טל. 09-8996214
 פקס. 09-8996523
10. עורך התכנית: ש.י.פ.ת. - אדריכל גיורא לוי
 דרך עכו 47, ק.מוצקין, 26367
 טל. 04-8709047
 פקס. 04-8709183
11. מטרות התכנית: א. הגדלת שטחי הבניה למטרות עיקריות מ - 80% ל - 120% משטח המגרש והגדלת שטחי שרות על קרקעיים מ - 20% ל - 25% משטח המגרש.
 ב. תוספת שתי קומות גג למטרות שרות (חדרי מכונות וחדר מעלית) מעל 3 קומות + מרתף חניה המותרים לפי התכניות התקפות.
 ג. קביעת שטחי הבניה למטרות שרות שיותרו מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
 ד. קביעת תמהיל שימושים לשטחי הבניה למטרות עיקריות במגרש.
 ה. קביעת הבינוי והפיתוח במגרש לפי נספח הבינוי, תנועה וחניה המצורף.
 ו. קביעת הסדרי תנועה וחניה במגרש לפי נספח הבינוי, התנועה והחניה המצורף ובהתאמה לתמהיל השימושים המוצע במגרש.
12. שטח התכנית: 2.380 דונם בקירוב.
13. ביצוע התכנית: מייד.

14. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר עח/200 על תיקוניה, עח/7/81 ו - עח/מק/7/81 א'. במקרה ותתגלנה סתירות בין התכניות הנ"ל לתכנית זו יקבעו ויחולו הוראות תכנית זו.

15. קוי בנין:
א. כמפורט בתכנית עח/7/81.
ב. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה וביתני שומר בקו בנין צד וחזית "ס".

16. סימנים בתשריט והגדרות:

קו בצבע כחול	גבול התכנית
קו בצבע התשריט עם מס'	גבול חלקה ומספרה
קו מקווקו בצבע אדום	קו בנין
מספר מסומן בתוך רבע עליון של עיגול המסומן	מספר הדרך
על גבי הדרך	
מספר מסומן בתוך רבעים צידיים של עיגול המסומן	קו בנין
על גבי הדרך	
מספר מסומן בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על	רוחב הדרך
גבי הדרך	
שטח צבוע סגול	איזור תעשייה
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח

פרק ב' - שימושים ותקנות לאזורים

אזור תעשייה:

1. מיועד להקמת מבנים ל:

תעשייה	קומת קרקע	522.2 מ"ר
מסחר	קומת קרקע	400 מ"ר
תעשייה/מלאכה	קומת גלריה	51.1 מ"ר
מלאכה	קומה ראשונה	522.2 מ"ר
משרדים	קומה ראשונה	400 מ"ר
תעשייה/מלאכה	קומה שניה	922.2 מ"ר

- ניתן לנייד השימושים העיקריים השונים בין הקומות, בתנאי שסה"כ השטחים לכל שימוש לא ישתנו.
2. גובה הבנין לא יעלה על 18 מ' פרט לגג חדר מכונות עליון ואלמנטים דקורטיביים שיותרו עד גובה 20.75 מ'.
3. תותר בניה ב - 3 קומות, ומעליהן שתי קומות גג לשרותים טכניים לבנין, מעל לקומת חניה תת קרקעית. גובה כל קומה יהיה כמסומן בנספח הבינוי של תכנית זו.
4. תותר בניית גלריה לשטחי שרות בקומת הקרקע בשטח מקס' 10% משטח הקומה.
5. תותר הקמת מרתפים למטרת חניה בלבד במסגרת קווי הבנין, פרט לכניסות ויציאות ממרתף חניה שיותרו בקווי בניה "ס". גובה תקרת המרתף מפני הקרקע לא יעלה על 1 מ'. שטחו של מרתף החניה לא יכלל בשטחים המותרים לבניה עיקרית.

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב קיים לפי תכניות עת/7/81/מק/7/81

הערות	קו בנין	קו חזית	מספר הקומות וגובה מקסימלי	סה"כ בניה בכל הקומות				ניסוי קרקע ב-4%	שטח מגוש מינימלי	רוחב חזית מינימלית	האיזור	
				סה"כ	עיקרי	מת קרקעי	עיקרי					על קרקעי
גלריה 5% משטח המקומה	5 מ'	5 מ' א' 5 מ' א'	3 קומות 18 מ' גובה מני' 2.5 מ' לקומה	80%	80%	60%	20% לא יותר מ-10% לקומה	80%	40% למפעלים בעלי נפח מוצרים נזיל יותר ניסוי קרקע עד 50%	1,000 מ'	20 מ'	אזור תעשייה
למעט בנייה וצינאות מהחניה. ניתן שומר ותחנת טרנספורמציה שיוותרו בקו בנין 0												

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע

הערות	קו בנין	קו חזית	מספר הקומות וגובה מקסימלי	סה"כ בניה בכל הקומות				ניסוי קרקע ב-4%	שטח מגוש מינימלי	רוחב חזית מינימלית	האיזור	
				סה"כ	עיקרי	מת קרקעי	עיקרי					על קרקעי
גלריה 10% משטח המקומה	5 מ'	5 מ'	3 קומות 18 מ' דאה פרק ב' סעיף 2 - 1 - 3 גובה מני' 2.5 מ' לקומה	85%	120%	60%	25% יותר מ-10% לקומה	120%	50%	1,000 מ'	20 מ'	אזור תעשייה
למעט בנייה וצינאות מהחניה. ניתן שומר ותחנת טרנספורמציה שיוותרו בקו בנין 0												

* בהתאם להחלטת ועדה מקומית לחוספת שטחי שורות לאיזור תעשייה בתכנית עת/200/מס' 980019 מיום 18/10/98 לאור תקנה 13 (כ) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתורים) המתשל'כ - 1992.

פרק ג' - תנאים לביצוע התכנית

1. בינוי ועיצוב ארכיטקטוני:

א. תכנית בינוי:

1. הבניה במגרש תהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
2. תכנית הבינוי תראה את המבנים המתוכננים במגרש. את שטחי החנייה והגינון, גדרות, שילוט, מיסתורים, למיכלי גז, קומפרסורים ואיחסון זמני לפסולת תעשייה.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר בניה בסטיות קלות מתכנית בינוי מאושרת ובתנאי שהבנין תואם את הוראות התכנית המפורטת.

ב. גינון:

בחזית כל מגרש ובקטעים הגובלים בדרך ובשטחי ציבור יהיה שטח שימש לגינון ולנוי בלבד ולא לפעילות כל שהיא הקשורה בעבודת המפעל פרט לדרך מעבר לאנשים וכלי רכב.

ג. קוי טלפון, חשמל:

כל החיבורים יהיו תת קרקעיים.

ד. גדרות:

1. הגדר הקידמית תהיה שקופה ועשויה ממתכת קשוחה על יסוד בנוי בגובה 60 ס"מ מעל המדרכה. גובה גדר בחזית לא יעלה על 1.8 מ'.
2. גובה הגדר בין המגרשים צדדית ואחורית יהיה 2 מ'. גדר שקופה כנ"ל או אטומה מחומרים אחרים באישור הועדה המקומית.
3. לגבי כל הגדרות חובה להגיש את פרטי הגימור הארכיטקטוני משני צידי הגדר.

ה. תכנית פיתוח למגרש:

1. לא ינתן היתר בניה במגרש, אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית פיתוח לאותו שטח.
 2. התכנית תכלול פתרון חניה לרבות חניה תפעולית ומערכת כניסה ויציאה. אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות קירות תומכים, סילוק אשפה, מתקני גז, שבילים ושטחי גינון.
 3. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית טופוגרפית. לא ינתן אישור איכלוס והפעלה ללא גמר עבודות הפיתוח.
 4. לא תותר נקודת סילוק אשפה פתוחה לחזית המגרש. חובה להתקין מסתור דקורטיבי לנקודת סילוק אשפה.
 5. לא תותר חניה תפעולית בחזית המגרש.
- בנוסף לכל האמור לעיל יחולו בשטח התכנית הוראות נספח א' לתכנית עח/מק/7/81/א' בכל הנוגע לבינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח נוף.

2. תברואה ואיכות סביבה:

א. השלכות סביבתיות:

1. באיזור תעשייה יותרו שימושים (מפעלים ואחרים בהתאם לתכנית זו) העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.
2. כתנאי למתן היתרי בניה ימולא ע"י המבקש שאלון השלכות סביבתיות על כל פרטיו וכל מידע נוסף שידרש ע"י הרשות המקומית.
3. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות הצפויות ממפעל או מכל שימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתן. כאשר לדעתה הפעילות עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
4. תעשיות המשתייכות לאחת מהקבוצות הבאות ידרשו בדיקה קפדנית ופרטנית לבחינת השפעתם על התנאים ההידרולוגיים המקומיים ומי התהום:
 - א. תעשייה כימית והאחסנה הכרוכה בכך.
 - ב. תעשיית דשנים והאחסנה הכרוכה בכך.

- ג. יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה.
- ד. מפעלים לציפוי מתכות, מפעלים המכילים קווים לטיפול פני השטח במתכות.
- ה. משחסות.
- ו. מפעלי מזון ומפעלים לעבוד מזון כגון זיתים וחמוצים.
- ז. תעשיות דלק ואנרגיה.
- ח. תעשיות עיבוד עץ, מצברים וסוללות.

ב. ניקח:

- 1. כל שטח יחובר עם דרך מהדרכים הציבוריות ועם רשת הניקח רק לאחר שיותקנו במפעל המתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה המקומית והרשות המוסמכת לפני מתן היתר בניה, יש להבטיח התקנת תעלות ו/או צינורות בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית והרשות המוסמכת. תוך כדי הפרדה בין מערכת ניקח לבין מערכת השפכים ומניעת זיהום מי תהום עיליים ותחתיים.
- 2. במשטחי חניה למוסכים ומשטחי אחסנה ועבודה בחצרות המפעלים יתוכנן ערך הניקח, כך שיאפשר הזרמת מי ניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקח ייבנה, במידת הצורך, מתקן לשיקוע מוצקים מרחפים, וכן על כל מתקן אחר הדרוש על מנת למנוע שחרור לסביבה של מי נקז מזהמים.
- 3. כל מבנה ושטח יתוכננו כך שתובטח הקטנה מירבית של נגר עילי לרבות הסמנת מרזבי גגות במטח ספיגה בקרקע (כדוגמת בור חצץ בנפח מתאים), שטחי גינון אשר ישמשו גם כשטחי הספיגה לנגר עילי, מרצפות משתלבות אשר יבטיחו מקסימום ספיגה בקרקע וכו'.

ג. ביוב:

- 1. איכות השפכים תהיה בהתאם לנידרש בחוק העזר לשפכי תעשייה של המועצה האזורית עמק חפר.
- כמו כן יחוייב היזם לעמוד בהוראות ומגבלות בנושא שפכים תעשייתיים (לגבי המפעלים שיותר להכניס על-פי האיסורים והמגבלות המפורטים לעיל):
- א. שפכים תעשייתיים יופרדו לחלוטין מהשפכים הסניטרים של המפעל.

- ב. מתקני קדם לטיפול בשפכים תעשייתיים יהיו עיליים, מקורים ויונחו בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח המים הגדול ביותר במתקן. במקרה של מכלים תת קרקעים הם יותקנו בתוך מיכל משני, תוך כדי הבטחת אמצעים לגילוי דליפות ומערכות התראה מתאימות.
- ג. קווי שפכים תעשייתיים עד למתקן קדם הטיפול יותקנו בתוך תעלה אטומה או צינור אחר באופן המבטיח בקרה על כל מקרה של דליפה.
- ד. במוצא של מתקן קדם טיפול בשפכים יותקן מד ספיקה הכולל רישום.
- ה. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים תוקם בריכת חרום לאגירת השפכים התעשייתיים לזמן שהיה של 24 שעות במקרה של תקלה.
- ו. בכל מתקן לטיפול בשפכים הפועל בעזרת חשמל יותקן דיזל גנרטור.
- ז. שוחות ביקורת - שוחות ביקורת לקוי ביוב תהינה נגישות ובעומק סביר לצורך הצבת מכשור לבדיקת איכות השפכים.
2. תותקן מערכת ביוב מרכזי.
3. מפעל תעשייתי יחובר לביוב המרכזי רק לאחר שאיכות השפכים תואמה עם הוראות משרד הבריאות והמפעל יוכיח כי התקין את המקום והסידורים להבטחת איכות השפכים.
4. התאמת הספיקה של השפכים הנוצרים לכושר הנשיאה של המערכת המרכזית ומתקן הטיהור.
5. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6. הטיפול לטיהור שפכים. שאינם ביתיים, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המפעל (ולא מחוצה לו) חאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.
- ד. פסולת:
- לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש והפעלה, אלא אם יובטחו דרכי הטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
1. יקבעו המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת רעילה) מיקומם ודרכי סילוק לאתר מסודר.
- אתר מסודר - לפי הוראת הרשות המקומית או לפי הוראת רשות מוסמכת.

2. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי

שתקבע הרשות המקומית.

ה. זיהום אויר זריחות:

פליטת מזהמים ו/או ריחות אסורה.

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים זריחות מכל מקור שהוא, לרבות: תהליך היצור. מתקנים הנדסיים ואחרים, חומרי גלם גמוצרים, שטחי אחסנה וכו'.

1. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.

2. לא תותר פליטת חומר חלקיקי בריכח העולה על 50 מ"ג/מ"ק אויר יבש בתנאים תקיניים (טמפרטורה של 20 מעלות צלסיוס, לחץ של 101.3 קילופסקל).

3. לגבי מזהמי אויר שאינם חומר חלקיקי תהיה עמידה בתקן הפלטה הגרמני TALUFT 86 או תקני פליטה כפי שייקבעו מעט לעט.

ז. רעש:

ייתקנו אמצעים להפחתת רעש במפעלים שהפעילות בהם עלולה לגרום ליצירת רעש בלתי סביר לסביבתו או לעבור את התקן הארצי לרעש.

מפלסי רעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנת למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

בנוסף לכל האמור לעיל יחולו בשטח התכנית ההנחיות הסביבתיות הכלולות בפרק 5 לנספח א' לתכנית עח/מק/7/81/א'.

ז. חומרים מסוכנים:

1. מומלץ לאסור שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק – חומרים

מסוכנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. כי הסיכון מכל חומר מסוכן או

רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

2. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום:

א. לא יסמנו בקרקע מכלים המכילים חומרים כימיים. הוראה זו אינה חלה על

מכלי דלק, אשר יוטמנו דק עפ"י תוכנית שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

או מי שהסכימו לכך.

ב. מכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום, יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנחלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת נחלים לתוכן.

ח. מוסכים:

פעילות מוסכים תעשה אך ורק בתוך מבנים סגורים כך שימנע כל זיהום של נגר עילי. משטחי העבודה ינוקזו למפריד שמן אשר יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

3. מבנים רב תכליתיים להשכרה או למכירה:

למבנים רב תכליתיים להשכרה, רישוי הבניה יתבצע בשני השלבים:

השלב הראשון:

היתר בניה למעטפת הבנין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודות גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבניה.

השלב השני:

כל שוכר או רוכש יגיש בקשה לקבלת היתר בניה עבור כל יתרת העבודות מערכות אלקטרו-מכניות, בנית מתקני יצור וכד' הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו. בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים כמו למפעל בודד כמפורט בנספח המצורף כל המידע יועבר לאיגוד הערים שיחווה דעתו לועדה המקומית. במידה ולועדת איגוד ערים לאיכות הסביבה יהווה מפעל מוצא פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית הוועדה המקומית לדחות את הבקשה. לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של איגוד ערים לאיכות הסביבה ושאר תנאי ההיתר הנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד.

א. תנאי למתן היתר הבניה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית יותר לענין זה כיסוי גג קל למסתור, אך גובהו לא יחרוג מהמותר.

ב. שטח גג מכוסה כאמור, לא ייכלל במניין שטח הבניה המרבי. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ, לא יותר שימוש באסבסט או בבד.

ג. תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.

- ד. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפריט יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבנין. בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ר/או פירים שנועדו לכך.

4. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי להשכרה או למכירה:

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכול כלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

א. שפכים:

בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

כל יחידה עיסקית במבנה תחוייב בהכנת תא ביקורת נפרד לבדיקת השפכים וצנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שזמן או תוספת כ"ב על-פי סוג העסק שיפעל במקום.

ב. זיהום אויר:

תתוכנן למבנה מערכת איורזר ומיזוג אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו (עם מפסק נפרד לכל יחידה). יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ג. רעש:

יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו, כך שמפלסי הרעש המירביים מכלל הפעילויות במבנה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשנ"ב - 1990.

ד. פסולת:

יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי-מחזור.

ה. חומרים מסוכנים:

שימוש בחומרים מסוכנים יהיה כפוף למגבלות המפורטות בסעיף ח'.

- ג. בדיקת התאמה:
- תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
- ד. שילוב מערכות:
- יכנו פירים בחזיתות המבנים ובתוך שטח הקומות בכמות, בגודל ובפיזור שיספיקו לקליטת המערכות האלקטרומכניות של הדיירים באופן שלא יפגע בחזות המבנים.
- ה. חצרות שירות ומבני עזר (במבנים רב תכליתיים להשכרה):
- (סעיף זה כוחו יפה גם למבני תעשייה רגילים).
1. יש להשאיר רצועות שרות לאחסון ולמתקנים חיצוניים.
 2. רצועת השרות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צדיים.
 3. רוחבה של הרצועה ינוע בין 8-10 מ' לפי גורל המבנה אורכה יהיה לפי הקיר הארוך ביותר של המבנה (צידי או אחורי) - ויוסתר מכיוון דרך ציבורית.
 4. יש לוודא אי חדירת מי גשם לרצועת השרות.
 5. יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות.
 6. יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה.
- השטח יוגן מגשם ולידו יושאר מקום לפינת הג"ס (חומרי נטרול, כבוי אש, עזרה ראשונה וכדומה).
7. ברצועה זו יושאר מקום מיוחד לאחסון חומרי דלק (סולר, מוט, נפח וכו').
 8. הגישה לרצועה זו תהיה חופשית ורחבה לתנועת משאיות, מכליות ארוכות וכבאיות (בתשומת לב גם לרדיוסי הסיבוב הנדרשים).
 9. כל האתרים הנ"ל יסומנו על גבי התוכנית כולל כל המכלים, המאצרות, מתקני הדלק וכל הצנרת: ביוב, חומרים מסוכנים, מים, ניקוז, נטרול וטיפול זקווי תימלחות.
 10. בנוסף לרצועה זו תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון והסתרה ברוחב שיקבע בתוכנית הפיתוח.
 11. יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבור נטרול מרכזי.

12. מכלים של חומרים מסוכנים יאוחסנו במאצרות אטומות מבטון עם ציפוי מתאים. כל מאצרה תהיה בנפח של לפחות 110% מסך נפח המכלים שבתוכה המאצרות יהיו מכוסות בגג ומוגנות בצדדים בפני חדירת מי גשם.

5. חניה:

מס' מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983, וכן לפי הצעת משרד התחבורה מ - 1994 בכל מקרה של סתירה בין תקני החניה השונים יקבע התקן המחמיר; מביניהם. כל מקומות החניה לרכב פרטי ותפעולי - בתחום המגרש, ותותר חניה משותפת לכל השימושים בתכנית.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים,

ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני

והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש

לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה

מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת


הנחיות עם חברת החשמל.

7. היטל השבחה:

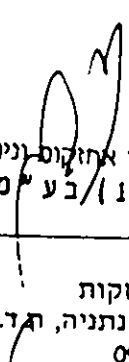
היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק חפר.

פרק ד' - חתימות

תנודות...
 זכנו...
 דונה...
 או לכל...
 עשנו...
 נהל בעל...
 עניי כל...
 (הנה...
 שרכנו...
 תחת...
 ניתנת...
 05-03-2231


ש.י.ת.
 אדריכל גיורא לוי
 דרך עכו 47, ק.מוצקין 26367
 רשיון 32693 טל. 04-8709047

עורך התכנית:
 אדריכל גיורא לוי
 דרך עכו 47, ק.מוצקין
 טל. 04-8709047
 פקס. 04-8709183


 אודר צפון אחזקות וניהול
 (1995) בע"מ
 יוזם התכנית:
 אודר צפון אחזקות
 כפר נטר א.ת. נתניה, ת.ד. 6174
 טל. 09-8996214
 פקס. 09-8996523

בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
 דרך פתח תקוה 116, ת"א, ת.ד. 7246
 טל. 03-5638111
 פקס. 03-5616459