

ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס' 4/88

בישיבה מס' 200008 מיום 16/4/02

החלטת: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית

יושב ראש

מזכיר

משרד הפנים

מחוז מרכז

2.08.2012

ועדה מקומית לתכנון ובניה "עמק-חפר" 30-07-2012 נתקבל

מחוז מרכז

מועצה אזורית עמק חפר מרחב תכנון מקומי עמק חפר

נתקבל תיק מס' 12

נבדק וניתן להפקיד לאשר

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:

"תכנית מס' עח/488 - הרחבת אזור תעשייה מפעלי מעברות" המהווה שינוי לתכנית מס' עח/200, עח/188, מש"מ 9

החלטת הועדה המחוזית מש"מ 20.2.02

זרנובלת דואלה פוסק 12/9/12

מתכננת: תאריך

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' עח/488 - הרחבת אזור תעשייה מפעלי מעברות" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת:

- א. 12 דפי הוראות בכתב, כולל לוח זכויות בניה (להלן: התקנון).
- ב. גיליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 - מצב קיים ו-1:1000 מצב מוצע, כולל תרשימי סביבה ב-1:20000 וב-1:10000 (להלן: התשריט).
- ג. נספח בינוי דרכים ותנועה ערוך בקנה מידה 1:500
- ד. נספח בחינת השלכות תחבורתיות.
- ה. נספח ביוב ומים.
- ו. נספח ניקוז.

כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  התכנית נקבעה טעונה אישור השר  21-10-2012 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

א. תכנית מס' עח/200

ב. תכנית מס' עח/188 - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2781 מיום 7.4.82.

ג. תכנית מס' מש"מ 9 - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3449 מיום 11.5.87.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בסמוך וכולל אזור התעשייה הממוקם במזרח לכפר מונש.

5. שטח התכנית

שטח תכנית זו 80.56 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז מרכז  
מנהלת משרד הפנים  
מחוז מרכז  
מנהלת משרד הפנים  
מחוז מרכז

## 6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 8091 חלקות: 48,47  
חלק מחלקה: 52

## 7. בעל הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ מעברות.

## 8. יוזם תכנית

קיבוץ מעברות.  
דואר מעברות 40230  
טל. 09-8982978 פקס: 09-8982936

## 9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
רח' יפו 145 א' חיפה 35251  
טל. 04-8514999 פקס: 04-8514455

## 10. מטרת התכנית

הרחבת אזור התעשייה מפעלי מעברות מדרום וממערב לאזור תעשייה הקיים ע"י:

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור תעשייה ושטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת השימושים המותרים, הוראות והגבלות בניה והוראות לפיתוח השטח בתחום התכנית.
- ג. קביעת קווי בנין לדרך אזורית 571 בהקלה מתמ"א 3 שינוי מס' 7:  
15 מ' מגבול הדרך (25 מ' מציר הדרך).

## 11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור תעשייה ושטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת השימושים המותרים, תנאי הבניה ופיתוח השטח.

## 12. תיאור סימני התשריט

- |  |  |
|--|--|
| א. קו כחול עבה                                   | - גבול התכנית.                         |
| ב. קו כחול מרוסק                                 | - גבול תכנית אחרת.                     |
| ג. קו אדום עבה                                   | - גבול מועצה אזורית עמק חפר.           |
| ד. שטח צבוע סגול                                 | - אזור תעשייה.                         |
| ה. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה              | - שטח פרטי פתוח.                       |
| ו. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים                | - שטח חקלאי (במצב מאושר).              |
| ז. שטח צבוע ירוק ועליו קווים אלכסוניים בצבע סגול | - פרוזדור חשמל (במצב מאושר).           |
| ח. שטח צבוע כתום                                 | - אזור מגורים (בתרשים סביבה)           |
| ט. שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה              | - אזור מלאכה ותעשייה (בתרשים סביבה).   |
| י. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק כהה               | - אזור מבני משק (בתרשים סביבה).        |
| יא. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה               | - אתר לבנין ציבורי (בתרשים סביבה).     |
| יב. שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה              | - שטח למוסד/בי"ס אזורי (בתרשים הסביבה) |

- שטח לתחנת תדלוק (בתרשים סביבה).
- שטח ספורט (בתרשים סביבה).
- שטח נחל (בתרשים סביבה).
- בית עלמין (בתרשים סביבה).
- בריכת דגים (בתרשים סביבה).
- מאגר מים או קולחין (בתרשים סביבה).
- חקלאות פנאי ונופש מפוזר (בתרשים סביבה).
- מרכז שירותים ומוסדות (בתרשים סביבה).
- שימור משאבי טבע ונוף (בתרשים סביבה).
- רצועת חקלאות, פנאי ונופש (בתרשים סביבה).
- חקלאות, מוסדות ציבור ופנאי ונופש אינטנסיבי (בתרשים סביבה).
- אתר ערכי לשימור ולטיפוח (בתרשים סביבה).
- דרך מאושרת ו/או קיימת.
- מספר דרך.
- קו בנין קדמי מגבול הדרך, במטרים.
- רוחב דרך, במטרים.
- גבול גוש.
- גבול חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה לביטול.
- מספר חלקה רשומה.
- מספר חלקה רשומה לביטול.
- קו בנין.
- מבנה להריסה.
- יג. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול כהה
- יד. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה
- טו. שטח צבוע תכלת
- טז. שטח צבוע צהוב ועליו רשת בצבע ירוק
- יז. שטח צבוע פסים כחול וירוק לסירוגין
- יח. שטח צבוע כחול
- יט. שטח צבוע ירוק כהה
- כ. שטח צבוע חום בהיר
- כא. שטח צבוע ירוק זית
- כב. שטח צבוע ירוק בהיר
- כג. שטח צבוע טורקיז
- כד. עיגול בצבע חום כהה
- כה. שטח צבוע חום
- כו. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
- כז. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
- כח. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
- כט. קו ועליו משולשים בצבע שחור
- ל. קו ירוק דק
- לא. קו ירוק דק מקוטע
- לב. מספר מוקף בעיגול ירוק
- לג. מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק
- לד. קו מרוסק בצבע אדום
- לה. שטח מותחם בקו צהוב

### 13. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

### 14. רשימת התכליות

- א. אזור תעשייה
- ב. שטח פרטי פתוח
- ג. דרך
- לתעשייה לא מזיקה (כמוגדר בהנחיות סביבתיות סעיף מס' 18 להלן) ושירותים נלווים, שימושי עזר הקשורים ו/או הנלווים לשימושים התעשייתיים כגון: מרכזים לוגיסטיים, משרדים, אחסון, שירותי הנדסיים ותחנת שאיבה לשפכים (ראה סעיף 24 (ג') 1.2).
- תוספת בניה או שימושים שאינם לצרכי המפעלים הקיימים, תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- מיועד לאזור גינון, לאזורי מנוחה ולתשתית תת-קרקעית.
- שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק אי לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

15. איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי תעשייה בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.

16. הפקעה ורישום

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י חוק.

17. הוראות בניהא. אזור תעשייה

1. שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי - עד 100% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
2. שטח הבניה המותר לשטחי שירות - 25% מהשטחים העיקריים.
3. תכסית - עד 50% משטח המגרש.
4. גובה הבניין - עד 3 קומות.  
במקרה שהתנאים התפעוליים של מפעל מסוים יחייבו קומה גבוהה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 15 מ' מפני הכביש בחזית הבניין.  
אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור, בתנאי שגובהה ועיצובה של הארובה יקבעו בבקשה להיתר.
5. מרווחים - מרווח קדמי - 15 מ' (25 מ' מציר הדרך).  
מרווח צדדי - 4 מ'.  
מרווח אחורי - 5 מ'.
6. תכנית בינוי - לפני הוצאת היתר בניה תאושר, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי לכל שטח התכנית.  
תכנית הבינוי תהיה בק.מ. 1:500 ותכלול בין היתר: תיאור העמדת הבניינים, גובהם, דרכי הגישה והיציאה, הסדרי חניה, פריקה וטעינה, מתקני תשתית, פיתוח השטח לרבות גינון, גדרות וחומרים.

## 7. טבלת ריכוז זכויות והגבלות בניה

הוראות בניה		שטח לתעשייה	
שטח (בדונם)		74.99	
קווי בנין (במטרים)	קדמי (מקו זכות הדרך)	15 מ'	
	צדדי	4 מ'	
	אחורי	5 מ'	
	מרחק בין הבניינים	8 מ'	
שטח בניה	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	100%
		שירות	25%
	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	-
		שירות	-
	סה"כ שטחי בניה (במ"ר)		93,875
	תכסית		50%
גובה הבניין		3 קומות 15 מ'	

## 18. הנחיות סביבתיות

## א. הגדרה ל"תעשייה לא מזיקה"

תעשייה שבה צריכת המים, פליטת חומרים לאוויר, פסולת, שפכים ושימוש בחומרים מסוכנים, אינם עולים על המפורט להלן:

1. אויר - מפעל הפולט לא יותר מ-2 ק"ג/שעה חלקיקים. צריכת הדלק לא תעלה על 1000 טון/שנה.  
אין לאפשר שימוש בדלקים שאחוז הגפרית (S) בהם עולה על 1%.
2. שפכים - לא יאושר מפעל שאיכות השפכים התעשייתיים בו (או חלקם) אינם מאפשרים חיבורם למכון הטיהור מאחר שאינם עומדים בתנאי הביוב של המועצה האזורית עמק חפר.
3. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש לצרכי ייצור, עבוד, אחסנה או מכירה של "חומר מסוכן" מכל סוג שהוא המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל או קורוזיבי שהוא בעל מספר או"מ, בכל מצב צבירה או שימוש בחומר מסוכן כני"ל, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כני"ל. הסיכון שייגרם מכל חומר מסוכן אחר שהוא בעל מספר או"מ לא יחרוג מתחומי המפעל, זאת עפ"י סקר סיכונים שיוכן לכל חומר.

ניתן לאשר הקלה לקריטריונים אלה בתנאי אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה ובנושא חומרים מסוכנים באישור המשרד לאיכות הסביבה.

## ב. תנאים למתן היתר בניה לבנין תעשייה

### 1. עמידה בהוראות הדין

1. לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור תעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה.
2. לכל בקשה להיתר בניה יצורף נספח סניטרי.
3. הועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
4. במקרים בהם קיימת סבירות למפגעים סביבתיים, יוגש לוועדה המקומית תסקיר השפעה על הסביבה, לאחר התייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
5. חומרים מסוכנים - אישור בקשה להיתר בניה למפעל הצורך מוצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים בעלי מספר או"ם העומדים בהגדרה שבסעיף 18.א לעיל, יותנה בהגשת דו"ח סיכונים בהנחיות איגוד לאיכות הסביבה חדרה.
6. הוראות כלליות בתכנית או בהיתר בניה למפעל

תכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות, בין היתר, בדברים הבאים:

- א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.
- ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

### 7. הוראות בדבר מניעת זיהום

תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו, התש"ל-1970) בנושאים הבאים:

#### א. ניקוז:

1. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.
2. במשטחי חניה למוסכים ומשטחי אחסנה ועבודה בחצרות המפעלים יתוכנן מערך הניקוז כך שיאפשר הזרמת מי ניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן לשיקוע מוצקים מרחפים וכן 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 הטמנת מרזבי גוות במטה ספיגה בקרקע (כדוגמת בור חצץ בנפח מתאים), שטחי גינון אשר ישמשו גם כשטחי הספיגה לנגר עילי, מרצפות משתלבות אשר יבטיחו מקסימום ספיגה בקרקע וכו'.
4. השטח הפרטי הפתוח בחלק הצפון-מערבי של התכנית, ישמש להחדרת מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע. עודפי המים יוזרמו צפונה באמצעות תעלה קיימת עד לנחל קובני, כמפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית.

**ב. שפכים:**

- איכות השפכים תהיה בהתאם לנדרש בחוק העזר לשפכי תעשייה של המועצה האזורית עמק חפר. כמו כן יחויב היזם לעמוד בהוראות ומגבלות בנושא שפכים תעשייתיים (לגבי המפעלים שיותר להכניס על פי האיסורים והמגבלות המפורטים לעיל).
1. שפכים תעשייתיים יופרדו לחלוטין מהשפכים הסניטרים של המפעל.
  2. מתקני קדם לטיפול בשפכים תעשייתיים יהיו עיליים, מקורים ויונחו בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח המים הגדול ביותר במתקן.
  3. במקרה של מכלים תת קרקעיים הם יותקנו בתוך מיכל משני תוך כדי הבטחת אמצעים לגילוי דליפות ומערכות התראה מתאימות.
  4. קווי שפכים תעשייתיים, עד למתקן קדם הטיפול, יותקנו בתוך תעלה אטומה או צינור אחר באופן המבטיח בקרה על כל מקרה של דליפה.
  5. במוצא של מתקן קדם טיפול בשפכים יותקן מד ספיקה הכולל רישום.
  6. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים תוקם בריכת חרום לאגירת השפכים התעשייתיים לזמן שהיה של 24 שעות במקרה של תקלה.
  7. בכל מתקן לטיפול בשפכים הפועל בעזרת חשמל יותקן דיזל גנרטור.
  8. שוחות ביקורת - שוחות ביקורת לקווי ביוב תהינה נגישות ובעומק סביר לצורך הצבת מכשור לבדיקת איכות השפכים.

**ג. פסולת:**

לא יאושר מפעל אשר כתוצאה מתהליכי הייצור שלו נוצרת בו פסולת מסוכנת. דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

**ד. טיפול אקוסטי:**

אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.

**ה. זיהום אויר:**

- א. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.
- ב. לא תותר פליטת חומר חלקיקי בריכוז העולה על 50 מ"ג/מ"ק אויר יבש בתנאים תקינים (טמפרטורה של 20 מעלות צלסיוס, לחץ של 101.8 קילופסקל).
- ג. לגבי מזהמי אויר שאינם חומר חלקיקי תהיה עמידה בתקן הפליטה הגרמני TALUFT 86 או תקני פליטה כפי שיקבעו מעת לעת.

**ו. חומרים מסוכנים:**

1. ייאסר שימוש בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, אלא אם יינקטו אמצעים המאפשרים השימוש בהם, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה. יש להבטיח כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

2. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.

- א. לא ייטמנו בקרקע מיכלים המכילים חומרים כימיים. הוראה זו אינה חלה על מכלי דלק, אשר יוטמנו רק על פי תכנית שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או מי שהסמיכו לכך.
- ב. מכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום, יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות תהינה אטומות לחלוטין ומקורות, כך שתמנע כניסת נוזלים לתוכן.

ג. תנאים למתן היתר בניה לבנין תעשייה רב תכליתי

1. לכל בקשה להיתר בניה יצורף נספח סניטרי.
2. יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה, תוך הפרדה בין אריזות קרטון ליתר הפסולת ובהתאמה לסטנדרטים של מחלקת התברואה.
3. לכל יחידה עסקית בבנין יוכן תא בקורת נפרד לבדיקת השפכים וצנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה, במידה שידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.
4. בתוך שטח המפעל יותקן מתקן לקדם טיפול בשפכים. במידה שהמבנה יוקם ללא המתקנים הני"ל, לא יינתן רישיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצוין בהיתר הבניה.
5. בבנין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה שידרשו כאלו, לפי סוג העסקים שיפעלו בבנין. בבנין שבו לא יותקן פיר כני"ל, או באגף בנין שלא יהיה צמוד לפיר כני"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצוין בהיתר הבניה.
6. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב וניקוז.
7. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה, בגודל התואם למסי היחידות המתוכננות בבנין.
8. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.

ד. תנאי למתן היתר בניה לבנין תעשייה למזון

- תנאי למתן היתר בניה לבנין שבו תהיה פעילות ייצור או עיבוד מזון, יהיה צירוף נספח סניטרי שיחייב קבלת חוות דעת של משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

19. תכנית פיתוח

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתכים בקנה מידה 1:250 ובה יתוארו: העמדת בניינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים.
- תכנית הפיתוח והחתכים יערכו בהשתתפות אדריכל נוף ועל-גבי מפת מדידה מצבית מעודכנת שתכלול טופוגרפיה.
- ב. שמירה על עצים בוגרים.
- בחלק הצפוני של התכנית קיימים מספר עצים בוגרים, שאינם מיועדים לעקירה או להעסקה.



תנאי להוצאת היתר בניה, במקום בו קיימים עצים, יהיה כמפורט להלן:

1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
2. קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
3. קבלת רישיון לפי פקודת היערות לנטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.
4. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת עץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

## 20. עיצוב חזיתות

- א. הבקשה להיתר תכלול תיאור חזיתות הבניינים, פרוט חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים שיאושרו ע"י מהנדסת הועדה המקומית.
- ב. חומרי גמר של המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בתנאי מזג האוויר.

## 21. חניה

- א. מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983. כל מקומות החניה לרכב פרטי ותפעולי בתחום המגרש, ותותר חניה משותפת לכל השימושים בתכנית, והכל בהחלטת מהנדס הועדה.
- ב. החניה תתוכנן כחניה מגוננת (עץ לכל 4 חניות).
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה הוא צירוף נספח חניה בהתאמה להיקף שטח הבנייה המבוקש ולצרכי הבנייה הקיימת בשטח.

## 22. נגישות

לא תותר נגישות ישירה לאזור התעשייה מדרך מס' 571, למעט צומת הכניסה הקיים בחלקו הצפון-מזרחי של המתחם.

## 23. בניינים להריסה

- א. המבנים המסומנים להריסה, בתחום קו הבניין הקדמי (15 מ' מגבול הדרך), יהרסו תוך חצי שנה ממועד אישורה של תכנית המרחיבה את דרך אזורית מס' 571, אלא אם כן ייקבע אחרת בתכנית מפורטת להרחבת הכביש האמור.
- ב. לא תותרנה תוספות בניה למבנים הני"ל עד לאישורה של תכנית לכביש אזורי מס' 571 ואולם יראו בשימוש שנעשה כדין ערב אישורה של תכנית זו כשימוש חורג שהותר.
- ג. היה ודרך אזורית מס' 571 תותווה מצפון לאזור התעשייה שעל פי תכנית זו, באופן שהמבנים המיועדים להריסה הינם מחוץ לקוי הבניין של הדרך המורחבת, אזי לא תחולנה הוראות סעיפים א' ו-ב' שלעיל, ויחולו על מבנים אלו הוראות תכנית זו, ובלבד שהמבנים יישמרו על קו בנין של 5 מ' משפת דרך מס' 571 הקיימת.

24. שירותיםא. ניקוז מי גשם

1. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית. תנאי להיתרי בניה אישור תכניות הביצוע ע"י רשות הניקוז שרון.
2. פתרונות הניקוז יפוטו בהיתרי הבניה לאור נספח הניקוז וכמפורט בסעיף 7 א' 4 שלעיל.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית עמק חפר.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אמצעים לשמירה על שלמות צינור המים הקיים, או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.
3. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע הגנה על מערכת הספקת מי השתייה למפעלים מפני זרימת מים חוזרת.

ג. ביוב

1. תנאים למתן היתר בניה
  - 1.1 גמר ביצוע שדרוג והגדלה של מטי"ש נתניה.
  - 1.2 שדרוג תחנות שאיבת שפכים וקווי הביוב תוך תיאום עם המועצה האזורית. תכנון תחנות שאיבת השפכים יבוצע על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, עם הקפדה על מרחקים מינימליים בין תחנות שאיבת שפכים ומגורים.
  - 1.3 יבוצע קדם טיפול בשפכים תעשייתיים לפני חיבורם למערכת ביוב סניטרית.
  - 1.4 היתרי בניה למבני תעשיית מוזן יינתנו לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
  - 1.5 תכניות מפורטות לביצוע יוגשו לאישור משרד הבריאות.

ד. הידרנטים

1. לא יינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המגרש לבניה, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קווי תקשורת

1. מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד. תכנון מפורט של מערכת התקשורת יוגש יחד עם תכנית הבינוי, בעת הוצאת היתר בניה.

ו. מקלטים

1. פתרון למקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.

## 25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך על תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו - 9.0 מ'

4. על אף האמור בסעיפים 25.1 - 25.3 שלעיל, במידה ובאזור הבניה ישנם או מתוכננים קווי מתח גבוה/ מתח עליון / מתח על - יש לפנות לחברת החשמל ולמשרד להגנת הסביבה, לקבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים המותרים לבניה.

5. תכנון מפורט של מערכת החשמל יוגש יחד עם תכנית הבינוי, בעת הוצאת היתר בניה.

## 26. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק לוועדה המקומית עמק חפר.

## 27. ביצוע התכנית

א. תנאי להיתר בניה בפרויקט מעל 28,000 מ"ר, יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה להסדרת צומת דרך מסי 5711 - בית הלוי, ע"י מע"צ ומשרד התחבורה וביצוע הסדרי התנועה שבתכניות הנ"ל.

ב. ביצוע התכנית יעשה תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה.

חתימות**קבוצת מעברות**

קבוצת מעברות.

יוזם התכנית

מדינת ישראל בחכירה לקבוצת מעברות.

בעלי הקרקע

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית



מספרנו : 57/נ/356

תאריך : 5.8.99, 12.12.99, 30.8.00, 28.11.01, 1.10.02, 6.7.03

עדכון להפקדה : 29.3.06, 4.6.06, 9.7.06, 26.11.06

עדכון למתן תוקף : 28.08.11, 09.10.2011, 05.02.12, 05.03.12