

1

18/8

ועדה לתכנון ובניה "גדרה"

תכנית בניין עיר ממורטת: זמ/573
המהווה שינוי לתכנית מתאר גדרה: זמ/500

איחוד וחלוקה מחדש על כל תחום התכנית שלא בהסכמת הבעלים,
עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

אזור התעשייה גדרה

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 573/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.6.19 (1965) אשר את התכנית
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון

התכנית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה לתקן לתוכנית ולבניה
ביום 6.6.19 (1965) אשר את התכנית
3/2/19

הועדה המחוזית - מחוז מרכז
29-07-2019
נ ת ק ל

מחוז: מרכז

נפה: רחובות

מקום: גדרה

שטח התוכנית: 401.294 ד'.

בעל הקרקע: מ.מ.י ופרטיים.

יזם התוכנית: מ.מ.י (מחוז המרכז, דרך פיית 88 ת"א, טל: 03-5638206) באמצעות

חברת מבני תעשייה טל: 09-9717912

המתכנן: אבי חינוקיס, טל: 09-7414391

תאריך: מרץ 2006

עדכון: דצמבר 2016, אוקטובר 2007, יוני 2013, יולי 2019.

בתוכנית כלולים שטחים לפי הפירוט הבא:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
2218	5-8, 52-64, 72, 73, 69, 70	1-4, 9-15, 65-68, 71, 74
	80	75, 77, 78, 79, 81
2235	-	9, 10, 14, 15, 18-23, 24, 30
3873	-	14, 15, 20, 21, 24, 36, 73

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא: אזור תעשייה גדרה, ומספר יהיה זמ/573.

2. מסמכי התוכנית:

- א. תשריט ותקנון התוכנית הכולל 18 דפי הוראות – נספח א' (מחייב).
- ב. תוכנית ופרטי בינוי – נספח ב' (מנחה).
- ג. תכנית מערך תנועה – נספח ג' (מנחה). לגבי תחנות הדלק במגרשים 110, 111 הנספח מחייב בנושא הכניסות והיציאות מתחנת התדלוק.
- ד. טבלות איזון וחקצאה – נספח ד' (מחייב).
- ה. נספח נופי – נספח ה' (מנחה).
- ו. נספח ביוב – נספח ו' (מנחה).
- ז. תווית דעת סביבתית – נספח ז' (מנחה).

3. יחס לתוכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות בנין עיר קיימות אחרות,

תהינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

התכנית כפופה להוראות:

תת"ל 10/3-4.

תמא/37/א/1, תמא/37/1, תמא/37/ת, תמא/18/4.

4. מטרות התוכנית:

- א. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.
 ב. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעוד חקרקע והנחיות בניה.
 ג. הפשרת קרקע חקלאית.

5. תכליות ושימושים:

שם וסימון בתשריט	מהות
א. אזור תעשייה – מסומן בתשריט בצבע סגול.	ישמש להקמת מבנים לתעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור יותרו השימושים לתעשייה, מלאכה, אחסנה, מנהלה ושרות לתפעול המפעלים, שימושי מסחר למעט שימושים נלווים לתעשייה יהוו סטייה ניכרת מחתכנית.
ב. אזור תעשייה מיוחד – מסומן בתשריט בצבע סגול ופסים אפורים.	ישמש להקמת מבנים לתעשייה תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור יותרו השימושים לתעשייה, אחסנה, משרדים ומסחר בקומת חקרקע. קומת המבנה תבנה בניסגה של 5 מ' מחזית הרחוב של המבנה ותיצור מעבר מקורה (קולנדה).
ג. אזור למרכז מסחרי – מסומן בתשריט בצבע אפור.	ישמש להקמת מרכז מסחרי, תותר הקמת מבנה אחד או קבוצת מבנים.
ד. תחנת תדלוק – מסומן בתשריט בצבע אפור עם מסגרת סגולה	ישמש להקמת תחנת תדלוק מסוג ג' (עפ"י תמ"א 18), מסעדה ושטח מסחרי, כל זאת תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
ה. אזור לשירותי דרך – מסומן בתשריט בצבע כתום ופסים אפורים	ישמש להקמת מרכז לשירותי תחבורה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור זה יותרו השימושים: שרות מוסכים, חניית אוטובוסים, תחנת קצה למסוף תחבורה ציבורית, תניון לילה למשאיות, מסעדה, משרדים ושירותי מסחר הנלווים לאזור זה. תוכנית הבינוי והסדרי התנועה יאושרו ע"י משרד התחבורה כתנאי להיתר בניה.
ו. אזור למבני ציבור – מסומן בתשריט בצבע חום	ישמש להקמת בנייני ציבור ומתקנים עירוניים.
ז. שטח לדרכים – מסומן בתשריט בצבע חום כהיר – דרך קיימת אדום – דרך מוצעת	מגדיר שטחים לסלילת דרכים או כניסולן. בחנויות ציבוריות יותרו השימושים הבאים: חניה, תחנת מיתוג, מחסן לגינון עירוני, שירותים ציבוריים עד גודל של 30 מ"ר, סככות צל, החנייות יתוכננו כחניית מטע-1 ע"י לכל 3 חניות.

שם וסימון בתשריט	מהות
רשת שתורח ע"ג אדום – תניה ציבורית.	
ח. שטח ציבורי פתוח – מסומן בתשריט בצבע ירוק.	ישמש לגינון ונטיעות יותר השימושים כמו בחניות ציבוריות, בתוספת מתקני ספורט ונופש, מתקני מים וביוב, ותחנות טרנספורמציה. כל זאת בכפוף להערה בסעיף 13 ט.
ט. שטח לתחנת משנה של חברת חשמל – מסומן בתשריט ברשת סגולה.	ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת חשמל לתודות מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת. המתקנים הראשיים יהיו במבנה עילי סגור שיעוצב תוך התייחסות למיקומו הסמוך לכביש 40, באופן שישתלב במבנים שבסביבה, תוך שימוש בחומרי גמר וטיפול נומי מתאימים. היתר הבניה ינתן בכפוף להגשת תוכנית בינוי פיתוח ונטיעות. באישור הועדה המקומית, גידור האתר יעשה בתיאום עם הנחיות הביטחון של הח"י. תותר הצבת מתקנים ארעיים וניידים, ובתנאי שיוצבו כך שלא יראו מכביש 40.
י. שטח למעבר קווי חשמל ראשיים – מסומן בתשריט באלכסונים מקוקוניים שחור תחום שחור.	ישמש למעבר קווי חשמל, תותר הקמת עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים בכל המתחים, יותר שימוש ומעבר של קווי מים, ביוב, דרכים וחניות שאינן מקורות. תותר, באישור חברת חשמל, הקמת מבני שירותים הנדסיים בלתי רצופים שנובחה אינו עולה על 3 מ' (תותר חריגה בגובה באישור ח"י). כל עבודה או שימוש בשטח זה לרבות העבודות והשימושים המפורטים לעיל, טעונים תיאום ואישור הגורמים המוסמכים בח"י.
יא. שטח למתקנים הנדסיים. מסומן בתשריט בצבע ירוק בחיר עם פסים ורודים.	ישמש לקמת מכון שאיבה בשטח של עד 70 מ"ר.
יב. דרך קיימת בתחום תתל 3, 4 / 10. מסומנת בתשריט בצבע חום בחיר.	בתחום יעד זה יחולו הוראות תתל 3, 4 / 10.
יג. אזור מגבלות בניה ומיתוח. מסומן בתשריט בפסים כחולים ולבנים.	בתחום יעד זה יחולו הוראות תתל 3, 4 / 10.

6. מערכות תשתית:

- א. ביוב – ראה סעיף 12 א(איכות הסביבה – שפכים).
- ב. חשמל – רשת הספקת החשמל למתח גבוה ובמתח נמוך, תהיה תת-קרקעית עם חיבורים תת קרקעיים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מקו אנכי משיק אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	20 מ'

אין לחפור מעל ובקרבת קווי ומתקני חשמל אלא באישור הגורמים המוסמכים בחח"י. אין להתקין לאחסן או להשתמש בקרבת קווי חשמל בחומרים דליקים או מסוכנים אלא עפ"י הנחיות הבטיחות של חח"י, אין להתקין לאחסן או להשתמש בקרבת קווי ומתקני חשמל בחומרים דליקים או מסוכנים אלא עפ"י הנחיות של חח"י. המרחקים האנכיים בין פני הכביש סופיים לקוי החשמל יתואמו עם חח"י.

- ג. תקשורת – כל הרשתות כולל חיבורים למבנים תהיינה תת-קרקעיות.
- ד. זכות מעבר – כל בעל קרקע, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב לתת זכות מעבר חפשי לקוי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר ביצוע העבודה יותזר הנכס לבעליו במצב תקין.
- מקום שנקבע כשטח לתחנת טרנספורמציה, חייב בעל הקרקע להקצות שטח, זכות מעבר וגישה חופשית לרכב חח"י ולהנחת כבלי חשמל, הכל עפ"י הנחיות חח"י.
- ה. תחנות טרנספורמציה - תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית, בתוך הבניינים או במרווחים צדדים ואחוריים של הבניינים, וכן בשטחי ציבור פתוחים.

7. הוראות בניה:

- א. גובה – עפ"י טבלת הוראות הבניה.
- הגובה נמדד מגובה המדרכה במרכז חזית המגרש.
- תותרנה חריגות של מתקנים תעשייתיים כמו: ארובות, מתקני קרוור וכדומה.
- ב. מבני עזר – יהיו חלק מהמבנה העיקרי, יכללו במנין שטחי השירות. מותר להקים סככות או מבני עזר מעבר לקו הבנין או בנפרד מהמבנה העיקרי בתנאים הבאים:
- בחזית צדדים ואחורית בלבד.
 - המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.

- סה"כ שטחי מבני העוזר לא יעלה על 200 מ"ר.
- כל בניה מעבר לקו הבנין תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי ועם הגדר.
- ג. חלוקה ואיחוד - לאחר רישום התכנית ניתן לחלק ולאחד את המגרשים עפ"י תכנית בינוי ותכנית לצרכי רישום.
- ד. מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של המגרש, הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. שלטי זיהוי - יותקנו בחזית המבנה עפ"י הנחיות תכנית הנספח הנופי (נספח ה').
- ו. חיבורי תשתית - כל חיבורי התשתית יהיו תת-קרקעיים, כולל רשת אספקת חשמל מתח נמוך ומתח גבוה, ורשתות תקשורת.
- ז. גדרות - גדר בחזית קדמית תהיה בגובה 1.8 מ'. בשאר החזיתות עד 2.5 מ' הגדרות יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבתוכנית ובנספח הנופי (נספח ה'), ובכפוף להשארית שדה ראייה בצמתים. בצמתים הגדר תהיה בנסיגה ואו שקופה מעל גובה 40 ס"מ. גדר התחמ"ש תוקם עפ"י הנחיות חח"י בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לחנחיות סעיף 5ט.
- ח. חומרי גמר - באזור תעשייה מיוחד, באזור המסחר וכן במגרשים 1-3, 112, הפונים לכביש 40, יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, אסור הטיח לסוגיו.
- ט. גגות - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט, מתקנים שעל הגג שגובהם מעבר למעקה הגג, ישולבו אדריכלית בבניה שעל הגג.
- י. פיתוח - באזור תעשייה מחויב פיתוח רחבת כניסה שבין קו המגרש לקו הבניין במקביל למדרכה הציבורית ברוחב של 5 מ' לפחות, דרך רחבת הכניסה יותר מעבר רכב, ויעשה בה פיתוח גנני, באזור תעשייה מיוחד אין צורך בגדר בחזית המגרש הקדמי, והפיתוח יהיה המשכי לפיתוח שבתחום הציבורי.
- באזור המסחרי, שירותי דרך, תחנת תדלוק, ותחנת משנה, תוגש תוכנית פיתוח ונטיעות כחלק מהיתרי הבניה, אך בכל מקרה, תשמר רצועה של 5 מ' בחזית המגרש במקביל למדרכה לפיתוח גנני.

הפיתוח בחניות הציבוריות יעשה עפ"י הנחיות תכנית הנספח הנופי (נספח ה'). הפיתוח הציבורי והפרטי בחזית המערבית של התכנית יעשה עפ"י הנחיות תכנית הבינוי (נספח ב') ותכנית הנספח הנופי (נספח ה').

בכל מגרש עליו יוקם מבנה, יוקצה לפחות 35% מהשטח כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.

8. תנאים למתן היתר בניה:

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע עבודות הפיתוח בשטח התוכנית, בכפוף להסכם פיתוח שיושג עם המועצה המקומית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שלבי ביצוע והנחיות בעת הוצאות היתרי בניה על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שיבנו מכח אותם היתרי בניה ובהתאם לשלבי הביצוע של תשתית זו, כחלק מביצוע התוכנית יחשב ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.
- ג. היתרי בניה כפופים לאישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית/ המשרד להגנת הסביבה.
- ד. כתנאי להוצאת היתרי בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. הכוללת מיקום חדרי טרנספורמציה.
- ה. היתר הבניה מותנה בפתרון תחנת טרנספורמציה הנדרשת ע"י חח"י.
- ו. למגרשים 133, 121, 100, 91 תותר נגישות מדרג מס' 4 רק לאחר ניתוקה מדרג מס' 40.
- ז. במגרש מס' 112 המיועד למתני"ח יש לאשר את תוכנית הבינוי והסדרי התנועה כתנאי להוצאת היתרי בניה.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה לתחנות התדלוק – שמירת המרחקים ממבני ציבור כפי שנקבעו בתמ"א 18.
- ט. שטח המקרקעין בגוש 2235 חלקי חלקות 9,10,14,15,18 ובגוש 2218 חלקי חלקות 59,60,80 כמסומן בתשריט, מהווה חלק בלתי נפרד מהמקרקעין הביטחוני שהגדרתו בפרק ו' לחוק התכנון והבניה.
- י. מימוש היעודים הקבועים בשטח זה מותנה בהפסקת פעילותו של

- המתקן הבטחוני בתא השטח האמור, ואישור על כך יינתן ע"י נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- יא. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה (סעיף ט' דלעיל), הינו קבלת אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- יב. תנאי למתן היתר בניה בתחום הסקירה של תמ"א 1/א/37 הוא אישור רשות הגז חטבעי ותאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה.
- יג. תנאי למתן היתר חפירה בתחום הסקירה של תמ"א 1/א/37 הוא תאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה.
- יד. תנאי למתן היתרי בניה: השלמת ביצוע מט"ש נשג"ב ואישור המשרד להגנת הסביבה על כך.
- טו. תנאי למתן היתרי בניה: השלמת ביצוע תחנת השאיבה המצוייה בתחום התכנית.

9. חניה:

- א. החניות הפרטיות והתפעוליות תמוקמנה בתחומי המגרשים לבניה.
- ב. תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין קדמי צדדי ואחורי 0, ובתנאי שהמרתף בקו בנין קדמי תחת גובה המדרכה. לא תותר בניית מרתפי חניה בתחום קווי בנין של כביש 40 ו-7.
- ג. מרתפי חניה נכללים במניין שטחי שירות.
- ד. תקן החניה: עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- ה. החניה העילית בתחום המגרש תהייה חניית מטע של 1 עץ לכל 3 מקומות חניה.

10. שלבי ביצוע בתאום עם מערך התנועה:

שלב	% זכויות הבניה מהשטח העיקרי, לו ניתן לתת היתרי בניה	סה"כ % הבניה המצטבר, לו ניתן לתת היתרי בניה	סה"כ השטח העיקרי במ"ר, לו ניתן לתת היתרי בניה	התנאי למתן היתרי בניה
1	20	20	39,200	תנאי למתן היתר בניה ראשון: רמזור צומת 3933 עם כביש 40. עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה.

2	20	40	39,200	חיבור אוזח"ת לגדרה באמצעות כביש פנימי מספר 1 מעל כביש ארצי מספר 7.
3	40	80	78,400	פתיחת כביש ארצי מספר 7 לוננועה.
4	20	100	39,200	תחילת ביצוע מחלף בכביש 3933 וכביש 40 עפ"י אישור מע"צ ומשרד התחבורה.
סה"כ	100	-	196,000	

הערות:

1. דרך פנימית מספר 4 תנותק מכביש 40 ע"י מע"צ לאחר פתיחת מחלף
3933 וכביש 40.

2. סטיה משלבי הביצוע תחשב לסטיה ניכרת מהתוכנית.

11. רישום לצרכי ציבור

שטח התכנית יחולק ויאוחד מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה 1965. ויירשם בלשכת רישום המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק
התכנון והבניה.

12. איכות הסביבה:

א. שימושים מותרים:

1. בתחום התכנית יותרו שימושים אשר יעמדו בדרישות תכנוניות
וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות
ובדיני איכות הסביבה.

ב. שפכים:

2. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנית
ביוב לאזור התעשייה הכוללת התייחסות לאפשרות קליטה של שפכים
תעשייתיים.

3. בכל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוב
האזורית, תותקן מערכת בקרה בנקודות החיבור למערכת האזורית.

4. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיוותרו לחיבור למערכת הביוב
האזורית והנחיות אחרות למניעת אפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים,
ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד להגנת
הסביבה וחוקי עזר.

5. לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה אשר יתרמו לעומס תמלחות במכון לטיהור השפכים, עומס תמלחות יוגדר עפ"י חוק 'מניעת זיהום מים - אישור הזרמת תמלחות למקורות מים התשנ"ח - 1993).

6. מתקני קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יעשה הטיפול בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת האזורית.

השפכים הנדרשים לקדם טיפול יופרדו לשפכים סניטרים שיוזרמו לרשת הביוב, ולשפכים תעשייתיים שיחוברו למתקן קדם טיפול.

7. הטמנת מיכלי דלק בנפח של למעלה מ - 5000 לי, תחוייב באישור המשרד להגנת הסביבה.

8. מפעלים בהם שטחי המפעל לא מקורים ונגר עילי עלול להזדהם ינוקזו למערכת הביוב של המפעל.

ג. פסולת:

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

2. קודם לאיכלוס אזור התעשייה יקבע בסיוע המשרד להגנת הסביבה, שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.

3. התניית מתן טופס 4 בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

4. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח ריכוז הפסולת (סעיף 2) ורק במקומות המסומנים בתוכניתו היתרי בניה.

5. היתרי בניה ורישיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון ואחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

6. פסולת שתוגדר כרעילה ע"י המשרד להגנת הסביבה תטופל בנפרד ותועבר לאתר ארצי ברמת חובב.

ד. רעש:

בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק. הפתרונות האקוסטיים יתואמו עם מ.ע.צ.

על השימושים השונים תחול חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק, שימושים העשויים לחרוג מן הני"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחוייבו התכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לני"ל.

ה. איכות אוויר:

1. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: גז, חשמל ואנרגיה סולרית, לשם קבלת שימוש בסולר ו/או במזוט יש לקבל אישור המשרד להגנת הסביבה.

2. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת עלולים לגרום מפגעי אבק, יובטחו כל הסידורים למניעת פיזור אבק.

ו. חומרים מסוכנים:

1. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להציג סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

2. האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי ואו סיכון בטיחותי ייעשו בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה על פי חוק חומרים מסוכנים ועל פי חוזר מנכ"ל ל"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים".

3. נפת החומרים המסוכנים יחושב על-פי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים, האחסון יתבצע לפי קבוצות חומרים ויהיה מקורה, מוגבה במאצרה, מצופה בחומר מאושר בנפח 110% מסה"כ נפת החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף ובו אמצעי הכיבוי/ניטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים, שאיבה למערכת הטיפול ממיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי.

4. לא תותר פעילות חומרי ייצור חומרים המוגדרים מסוכנים.

5. במבנים בעלי שימוש מעורב של מסחר ותעשייה לא תותר אחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.

ז. מערך ניטור:

1. יזם התוכנית ידרש להקים מערך ניטור לצורך בדיקה של רמת זיהום האוויר והשפכים הנגרמים עקב הפעילות באזור, תכנון מערך הניטור יהולו ולוח הזמנים להקמתו יעשו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ח. תנאי איכות הסביבה להוצאת היתרי בניה:

א. כללי:

1. מפעלים שיבקשו להיכנס לאזור הפרויקט המתוכנן, ידרשו לעבור תהליך של מיון ובקרה מוקדמת ולהגיש "דו"ח אפיון מפעל" לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, בדוח הם נדרשים להוכיח כי הם עומדים בהגבלות ובאיסורים הסביבתיים המותרים.
2. אישור המשרד המוסמך ישמש תנאי למתן היתר בניה.
3. כתנאי להיתר בניה לתחמ"ש (מגרש 113), יידרש דו"ח סביבתי לבחינת נושא קרינה אלקטרומגנטית, שדות חשמליים, רעש וחזות לבדיקה ואישור אגף קרינה באיגוד ערים לאיח"ס.
4. כתנאי למתן היתר בניה יש להפעיל את מכון הטיחור האזורי במתכונת המאושרת או כל תכנית ביוב אחרת שתאושר ע"י משרד הבריאות.

ט. תנאים להוצאת היתר בניה לתחנת תדלוק (מגרשים 110, 111):

1. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:
 - ☒ למכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
 - ☒ משטחי התחנה לאזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחמימנים.
 - ☒ אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מצנרת וכ"ו), ידרשו בשלב היתר בניה בהתאם לרגישות הידרולוגית.
 - ☒ כל שטח של תחנת התדלוק במגרש 111 יהיה מחוץ לרדיוס המגן של קידוחי מי השתיה, והתשטיפים ינוקזו לא לכוון הקידוח.
2. ניטור ובקרה:
 - ☒ אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. במגרש 111 יבוצע ע"י הידרולוג בעל נסיון בקידוחי ניטור דלק ברגישות הידרולוגית א', קידוח קבוע לניטור מי תהום,
 - ☒ תחנת התדלוק במגרש 110 תעמוד בדרישות לתחנות דלק ברגישות הידרולוגית ב'.

כדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בחוק (תקנות המים - מניעת זיהום מים - תחנות דלק - התשנ"ז 1977) ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

3. שפכים וניקוז:

- כ שפכים סניטרים יפנו למערכת הביוב המקומית.
 - כ נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטח התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.
 - כ לצמצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגגונים את אזור משאבות התדלוק.
4. פסולת:
- בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תשלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה.
5. איכות אויר:
- יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי הדלק.
6. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה משמש תנאי למתן היתר בניה.
7. תנאי להיתר בניה במגרש 110 - הגשת תכנית בינוי שתכלול את כל מגרש 110 על תכליותיו.

י. הוראות מיוחדות למבני תעשייה רב שימושיים ושימושים מעורבים:

- בנוסף לאמור לעיל יכלול היתר הבניה למבנה רב תכליתי את התנאים והמגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו במקום, אשר יתייחסו לנושאים הבאים:
1. שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מבני קדם טיפול במבנה טרם החיבור למערכת המרכזית,

2. זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה,
3. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו,
4. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכיל כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים בעלי מחזור.
5. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
6. שימושים מעורבים: בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:
 - סוג העסקים שיוותרו להפעלת המבנה,
 - פירוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהם,
 - פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.

13. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע:

הערות	גובה בנין מקס במ'	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קו בנין במ'			גודל מגרש מינ.	מספר מגרש	ייעוד הקרקע
		שיירות	עיקרי	שיירות	עיקרי	אח.	צד.	קד.			
-	12	50	20	20	80	20	5	5	10 ד'	1-4	תעשייה
-	12	100	20	20	100	10	4	5	1.2	5-33	תעשייה
קו בנין קדמי 0 מחייב לקומות מעל ק.הקרקע. תתכן נסיגה בקו בנין קדמי החל מחקומה השלישית. בקומת קרקע קו בנין מחייב 5 מ' ליצירת קולנדה. יתכן קו בנין צדדי 0 בהסכמת שני הצדדים.	15	100	20	20	120	10	4	0	2.5 מ'	81-92	תעשייה מיוחדת
-	12	120	30	20	80	0	10	10	25 ד'	100	מרכז מסחרי
-	17 + 5 מ' קומות מרתף	10	30	10	60	20	5	5	5 ד'	113	תחמיש
בנוסף תותר הקמת גגון מעל המשאבות בשטח של עד 500 מ"ר.	9	מיכלי דלק	-	30	120	10	10	10	3.5 ד'	111	תחנת תדלוק
עבור שטחי תפעול התחנה, משרדים, ומסעדה- שטח של 120 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שרות, היתרח בסך 330 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שרות - עבור שרותי רכב, בנוסף תותר הקמת גגון מעל המשאבות בשטח של עד 500 מ"ר.	9	-	-	50	450	10	10	10	3.5 מ'	110	

הערות	גובה בנין מקס במ'	אחוזי בניה				קו בנין במ'			גודל מגרש מינ.	מספר מגרש	ייעוד הקרקע
		מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קד.	צד.	אח.			
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
תנאי להיתר בניה: אישור משרד התחבורה	12	20	20	15	30	10	5	10	5 ד'	112	שדותי דרך
חלוקת המגרשים והוצאת היתרי בניה מחייבת תבנית בינוי, לא תותר כל בניה בתחום קו הבניין לכיוון דרך מסי .7	12	50	20	20	60	5	5	5	20 ד'	120	ש.ב.צ.
	12	10	10	10	20	5	10	10	9 ד'	121	
תותר הקמת מתקני ספורט פתוחים ללא הגבלת שטח.	5	100	מ"ר	תותר הקמת מבנים עד 100 מ"ר בכפוף לסעיף 5 ח'		עפ"י תוכנית בינוי			1 ד'	130- 139	ש.צ.פ.
	6	25	25	10	60	5	5	5	1 ד'	125	מתקן הנדסי

הערות לטבלת הודאות בניה:

- תכנית קרקע מכסימלית: 50% בתעשייה. 45% במסחרי. 40% בתעשייה מיוחדת. 30% בשירותי דרך.
- תכנית קרקע פנויה: 35% מעל ומתחת לפני הקרקע.
- במגרש פינתי כל חזית הפונה לכביש תחשב כחזית קדמית, בשאר החזיתות קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- חזית הבניינים הסמוכים על כביש מספר 1 (הציר המרכזי של אזור התעשייה), תבנה במלוא הגובה (15 מ'). גם אם הבניה תהיה בשלבים.
- במגרשים מספר 112, 111, 100, קו הבנין האחורי ימדד מקו הבנין לכביש מספר 40.
- במגרש 88, קו הבנין הצדדי יהיה קו הבנין לכביש מספר 7.
- במגרש מספר 120 קו הבנין האחורי יהיה קו הבנין לכביש מספר 7.
- בכבישים מספר 2, 3, 4 בהם מוצעים מגרשי חניה ציבוריים קו הבנין של המגרשים יהיה 4 מ' מגבול החניה הציבורית (כמו קו בנין צדדי).

ט. בש.צ.פ. מספר 130, 131, 136, 137, 138, 139, הגובלים בכבישים 7, 40 יותרו רק השימושים עפ"י תמ"א 3.
י. במגרשים: 83-84, 85-86, 87-88, 90-91, יותר קו בנין 0 צדדי כמסומן בתשריט.

14. חתימות:

א. בעל הקרקע: מ.מ.י - מחוז מרכז דרך פיית 88 ת"א. טל: 03-5638206

א. פרטיים:

אין לט התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שיש תחום מתואמת עם רשות
המבטן המוסמכות. הודעתו הינה לצדדי הכנס כלכלי, אין זה משום הסכמה
לממשות התוכנית על-ידי היוזם או כל אחד אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליזום התוכנית או לכל בעל עניין אחר באשר התוכנית כל עוד לא התקנה חסימה
וטרחה עמו הסכם שנחלק בינו ואין חלופותיו זו באה במקום הסכמה
כל מכל וכל בשטח העדון הוא כל רשות מוסמכת, שבי כל תחום תרמי כל דין
למען הסדר סמך מפורט בה כי אם נמסר או יעשה על ידיים הסכם בגין השטח
המליך התוכנית, אין ברוחמתו על התוכנית החדשה או הוראת בקיום הסכם
כאמור הוא ויתור על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתו
על פני תוכנית נלווה בשטח, הוא על כל זכות אחרת המוטלת לנו מכת הסכם
כאמור הייתי כל דין, שכן תלימתו ניתנה אף הוק מפקדה מבט תמנונית, והיא
תקפה ל- 30 יודיים מתאריך התחילה.

ב. יזם התוכנית מ.מ.י.

תאריך: 06-09-2016
ד"ר אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

ג. עורך התוכנית: אד"ר אבי חניקיס. ההגנה 6 רעננה. טל: 7414391

~~אבי חניקיס~~
~~אריאל~~

~~אריאל חניקיס~~
~~מנהל תכנון~~
~~גורח~~

ג/ת/27

אוקטובר 1999, דצמבר 2002, אוגוסט 2003, מאי 2006, אפריל 2007, אוגוסט 2007, מאי 2013.
יוני 2013, ספטמבר 2013, דצמבר 2013, ינואר 2014, יולי 2019.