

4550343

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 יועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
 שינוי תכנית מתאר מס' 10/81 עח
 בשיבה מס' 57005 מיום 16/9/12
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המהווית
 לאשר את התכנית
 יושב ראש מזכיר

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 18.06.2012
 נתקבל
 תיק מס'

תכנית שינוי מתאר עח/81/10

אזור התעסוקה עמק חפר
 פארק התעשיות ע"ש חיים בן-צבי.

שינוי לתכנית המתאר עח/200 על תיקוניה,
 לתכנית שינוי מתאר עח/81/7, לעח/מק/7/81/א, עח/מק/7/ב ולמשי"מ/7(עח).

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
 25.10.12 החלטת הועדה המחוזית / משנה מ"מ
 אדריכלית זניאלה פוסק
 מתכנתת מחוז מרכז תאריך

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

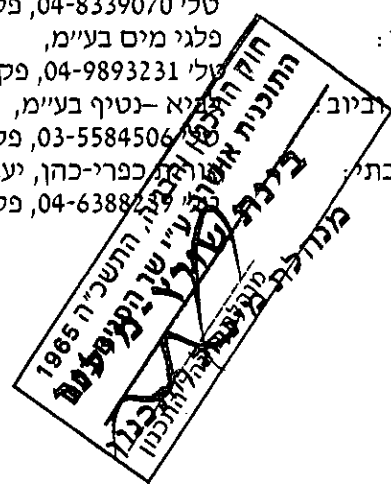
היוזמים והמגיישים: החברה הכלכלית לפיתוח עמק חפר בע"מ, ליד מדרשת רופין 40250
 טל' 09-8981674, פקס. 09-8947396
 המועצה האזורית עמק-חפר, ליד מדרשת רופין, 40250
 טל. 09-8981666, פקס. 09-8989292

עורכי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, ליד מדרשת רופין 40250
 טל' 09-8981661, פקס. 09-8987719 בשיתוף עם
 גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ. רח' היוזמה 2 טירת הכרמל, 30200
 טל' 04-8559111, פקס: 04-8559100

- יועץ תחבורה ותנועה: גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ, טל' 04-8559111, פקס: 04-8559100
- יועץ פיתוח נופי: מילר - בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ, טל' 04-8339070, פקס: 04-8339980
- יועץ ניקוז: פלגי מים בע"מ, טל' 04-9893231, פקס: 04-9893502
- יועץ מים וביוב: גליא - נטיף בע"מ, טל' 03-5584506, פקס: 03-5584524
- יועץ סביבתי: יעוץ כפרי-כהן, יעוץ ותכנון סביבתי, טל' 04-6288505, פקס: 04-6388777

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 25/10/12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך 1.8.12



מרחב תכנון מקומי עמק חפר
תכנית שינוי מתאר עח/81/10

אזור תעסוקה עמק חפר
פארק התעשיות ע"ש חיים בן-צבי.
שינוי לתכנית המתאר עח/200 על תיקוניה
שינוי לתכנית שינוי מתאר עח/81/7, עח/מק/7/81/א, עח/מק/7/81/ב למשמ/7 (עח) ולמשמ/22 (עח).

1. **מיקום התכנית:** מחוז: המרכז
נפה: השרון
רשות מקומית: מועצה אזורית עמק-חפר.
מקום: השטח המתוחם בקו כחול בתשריט שגבולותיו הם:
במזרח - דרך מס' 4,
במערב - גבול שטח פארק יער חופי לפי תכנית תממ/21/3,
בצפון - גבול השיפוט בין עמק חפר לחדרה ותחום כביש 9 לפי תכנית תת"ל / 3, 6/4
בדרום - משבצות גאולי תימן, כפר ויתקין וחלקות ב' של חרב לאת.
2. **גושים וחלקות** גוש: 8388 חלקי חלקות 10, 12
גוש: 8389 חלקות: 183,197,198,199,200,201
חלקי חלקות, 195,196,214,215

3. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.

4. **היוזם והמגיש:** החברה הכלכלית לפיתוח עמק חפר בע"מ, ליד מדרשת רופין 40250
טל. 09-8981674, פקס. 09-8947396
המועצה האזורית עמק-חפר, ליד מדרשת רופין, 40250
טל. 09-8981666, פקס. 09-8989292
5. **המתכנן:** הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, ליד מדרשת רופין 40250
טל. 09-8981661, פקס. 09-8987719 בשיתוף עם
גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ. רח' היוזמה 2 טירת הכרמל, 30200
טל' 04-8559111, פקס: 04-8559100

6. **שטח התכנית:** 505.89 דונם.

7. **גבול התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.

8. **מסמכי התכנית:**

- א. 21 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 - (להלן ה"תשריט").
ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:2500.
ד. נספח פיתוח נוף מנחה
ה. נספח ניקוז.
ו. נספח ביוב.
ז. נספח סביבתי.
ח. נספח עצים בוגרים

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. **מטרות התכנית:**

פיתוח ושינוי יעודי קרקע שונים למטרת הרחבת אזור התעסוקה עמק חפר לכוון מערב. וכן שינויים ותכנון
מחדש באזורים הקיימים וזאת באמצעות:

- 9.1 שינוי יעוד מאזור חקלאי, מפעלי תובלה, תעשייה ומלאכה, תעשייה ואחסנה עתירת שטח, מתקני ביוב,
מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרכים - לאזורי אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה

עתירת שטח, תעשיה, משרדים ומסחר, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, חניה ציבורית, דרכים, מרכז תחבורתי ותחנת רכבת ומתקנים הנדסיים.

9.2 ביטול ושינוי דרכים קיימות, התווית מערכת דרכים חדשה והסדרת חניה ציבורית.

9.3 קביעת הנחיות לגבי אופן הבניה לשימושים ולתכליות המותרים לאזורים השונים, פרוט זכויות הבניה, מספר הקומות, התכסית, קווי הבניה, הבינוי, העיצוב האדריכלי, רמת הבניה והגימור.

9.4 קביעת הנחיות לפיתוח נוף וקביעת סטנדרטים לרמת הפתוח הסביבתי ומערכות התשתית קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה ומניעת זיהום ומפגעים.

9.5 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה (1965).

9.6 שינוי יעוד חלקה 58 בגוש 8389 משצ"פ לאזור תעשיה - כמגרש להשלמה.

10. כפיפות לתכניות (הוראות מעבר):

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר עח/200 על תיקוניה, עח/7/81 ותכניות עח/מק/7/81/א, עח/מק/7/81/ב ותכניות משמ/7 (עח) ו- משמ/22 (עח), לרבות השינויים שיחולו בהן מזמן לזמן. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. הוראות בניה כלליות (לכל אזורי התכנון):

11.1. חלוקה ואיחוד מגרשים:

11.1.1. תותר חלוקת מגרש ובלבד שגודל מגרש מינימלי יהיה כמצוין בטבלה שבסעיף 13 ובתנאי שתאפשר גישה ישירה לרכב לסוגיו מדרך ציבורית.

11.1.2. יותר איחוד מגרשים סמוכים באישור בעלי זכויות בקרקע ובאישור הועדה המקומית.

קווי בנין בין מגרשים יתבטלו, אך במקרה של מעבר תשתית במרווח הבניה שבין 2 מגרשים אותם מעוניינים לאחד, יותנה האיחוד בשמירת שלמות התשתית ובמתן גישה אל התשתית על פי אישור הועדה המקומית, או בהעברת התשתית ע"ח בעלי הזכויות במגרשים.

11.1.3. חלקה 58 בגוש 8389 תאוחד עם אחת מהחלקות הגובלות 99 או 100 בגוש 8389 וזאת במסגרת תכנית איחוד שתוגש לאישור הועדה המקומית בכפוף לקבלת אישורם של הגורמים המוסמכים ובכל מקרה על חשבון מבקש הבקשה..

11.2. מרתפים:

א'. **תותר בניית מרתפים לחניה בלבד** בגבולות קווי הבניין המותרים פרט למרווחים הנדרשים להתקנת כניסות ויציאות למרתפים כאמור. תקרת המרתף תהיה בגובה 1.0 מ' לכל היותר ממפלס המדרכה בחזית הבניין. שטחי מרתפים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה שבסעיף 13.

מספר מפלסים במרתף או מספר קומות מקסימאלי לחניה יקבע בהתאם לדרישות תקני חניה המאושרים מעת לעת בהתאם לשימוש המבוקש. יהי זה מסמכותו של מהנדס רשות לדרוש מספר מקומות חניה גדול יותר מהתקן במידה והשתכנע כי יש לכך הצדקה.

ב'. באחריות בעלי המגרשים שיבקשו להקים מרתפים, לבצע תכנון לניקוז מי תהום שתאפשר הקמת קומת מרתף. התכנית תציג פתרונות טיפול הניקוז, שאיבה ואיטום המרתף ובמידת הצורך וחיבורים למערכת המוניציפאליות. התכנית תוגש לוועדה המקומית במסגרת הליכי רישוי הנדרשים.

ג'. בעת מתן האישורים יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר קווי בניין בהתחשב במרווחים הנדרשים לתשתית הציבורית העוברת בתחום המגרש.

11.3. חניה:

א' כל מקומות החניה הנדרשים עפ"י הוראות כל דין והתקן הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר תקוימנה במסגרת שטח המגרש או במרתף הבניין, או קומת העמודים של המבנה, או על גג הבניין. במגרשים הגובלים בשצ"פ מיקום הכניסות והיציאות לחניה לכל מגרש ומספרן יהיה בהתאם לתכנית פיתוח לפארק התעשיות ובאישור הועדה המקומית.

ב'. כל פתרונות החניה התפעולית הנדרשת עפ"י תקן החניה יבוצע בתחום המגרשים.

ג'. למניין הקומות המצוין בטבלה שבסעיף 13 ניתן להוסיף קומה אחת נוספת למטרת חניה בתנאי שתכנית המבנה תוקטן בהתאם, כך שסה"כ זכויות הבניה למבנה יהיו ללא שינוי, כל זאת באישור הועדה המקומית.

11.4. תכנית בינוי ועיצוב ופיתוח במגרש.

א' בנוסף למפורט לעיל רשאית הועדה המקומית לדרוש תכנית בינוי לפני הוצאת היתרי הבניה. במגרשים ששטחם לא עולה על 3 דונם ניתן לאשר תכנית בינוי כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

ב' תכנית בינוי תראה את המבנים המתוכננים במגרש, את שטחי מעברים והחניה, לרבות חניה תפעולית, גינון וטיפול נופי, פרטי עצוב גדרות, מתקנים לטיפול בפסולת, אנרגיה וכי"ב, פתרונות טיפול בסילוק שפכים וניקוז. יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש ניספח נופי נפרד המתייחס לטיפול נופי במבנה ובהשתלבותו בסביבה.

ג' הועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בסטיות קלות מתכנית הבינוי מאושרת ובתנאי שהבניין תואם הוראות התכנית המפורטת.

ד' לא יינתנו היתרי הבניה במגרש אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח.

1. התכנית תכלול פתרון חניה, לרבות חניה תפעולית ומערכת כניסה ויציאה, פרטי אינסטלציה סניטארית וחיבורים למערכות מים וביוב ציבוריות, תיעול וניקוז עילי ותת"ק בתחום המגרש וחיבורם למערכת ציבורית, גדרות וקירות תומכים, מתקנים לטיפול באשפה, מתקנים לטיפול במקורות אנרגיה ככל שנדרשים להפעלת המפעל, מעברים ושבילים, שטחי גינון.

2. לא תותר נקודת סילוק אשפה הפתוחה לחזית המגרש. התקנת מסתור דקורטיבי – חובה. לא תותר חנייה תפעולית בחזית המגרש.

3. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית הכוללת פרטי גושים וחלקות.

11.5 תכנית תשתיות כוללת:

הגשת תכניות לפיתוח תשתיות ציבוריות כוללות למערכות הספקת מים, חשמל, תקשורת,, גז ותכניות לפתרונות טיפול בשפכים ו פתרונות הניקוז- מהווה תנאי למתן היתרי הבניה. כמו כן תוגשנה תכניות הכוללות למערכת כבישים, לרבות הנחיות להסדרי התנועה ותמרור הנדרשים. התכניות תוגשנה לכלל אזור שבפיתוח ויאושרו על ידי הועדה המקומית.

11.6 איכות המבנים:

. בבקשות להיתרי בניה יסומנו חומרי הבניה על גבי החזיתות של המבנים כולל פרטים עקרוניים לפי דרישת מהנדס הועדה. איכות המבנים מסווגת ל- 3 רמות מבחינת חומרי הגמר כמפורט בטבלה הבאה:

טבלת מס' 1. רמת גימור חזיתות מבנים ופיתוח צמוד (דרישות מינימום):

חומרים מותרים לחזיתות המבנה	חומרים מותרים לגגות	רמת מבנה
אבן מנוסרת ומסותתת, חיפוי אלומיניום, קיר מסך, לבני סיליקט, שיש, גרניט, לבנים שרופות, חיפוי קרמי/ צבוע בצבע אקרילי/ גמר עמיד..	גג שטוח קשיח עם מעקה מוגבה להסתרת כל ציוד הגג.	א
קיר בטון/ בלוקים בגמר גרנוליט/ חיפוי קרמי בצבע אקרילי. פח מגולבן עם צבע חרושתי בכרכובי גג בלבד, גרנוליט.	גג קל (מתכת מסוגים שונים, רעפים וכו') מבודד, מוסתר ע"י כרכובים משולבים בחזיתות המבנה.	ב
קיר בטון חשוף/ בלוקים צבוע בצבע אקרילי, קיר פח מגולבן עם צבע חרושתי (דוגמת אגף/ איסכורית) מעל קיר מסד בבניה קשיחה בגובה 2.0 מ' לפחות, בגמר כנייל.	גג קל כמו ב'	ג

הערות לטבלת רמת מבנים ופיתוח צמוד:

- (1) חומרים אלו נדרשים לחזיתות הפונות לרחוב, לחניה ציבורית, לשצי"פ ומבנה ציבור.
- (2) במגרש פינתי- דרישות אלו יהיו לגבי החזיתות הפונות לשני הרחובות הגובלים.
- (3) חזיתות צדיות ואחוריות שאינן נראות מהרחוב יוכלו להיות בכל אזור ברמה אחת פחותה מהנדרש לחזיתות הפונות לרחוב כאמור ובלבד שהמעבר מחזית לחזית יהיה מדורג ולא חד.
- (4) החזיתות הפונות לכביש 1 כמסומן בתשריט תהינה ברמת מבנים ופיתוח א'.
- (5) למרות האמור לעיל יותר שימוש בחומרי גמר איכותיים אחרים בכפוף לקבלת חוות דעת מהנדס הועדה / או אישור הועדה.
- (6) למרות האמור לעיל יהא זה בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש גם במבנים מרמות ב' ו-ג' איכות בניה גבוהה יותר.
- (7) למרות האמור לעיל, במגרשים 12, 13, 21, 31, 40-42, 53-51, 56, 55 החזיתות הפונות אל מסילת הרכבת ואל דרך ארצית מס' 9 תחשבנה כחזיתות עיקריות לכל דבר ורמת הגימור של חזיתות אלו תהיה זהה לרמת הגימור של החזית הפונה לרחוב.

- א.** בבקשה להיתר שתוגש בק"מ 1: 250 או 1: 100 ושתוכן על רקע תוכנית מדידה מעודכנת, יסומנו מבנים עיקריים, מבני עזר, סככות, סדרי תנועה, חניה, פריקה וטעינה, מתקנים תעשייתיים חיצוניים, אחסנת חוץ, שטחי גינון וחניה, מיקום מכלי אשפה, תאורת גדר וגידור, ביוב וניקוז עילי ותת-קרקעי, תאורת חוץ. לא תותר בניית מבני עזר בתחום מרווחי הבניה פרט לביתן שומר חדרי אשפה וחדרי טרנספורמציה. מיסעות עיליות לחניה לא יורשו בקו בנין 0 במגרשים הגובלים בבנייני ציבור אלא אם יתוכננו עם מיגון אקוסטי מתאים.
- ב.** בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון ארכיטקטוני להסתרת מתקני הגג להנחת דעת מהנדס הועדה.
- ג.** בחזית המגרש יותקנו גומחות ומתקנים לתשתית ולמעבר צנרת, עיצובם יהיה באישור מהנדס הועדה.
- ד.** אחסנה בחצרות משק תוכל להתקיים במרווחי צד ומרווח אחורי ותוסתר ע"י גדרות בגובה 2 מ' עם צמחיה וקירות אטומים כך שלא תראה לעין אדם העומד על הקרקע.
- ה.** שילוט המבנה.

- (1) לא יורשה שילוט פרסום מכל סוג שהוא פרט לשלט המכיל הלוגו ושם החברה בלבד.
- (2) השילוט יתוכנן כחלק מעיצוב הכניסה וישולב בקירות הכניסה או כאלמנט חופשי, כיתוב השילוט יורכב מאותיות בודדות שתבלוטנה ממישור השלט. כמו כן יותר גם שלט עליון יחיד הנושא את שם הבניין או החברה מפעילת הבניין בעיצוב ובחומרים לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- (3) תכנית השילוט תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.
- (4) השילוט יהיה כפוף להוראות חוק הדרכים, שילוט (1966) נוסח מתוקן (1979) ושינויו מעת לעת, ו/או חוקי עזר הרלוונטיים.

- ו.** במגרש ששטחו מעל 10 דונם רשאית הועדה המקומית לחייב בעל ההיתר להתקין, לטובת הציבור, פסל סביבתי. מיקום הפסל, עיצובו והאומן שיבצעו יאושר ע"י הועדה המקומית או מי מטעמה הוצאות התכנון והקמת הפסל יחולו על בעל ההיתר.

- ז. עודפי עפר ופסולת בניה יפוגו ע"י ועל חשבון מבקש היתר הבניה לאתר סילוק פסולת מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות הועדה המקומית ובהתאם להוראות כל דין.
- ח. תנאי למתן היתרי בניה: כל בקשה להיתר בניה תלווה באישור מהנדס לעניין חוזק מבנים על פי התקן הישראלי ת"י 413 ועמידה ברעידות אדמה.

13. טבלת מס' 2 ייעודי שטחים והוראות הבניה:

רמת גימור חזית המבנים	קווי בנין (מ')			תכנית מרבית משטח (המגרש)	אחוזי בניה מרבי מעל הקרקע %		מס' קומות (גובה, מ') מכסימל	רוחב חזית מינימלי (מ')	שטח מגרש מינימל י (ד')	האזור וסימונו בתשריט
	אחורי	צדי	קדמי		עיקרי	שרות				
ב	5	5	לפי תשריט	60%	20%	50%	2 (12 מ')	50	7.0	אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח (סגול אדמדם)
ב	5	5	לפי תשריט	50%	30%	80%	3 (18 מ')	25	5.0	תעשייה (סגול)
א	5	5	לפי תשריט	40%	30%	120%	4 (20 מ')	30	5.0	מסחר ומשרדים, (צהוב/חום באלכסון)
א	5	4	לפי תשריט	40%	20%	80%	3 (15 מ')	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	2.0	שטח לבנייני ציבור (חום מוקף חום)
א	5	4	לפי תשריט	40%	20%	80%	3 (15 מ')	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	כמסומן בתשריט	מרכז תחבורה ותחנת רכבת
א	5	4	לפי תשריט	40%	20%	40%	2 (8 מ')	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	כמסומן בתשריט	מתקנים הנדסיים
א	5	4	לפי תשריט	100 מ"ר	-	100 מ"ר	1 (4.5 מ')	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	כמסומן בתשריט	שטח ציבורי פתוח
בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית									כמסומן בתשריט	מגרשי חניה
לא תותר בניה									כמסומן בתשריט	יער פארק חופי

הערות כלליות לטבלה:

- א. להלן מפורטת רשימת הסעיפים הקובעים תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית: 11.4 ד', 11.5, 11.6 ח', 14.1.4, 14.2.4, 14.3.3, 14.4.2, 14.5.3, 14.6.2, 14.7.4, 14.8.2, 15.8, 16.1 ג', 16.16 ה', 16.2.6, 16.2.7, 16.2.9, 16.4, 17.2, 18.1, 18.2, 18.4.
- ב. שטח מגרש מינימאלי ורוחב חזית מינימאלית רלבנטיים גם במקרה של חלוקת משנה מעבר למופיע בתשריט.
- ג. במגרשים שרוחבם עד 25 מ' ניתן לאשר קו בנין 4 מ' בצד אחד ו-6 מ' בצד שני.
- ד. במגרשים שרוחבם מעל 25 מ' ניתן לאשר קו בנין 4 מ' בצד אחד ו-7 מ' בצד שני.
- ה. בנוסף לשטחי הבניה מותרים תותר הקמת מרתפים למטרת חניה בלבד, ובתנאי שאינם פוגעים בתשתיות הקיימות. הועדה המקומית רשאית לקבוע קווי בנין מיוחדים בהתחשב בתונוי המגרש וסביבתו. בסמכות הועדה המקומית לחייב הקמת מרתפים בקווי בנין בין 2 – 5 מטר בהתאם לסוג התשתיות הקיימות והנדרשות ולפי שיקול דעת הועדה. מספר מפלסים במרתף או מספר קומות מקסימאלי לחניה יקבע בהתאם לדרישות תקני חניה המאושרים מעת לעת בהתאם לשימוש המבוקש. יהי זה מסמכותו של מהנדס רשות לדרוש מספר מקומות חניה גדול יותר מהתקן במידה והשתכנע כי יש לכך הצדקה.
- גובה תקרת המרתף מפני הקרקע לא יעלה על 1 מטר. שטחו של מרתף החניה לא יכלל בשטחים המותרים לבניה העיקרית.
- ו. במגרשים שקיימת בהם תשתית ציבורית תת-קרקעית כגון: מערכות מים וביוב, קווי ניקוז (ניקוז עילי וניקוז מי תהום), חשמל, תקשורת וכיו"ב רשאית הועדה המקומית לקבוע קווי בניה מיוחדים.

- ז. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה רשאית הוועדה לאשר בכל קומה גלריה שגובהה עד 4 מ' בשטח עד 5% משטח הקומה
- ח. שטחי חדרי חברת חשמל - חדרי שנאיים וביתני השומר לא יכללו בשטחי הבניה העיקריים. גודל מרבי לביתן השומר יהיה 8.0 מ"ר. שטח חדר טרנספורמציה יקבע על ידי חברת החשמל. במקרים אלו ניתן יהיה לאשר קווי בנין צד מ-0 ועד 1.50 מ' לפי תכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית.
- ט. שטחי חניה בקומת עמודים מפולשת ובמפלס גג הבניין היו בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- י. גובה המבנים אינו כולל תרנים ומתקנים מיוחדים, שיותרו לאחר בחינת התאמתם לסביבה. טרם מתן היתר רשאית הוועדה לדרוש ממבקש ההיתר נספחי עיצוב ונוף, לרבות מודלים והדמיות.
- יא. שטח המגרשים המצוין בתשריט אינו מחייב אלא עפ"י מדידה לצרכי רישום.
- יב. במגרשים המיועדים למסחר ומשרדים ניתן יהיה לנצל עד 25% מכלל הזכויות לבניה למטרות מסחר

14. הוראות ותכליות לאזורים השונים:

14.1 אזור לתעשייה (צבע סגול בתשריט)

14.1.1 כללי: אזור זה כולל מגרשים בגדלים שונים היוצרים רצף באותן יעוד באזור התעשייה הקיים.

תכליות ושימושים מותרים באזור:

מיועד להקמת מבנים לתעשייה, מלאכה, צרכנות, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, מבנים למתן שרותים לחקלאות, מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת האזור

למרות האמור לעיל יהא בסמכותה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר לשימושים שעומדים בסתירה לחוק העזר לאיכות הסביבה לעמק חפר

תעשיות המשתייכות לאחת מקבוצות הבאות ידרשו בדיקה קפדנית ופרטנית לבחינת השפעתם על איכות הסביבה על כל היבטיה:

- א. מפעלים כימיים והאחסנה הכרוכה בכך, מפעלי מילוי כימיקלים, מפעלי ממיסים (בתי דפוס וכד')
- ב. מפעלים לציפוי מתכות, מפעלים המכילים קווים לטיפול פני שטח במתכות.
- ג. מפעלים לעבוד מזון כגון זיתים וחמוצים.
- ד. תעשיות דלק ואנרגיה.
- ה. תעשיות עיבוד עץ.

14.1.2 לא יותרו שימושים ותכליות אשר הנם בעלי סיכון לזיהום ו/או מטרד סביבתי כגון:

- א. תעשיות פטרו-כימיות.
- ב. מפעלים המשתמשים במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.
- ג. תעשיית מצברים וסוללות.
- ד. משחטות ובתי מטבחים.
- ה. יצור ועיבוד של חומרי הדברה.
- ו. מפעלים לייצור פתוח של חומרי בניין כגון: בלוקים, מלט, סיד וכיו"ב.
- ז. מפעלים לייצור ואחסון חומרי נפץ.

14.1.3 שטחי מגרשים ורוחב חזית מינימאליים, מספר קומות, קווי בנין, אחוזי בניה ותכסית מרביים יקבעו לפי סעיף 13 לתכנית זו.

14.1.4 היתרי בניה:

הוועדה מקומית תתנה מתן היתר בניה לשימושים ופעילויות המפורטים לעיל בהגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הוועדה המקומית ובכפוף להגשת מסמך הבוחן השלכות סביבתיות והשפעת פעילויות ו/או המתקן על הסביבה. בתכנית בינוי יקבעו תנאים לבניה: מרווחים בין מבנים, אזורי פעילות ומתקנים, עיצוב ארכיטקטוני, תנאים סביבתיים ואחרים

14.1.5 רמת מבנים - ב, כמפורט בטבלה שבסעיף 11.6. למרות האמור לעיל יהא זה מסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע רמת גמר המבנה בדרגה גבוהה יותר כאמור בהוראות סעיף 11.6 (הערה מס' 4)

14.1.6 במגרש 55 בתכנית זו הפונה אל דרך ארצית מס' 9, רמת גימור המבנים תהיה כמפורט בסעיף 11.6 (הערה 7). תאסר נגישות ישירה למגרש זה מדרך ארצית מס' 9.

14.1.7. מחובתו של כל המעוניין ברכישת זכויות וקבלת היתרים לשימושים המפורטים לעיל לבצע בדיקת התאמתם להוראות חוקי עזר לאיכות הסביבה עמק חפר.

14.2 אזור אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח (צבע סגול אדמדם בתשריט):

14.2.1 כללי:

אזור זה כולל מגרשים גדולים המיועדים לאחסנה ולוגיסטיקה ולמפעלי תעשייה שהנם עתירי שטח ותנועה. תכליות ושימושים מותרים:

- א. אחסון חומרי גלם ומוצרים מוגמרים, מכולות במעבר דרך נמלי ים ואויר וכיו"ב אשר לדעת הועדה המקומית אינם מזיקים ואינם מהווים מטרד.
- ב. אחסון מוצרים וציוד המיועדים לשעת חירום ולעתודה.
- ג. תעשייה ומלאכה בתחום השימושים המותרים על פי הרשימה שבסעיף 14.1, הזקוקה לשטח חיצוני גדול עבור אחסון מוצרים וחומרי גלם ו/או שטח בנוי גדול עבור פסי ייצור ארוכים.
- ד. אחסנת חוץ גלויה תיעשה אך ורק תוך אבטחת האמצעים למניעת דליפת מזהמים לקרקע, או יצירת אבק ומפגע חזותי, לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובכפוף להוראות הדינים הרלוונטיים.
- ה. בנוסף לאמור בסעיפים 14.2.1 (א', ב, ג, ד) במגרשים 51-53 ו-56 תותר הקמת מפעל/ מתקן התפלת מי ים.

14.2.2. מפעל / מתקן התפלת מי ים:

- א. עד להקמת מפעל / מתקן התפלת מי ים כאמור בסעיף 14.2.1. ה' יותרו במגרשים 51-53, 56 שימושים זמניים בלבד, כגון לוגיסטיקה ואחסנת פתוחה גלויה. במגרשים אלו לא תותר הוצאת היתרי בניה.
- ב. למרות האמור וסעיף 14.2.2 א'. בתקופת הביניים עד להקמת מתקן ההתפלה תותר הוצאת היתר להצבת גידור ומבנה יביל בהיקף של עד 50 מ"ר למגרש עבור שירותים סניטריים ומשרד לצורך האחסנה הפתוחה. הוראות אלה יחולו כל עוד נקבע מתקן התפלה בתמ"א 2/2/ב/34 במגרשים 51-53, 56.
- ג. האמור בסעיף 14.2.2 א' כפוף לאישור תמא/2/2/ב/34. באם יקבע מתקן התפלה במגרשים אלה במסמכי תמא 2/2/ב/34 תמשיך ותחול המגבלה הקבועה בסעיפים 14.2.2 א' ו ב' עד להקמת מתקן ההתפלה. לחליפין, תוסר המגבלה להוצאת היתרי אם לא יעוגן מתקן ההתפלה במגרשים 51-53 ו-56 במסמכי תמא 2/2/ב/34.

14.2.3. שטחי מגרשים ורוחב חזית מינימאליים, מספר קומות, קווי בנין, אחוזי בניה ותכנית מרביים יקבעו לפי סעיף 13 לתכנית זו.

14.2.4 היתרי בניה:

הועדה מקומית תתנה מתן היתר בניה לשימושים ופעילויות המפורטים לעיל בהגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית ובכפוף להגשת מסמך הבוחן השלכות סביבתיות והשפעת פעילויות ו/או המתקן על הסביבה. בתכנית בינוי יקבעו תנאים לבניה: מרווחים בין מבנים, אזורי פעילות ומתקנים, עיצוב ארכיטקטוני, תנאים סביבתיים ואחרים

14.2.5.. רמת מבנים - ב, כמפורט בסעיף 11.6.

14.2.6 במגרשים 31, 40-42, 51-53, 56 בתכנית הפונים אל דרך ארצית מס' 9 ואל מסילת הרכבת, רמת גימור המבנים תהיה כמפורט בסעיף 11.6 (הערה 7).

14.2.7 במגרש 56 בתכנית זו תאסר נגישות ישירה מדרך ארצית מס' 9.

14.2.8. מחובתו של כל המעניין ברכישת זכויות וקבלת היתרים לשימושים המפורטים לעיל לבצע בדיקת התאמתם להוראות חוקי עזר לאיכות הסביבה עמק חפר.

14.3 אזור למסחר ומשרדים (צבע צהוב עם פסים חומים באלכסון בתשריט):

14.3.1 כללי: אזור זה כולל מבנים עם שימושים מעורבים לאורך השדרה הראשית של פארק התעשייה כמסומן בתשריט.

תכליות ושימושים מותרים באזור :

- א. שטחי מסחר ותצוגה (בשטחים גדולים כגון חנויות מפעל), אירועים ובידור, אולמי ישיבות וכנסים.
- ב. שירותים לציבור כגון בנקאות, דואר ותקשורת, שירותי אשנב, שירותי ספורט, מועדוני בריאות, שרותי מזון.
- ג. משרדים ו"תעשיות משרד" כגון חברות תכנה, מחקר ופיתוח, אלקטרוניקה וכו'.
- ד. משרדי שירות למפעלים שבאזור התעסוקה ושירותים עסקיים.

14.3.2 שטחי מגרשים ורוחב חזית מינימאליים, מספר קומות, קווי בנין, אחוזי בניה ותכנית מרביים יקבעו לפי סעיף 13 לתכנית זו. ובהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.

14.3.3 היתרי בניה:

הוועדה מקומית תתנה מתן היתר בניה לשימושים ופעילויות המפורטים לעיל בהגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הוועדה המקומית ובכפוף להגשת מסמך הבוחן השלכות סביבתיות והשפעת פעילויות ו/או המתקן על הסביבה. בתכנית בינוי יקבעו תנאים לבניה: מרווחים בין מבנים, אזורי פעילות ומתקנים, עיצוב ארכיטקטוני, תנאים סביבתיים ואחרים.

14.3.4 כלל היקף שטחי מסחר ומשרדים בתכנית יחולקו כדלקמן:

- א. היקף שטחי משרדים לא יעלה על 100,000 מ"ר.
- ב. היקף שטחי מסחר לא יעלה על 30,000 מ"ר.
- ג. במגרשים 1, 3-4 בתכנית זו לא יותרו השימושים המפורטים בסעיף 14.3, סעיף קטן (א') לעיל.

הגדלת שיעור זה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

14.3.5 רמת מבנים- א כמפורט בטבלה שבסעיף 11.6.

14.3.6 במגרש 21 בתכנית זו, הפונה אל מסילת הרכבת, רמת גימור המבנים תהיה כמפורט בסעיף 11.6 (הערה 7).

14.3.7 מחובתו של כל המעניין ברכישת זכויות וקבלת היתרים לשימושים המפורטים לעיל לבצע בדיקת התאמתם להוראות חוקי עזר לאיכות הסביבה עמק חפר.

14.4 אזור למתקנים הנדסיים (צבע כחול בתשריט)

14.4.1 כללי: אזור זה מיועד לשטחים למערכות ומתקנים עיליים ותת- קרקעיים. תכליות ושימושים מותרים :

- א. הספקת חשמל.
- ב. קווי טלפון ומתקני תקשורת.
- ג. הספקת מים לרבות מתקני הפקה ואגירה.
- ד. סילוק שפכים, מערכות ומתקני ביוב וטהור וכיוצא באלה.
- ה. מתקני ניקוז והגנה בפני שטפונות.
- ו. מתקנים לסילוק ומיחזור פסולת לצרכי תחזוקת אזור התעסוקה בלבד.
- ז.

14.4.2 היתרי בניה:

הוועדה מקומית תתנה מתן היתר בניה לשימושים ופעילויות המפורטים לעיל בהגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הוועדה המקומית ובכפוף להגשת מסמך הבוחן השלכות סביבתיות והשפעת פעילויות ו/או המתקן על הסביבה. בתכנית בינוי יקבעו תנאים לבניה: מרווחים בין מבנים, אזורי פעילות ומתקנים, עיצוב ארכיטקטוני, תנאים סביבתיים ואחרים.

14.5 אזור למבני ציבור (צבע חום עם מסגרת חומה בתשריט):

- 14.5.1 כללי: אזור זה כולל מבנים ומתקנים לצורכי מתן שרות לציבור.
- תכליות ושימושים מותרים: מוסדות חינוך ותרבות (למעט גני ילדים, מעונות יום ובתי ספר), מחסני חירום של המועצה האזורית עמק חפר וכיו"ב, תחנת מעבר לטיפול בפסולת יבשה. הסדרי חניה ציבוריים.
- 14.5.2 שטחי מגרשים ורוחב חזית מינימאליים, מספר קומות, קווי בנין, אחוזי בניה ותכנית מרביים יקבעו לפי סעיף 13 לתכנית זו.
- 14.5.3 **היתרי בניה:** הועדה מקומית תתנה מתן היתר בניה לשימושים ופעילויות המפורטים לעיל בהגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית ובכפוף להגשת מסמך הבוחן השלכות סביבתיות והשפעת פעילויות ו/או המתקן על הסביבה. בתכנית בינוי יקבעו תנאים לבניה: מרווחים בין מבנים, אזורי פעילות ומתקנים, עיצוב ארכיטקטוני, תנאים סביבתיים ואחרים.
- 14.5.4 רמת המבנים - א, כמפורט בטבלה שבסעיף 11.6.

14.5.5 במגרש 12 בתכנית זו, הפונה אל מסילת הרכבת, רמת גימור המבנים תהיה כמפורט בסעיף 11.6 (הערה 7).

14.5.6 תתאפשר הקמת תחנת מעבר לטיפול בפסולת יבשה בפניה הדרום מערבית של מגרש 12 בתכנית זו בשטח שלא יעלה על 3 דונם. המיקום המדויק ייקבע על ידי הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי שתכלול הנחיות מתאימות למניעת מטרדים סביבתיים ולטיפול נופי ובין השאר כמוגדר בפרק 16.2 - "הנחיות איכות סביבה", סעיף 16.2.7 "פסולת", סעיף קטן 7.

14.6 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק בתשריט):

- 14.6.1 בשטחים הציבוריים הפתוחים מותרים שימושים הבאים:
- נטיעות וגינון,
 - תעלות ניקוז ומעברי שרות לטיפול בהן,
 - מתקני ספורט, ונופש,
 - דרכים ושבילים וחניות.
 - מתקנים הנדסיים ומקלטים,
 - כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בנינים,
 - מבני עזר לצורך הפעילויות והשימושים המפורטים לעיל.
 - פתרונות יציבות לתעלות ניקוז.
- 14.6.2 **היתרי בניה:** בשטחים ציבוריים פתוחים יינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית ללא צורך בחלוקה למגרשים. בתכנית בינוי יקבעו תנאים לבניה: מרווחים בין מבנים, אזורי פעילות ומתקנים, עיצוב ארכיטקטוני, תנאים סביבתיים ואחרים.
- 14.6.3 מקבצי הצמחייה הבוגרת הקיימים בשטחים הציבוריים הפתוחים בגבולה הדרומי של התכנית יישמרו ויפותחו בהתאם הנחיות בנספח הנופי השצ"פ הדרומי יפותח כך שלאורך כל תעלת הניקוז יוקם שביל להולכי רגל אשר ישמש לפעילות של הליכה רגלית, נסיעה באופניים וכו'. לאורך שביל זה יוסדרו עבודות גינון, ימוקמו מתקני ריהוט גן תואם, כגון: ספסלים ושולחנות פיקניק.
- קבוצת עצי האיקליפטוסים המרשימה בחלקו המזרחי של השצ"פ וכן קבוצת האיקליפטוסים בחלקו המערבי, תפותח כך שישמרו כל העצים, וסביבם יבנה מוקד פעילות מיוחד.
- 14.6.4 הקמת השצ"פ הדרומי יבוצע כך, שעם הקמת 80% ממבני התעשייה המתוכננים בתב"ע זו, יושלם ביצוע השצ"פ הדרומי. עבודות פיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו עד 5 שנים ממועד איכלוס המבנה הראשון בהרחבת אזור התעשייה.

14.7 שטח חניה לציבור (צבע ורוד עם משבצות בשחור בתשריט):

- 14.7.1 ככללי: שטח זה ישמש לחניה לציבור. חניה זו הינה בנוסף לדרישות החניה על פי התקן מגרשים שבכל אזור ואזור.
- 14.7.2 בשטח זה תותר זכות מעבר לציבור בכל עת והוא יפותח על פי ההנחיות בנספח פיתוח הנוף. במגרשי החניה הציבורית יינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל-5 מקומות חניה.
- 14.7.3 תותר התקנת מעלוניים (מתקני חנייה מקומיים) בתחום מגרשי החניה, ביתן שומר, גידור וכיו"ב.
- 14.7.4 **היתרי בניה הוראות לפיתוח המגרש:**

חומרי גמר ופיתוח סביבתי ייקבעו ויותאמו לאזור. במסגרת תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. יינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית ללא צורך בחלוקה למגרשים.

14.8 מרכז תחבורה ותחנת רכבת (צבע חרדל בתשריט)

- 14.8.1 אזור זה מיועד להסדרת שירותי תחבורה ציבורית עבור באי האזור תכליות ושימושים מותרים:
- דרכים ומבני דרך במפלסים שונים.
 - מסילות רכבת/רכבת קלה/רכבת פרברית.
 - תחנות מעבר לנוסעים במפלסים שונים: לרכבת, אוטובוסים, מוניות. וכד': שטחי התחנות יכללו את כל השטחים המיועדים לנוסעים, כל שטחי הניהול והבקרה הנדרשים, מעברים תת-קרקעים ו/או עיליים להולכי רגל.
 - מבני בקרה ואחסנה הנדרשים להפעלת התחנות והרכבת.
 - חניונים במפלסים שונים.
 - מתקני תשתית למעט חומרים מסוכנים.
 - פיתוח נופי וגינון.
 - מתקנים למתן שירותים לציבור, לרבות שרותי מזון.
- 14.8.2 **היתרי בניה** יינתנו על ידי הוועדה המקומית בכפוף להכנתה תכניות בינוי ופיתוח לשטח המגרש ואישורן. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להכין הנחיות בינוי טרם הגשת הבקשה להיתר.
- 14.8.3 בתכנית הבינוי ופיתוח ייקבעו:
- חלוקה למתחמים, שטחי הבניה הנדרשים, מיקומם של המבנים ומראה ארכיטקטוני, חומרי גמר, חלוקה לסוגי השטחים הנדרשים לשימושים שונים ושלבי פיתוח, מיקום החניונים, המעברים, גשרים, שטחי נוי וגינון, שטחי האחסנה ומתקנים הדרושים להפעלת האזור ולטיפול בתשתיות ובפסולת, חדרי שנאים, מחשבים, מרחבים מוגנים, מעברים, רציפים, מעליות וכד'.
- 14.8.4 גשרים לא יחשבו כתכסית בניה לעניין חישוב התכסית המירבית. שטחי הגשרים לא יכללו בשטחי הבניה.
- 14.8.5 רמת המבנים - א, כמפורט בטבלה שבסעיף 11.6.
- 14.8.6 במגרש 13 בתכנית זו, הפונה אל מסילת הרכבת, רמת גימור המבנים תהיה כמפורט בסעיף 11.6 (הערה 7).

14.9 יער פארק חופי (עיגולים בצבע צהוב בתשריט)

תותרנה פעולות לשימור וטיפול הצומח הטבעי וצמחית חולות בפרט. ושמירת האופי הטבעי של אזור החולות.

15. הנחיות פיתוח במגרשים

15.1 חניה במגרשים

- החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהכבישים על ידי שטחי גינון ו/או גדרות כמצוין בסעיף 15.5.
- תורשה הקמת חניה תת קרקעית בגבולות המגרש פרט למרווח קדמי. חניה זו תהיה בנוסף לשטחי השירות המותרים.
- תותר חניה על גגות המבנים בתנאי שהחניה תוסתר במעקה גבוה והרמפות ישולבו באופן אינטגרלי בתכנון המבנה.

15.2 אזורי פריקה וטעינה

אזורי הפריקה/ טעינה יהיו מוסתרים מהכבישים לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

15.3 תכנית תנועה

- א. תכנית תנועה בתוך המגרש הכוללת פרטי התחברות לדרכים ציבוריות, רחבות, רדיוסי סיבוב, חניות, תמרורים וסימונים על פני הכביש תוכן על ידי יועץ תנועה ותוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- ב. לתכנית תנועה יצורף מסמך מלווה מהיזם ובחתימתו המפרט את סוגי כלי הרכב ותדירות הגעתם לעסק/ מפעל.

15.4 גינון והשקיה

שטחי הגינון יהיו לפחות 15% משטח המגרש, כולל חניות מגוננות.

- א. רצועות הגינון בגבולות המגרש יהיו:
- גבול מגרש קדמי: רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' בכל המגרשים.
 - גבולות מגרש צדדיים ואחוריים: רצועת גינון ברוחב 1.5 מ'.
 - גבולות מגרשים הפונים אל דרך ארצית מס' 9 ואל מסילת הרכבת (מגרשים מס' 12, 13, 21, 31, 40-42, 51-53, 55, 56: רצועת גינון ברוחב 2 מ')
- ב. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה.

ג. נטיעות העצים יהיו כמפורט להלן:

ברצועת גינון במגרשים ובחניות - יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 2" ובגובה של 2.5 מ', עד לפיצול הענפים, בכמות של לפחות עץ אחד לכל 6.0 מ' לאורך גבול מגרש ועץ אחד כל 4 חניות לכל היותר.

גידור ונטיעות בחזיתות קו הבניין האחורי של המגרשים החיצוניים יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי. הפרטים יוצגו בבקשה להיתר הבניה

15.5 גדרות ושערים

- א. גובה הגדר בחזית הקדמית לא יעלה על 1.80 מ' וגובה גדר בחזית צדדית ואחורית לא יעלה 2.0 מ' מגובה פני השטח הנמוך, עפ"י הפרטים הכלולים בנספח פיתוח הנוף.
- ב. חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה:

טבלה מס' 3 גדרות ושערים

סוג הגדר	תאור הגדר	חומרים מותרים בשימוש
1	גדר קדמית לרחוב	לאזורי אחסנה, לוגיסטיקה: כורכר או כורכרית, או אבן מסותתת, או אבן סיליקט מבוקעת, או אבן אחרת באישור הוועדה המקומית, בגוון חול (צהוב), בגובה מינימאלי 0.60 מ' בשילוב סבכת ברזל מגולבן וצבוע בצבע עליון בגוון אחד מעל גובה זה באזורי תעשייה ומלאכה כני"ל אך תותר גם גדר סבכה ע"ג מסד בנוי בחיפוי חומרים כני"ל.
2	גדר צדדית/ אחורית	גדר בנויה כני"ל וכן קיר קשיח וחלק צבוע בצבע אקרילי בגוון אחד או חומר איכותי אחר באישור הוועדה המקומית..

- ג. לא תותר הקמת גדר רשת שזורה וגדר תיל.
- ד. שערי הכניסה יהיו מסבכת מתכת כדוגמת סבכת מתכת בגדר הקדמית. פתיחת השערים תהיה בהזזה או לפני המגרש.
- ה. תכנית גדרות ושערים הכוללים פרטים מוגדלים, חזיתות, תאור חומרי גמר ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- ו. מבני אשפה, טרנספורמציה (שנאים), גנרטורים ביתן שומר ישולבו בעיצוב הגדר.

- ז. בדרך מס' 1 כפי שמסומן בתשריט ובחזיתות מסחריות לא יותרו גדרות בגבול הקדמי. תותר הקמת גדר במרווח הבניה הצדדי בהמשך לקו החזית בבניין.
- ו. בנוסף לאמור לעיל הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת גדרות למטרת בטחון ובטיחות בכפוף לתנאים שיקבעו על ידי הגורמים המוסמכים.
- י. חדר חברת חשמל (חדר שנאים) ישולב עם הגדר כחזית אחת. ביתן השומר ישולב עם הגדר או עם המבנה. חומרי הגמר במבנים אלו היו תואמים במלואם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי או חומרי הגמר של הגדרות. פירוט מבנים אלו יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות.

15.6 חומרי גמר על פני השטח

- א. משטחי אספלט יותרו בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. שבילים להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור הוועדה. יתרת השטח תגונן עפ"י התכנית המאושרת.
- ב. כל החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים יטופלו באבן משתלבת.

15.7 חצר שרות לאיסוף וטיפול באשפה

- א. השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה- הינו לאיסוף ואחסון אשפה וטיפול בה לצורך העברתה לאתר המורשה.
- ב. חצר האשפה תהיה תחומה בקירות בגובה 1.80 מ' מ- 3 צדדים. החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצי"פ. המתקן יכלול נקודת מים לשטיפה, נקי חשמל לחיבור דחסינית וכל המשטח יחובר למערכת הביוב ובמוצא תותקן בריכה לקליטת מוצקים. קירות החצר יהיו עם ציפוי פנימי מאריחי קרמיקה.
- ג. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.
- ד. יש לצרף מסמך מהיזם המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י העסק/ מפעל.
- ה. תכנית חצר האשפה תוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

15.8 תכנית פיתוח

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש בקני"מ 1: 250 ותהיה ערוכה על רקע תכנית מזידה עדכנית וסימון גבולות המגרש. התכנית תכלול את הפרטים הבאים:

1. גבולות המגרש (ומבנים סמוכים, אם יש).
2. העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות.
3. תכנית מפלסים וניקוז מי גשם.
4. חתכים אופייניים.
5. גידור וקירות בכל גבולות המגרש בקני"מ 1: 100 לפחות.
6. פרטי, סוגי וגווי חומרי הגמר, לרבות שילוט הכניסה ותאורה.
7. שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים.
8. תכנית שתילה, גינון ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקיה).
9. סימון מתקנים טכניים מיוחדים כגון אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וכיו"ב.
10. תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד, או על גבי המבנה רק כתוצאה מצורך תפעולי ש שיוצמדו למבנה. תכנית התאורה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הוועדה המקומית.
11. תכנית מערכות מים, ביוב, תאורה, חשמל, ניקוז עילי, ניקוז תת"ק וכו'.

15.9 שילוט

- א. השילוט יוצב בכניסה למגרש. שילוט על חזיתות הבניין יותר רק כחלק מתכנית המבנה, וכן בתחום החצר במסגרת תכנית הפיתוח.
- ב. לא יורשה שילוט פרסום מכל סוג שהוא. על השלט יופיע הלוגו ושם החברה בלבד.

ג. תכנית השילוט תוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

16. איכות סביבה ותשתיות

כללי

פרק זה מתייחס לכל השימושים שיתבקשו בתחום התכנית. המילה "מפעל" או "עסק" תפורש במובן הרחב של כל שימוש שיתבקש לו היתר.

א. **דוח אפיון מפעל** - על מנת להבטיח את נושאי איכות הסביבה יידרש כל מפעל ושימוש המבקש להיכנס לאזור התעשייה למלא "דוח אפיון מפעל" המהווה דו"ח סביבתי מקוצר שיערך לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה והמנהלת של פארק התעשיות

על סמך דו"ח זה יבחנו איגוד ערים והמנהלת את התאמת המפעל לאזור: התאמתו לתוכנית על פי השימושים והתכליות המותרים, מיקומם בתוכנית, ומה סוג הדרישה הסביבתית הנדרשת ממנו, ויודיעו על כך לוועדה המקומית עמק חפר.

ב. **דוח סביבתי** - בהתאם להוראות התוכנית ולדרישת הוועדה יבוצע ויוגש "דוח סביבתי" מלא לאישור המשרד להגנת סביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה ולוועדה המקומית.

ההנחיות לדו"ח הסביבתי יינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. אישור הדו"ח יהווה תנאי להיתר הבניה.

ג. **תנאי להיתר בניה** : הצגת כל הפתרונות הסביבתיים הנדרשים לפי תוכנית זו ואישורם ע"י הגוף המוסמך.

ד. **סמכות הוועדה** - לוועדה תישמר הזכות לסרב להוצאת ההיתר במידה ותהיה סבורה כי השימוש המבוקש לא יעמוד בדרישותיה הסביבתיות ועלול להוות מפגע סביבתי או תכנוני.

ה. **תנאי כללי להיתרי בניה** - השלמת ביצוע התשתיות הראשיות וחיבורן למערכות האזוריות הקיימות (ביוב, ניקוז וכדומה) תהיה תנאי לקבלת היתר בניה במתחם.

16.1. הוראות בדבר רשת החשמל, טלפון ותקשורת בכבלים

- א. אספקת חשמל לבניינים תהיה בתשתית תת-קרקעית בלבד ובאמצעות חדרי שנאים בנויים.
 ב. אספקת החשמל לתאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.
 ג. בתחום תכנית זו לא תורשה הצבת טרנספורמטורים על עמודים.
 ד. איסור בניה מתחת, מעל ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים ומפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין הטיל החיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או קרוב של המבנה:
טבלה מס' 4 מגבלות בניה- קווי חשמל.

מרחק	
3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם טיילים חשופים
2.0 מ'	בקו מתח נמוך עם טיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מ' מציר הקו	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
35.0 מ' מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
3.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

- ה. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים.
 המרחק המינימאלי המותר לבניה הינו :
 מכבלים מתח גבוה - 3.0 מ'
 מכבלים מתח נמוך - 0.5 מ'
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ו. מערכת קווי הטלפון בתחום תכנית זו, הן הכללית והן החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית בלבד.
- ז. מערכת תקשורת בכבלים בתחום תוכנית זו הן הכללית והן החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית בלבד.
- ח. מתן היתרי בניה לקו מתח גבוה ומתח עליון, וכיו"ב מתקנים של ח.ח.י ומוקדי תקשורת יותנה באישור הממונה על הקרינה הסביבתית במשרד לאיכות הסביבה.

16.2 הנחיות איכות סביבה.

16.2.1. מניעת זיהום מים

16.2.1.1 שפכים - איכות השפכים והזרמתם למערכת האיסוף האזורית תהיה בהתאם ובכפוף להוראות כל דין לרבות חוקי העזר של המוא"ז עמק חפר וחוק עזר לדוגמא לשפכי תעשייה.

1. שפכים תעשייתיים יופרדו לחלוטין מהשפכים הסניטאריים של המפעל.
2. יובטחו כל האמצעים למניעת זיהומים מהזרמת שפכים שלא דרך הביוב או מתשטיפים שונים לתת - הקרקע או לניקוז.
3. כל מפעל יחובר למערכת איסוף הביוב המרכזית טרם קבלת טופס 4.
4. מתקני קדם לטיפול בשפכים תעשייתיים ימוקמו בתחום שטח המפעל. יהיו עיליים, מקורים ויונחו בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח המים הגדול ביותר במתקן. מכילים תת-קרקעיים יותקנו בתוך מיכל משני תוך כדי הבטחת אמצעים לגילוי דליפות ומערכות התרעה מתאימות. במוצא מתקן קדם טיפול בשפכים יותקן מד-ספיקה הכולל רישום.
5. קווי שפכים תעשייתיים עד למתקן קדם הטיפול יותקנו בתוך תעלה אטומה או צינור אחר באופן המבטיח בקרה על כל מקרה של דליפה.
6. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים תוקם בריכת חרום לאגירת השפכים בעת תקלה לזמן שהיה של 24 שעות או לנפח אחר כפי שיומלץ בדו"ח הסביבתי של המפעל ויאושר ע"י הרשויות.
7. בכל מתקן לטיפול בשפכים הפועל בעזרת חשמל יותקן דיזל גנראטור.
8. תוצגנה שוחות ביקורת לקווי ביוב שתהיינה נגישות ובעומק סביר לצורך הצבת מכשור לבדיקת איכות השפכים.
9. משטחי עבודה סגורים וכן חצרות פתוחות במפעלים ועסקים שעלולים להיווצר עליהם תשטיפי שמנים ינוקזו למפריד שמן שיאושר ע"י היחידה הסביבתית. (פעילות מוסכים תעשה בתוך מבנים סגורים בלבד).

16.2.1.2 אחסון דלקים - יעשה בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח הננזל הגדול ביותר במתקן. מיכלים תת-קרקעיים יותקנו בתוך מיכל משני תוך כדי הבטחת אמצעים לגילוי דליפות ומערכות התרעה מתאימות עפ"י מפרט נציבות המים ואיכה"ס.

תשטיפים מאזור מילוי דלקים ינוקזו למערך הפרדת שמן/מים.

16.2.1.3 תחנות שאיבה לשפכים - יותקן מערך גיבוי של דיזל גנראטור לאבטחת אספקת החשמל במקרה תקלה.

יותקן מתקן לטיפול בריח וישמר מרחק של כ- 50 מ' ממנה לשימושים רגישים.

16.2.1.4 ניקוז

1. אין לבנות בתחום התכנית בבניה משמרת מים.
2. בתחומי התוכנית יהיו שתי מערכות ניקוז - מערכת ניקוז מים עיליים ומערכת ניקוז מי תהום. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז ומערכת הביוב.
3. פתרון ניקוז מי הנגר יבוצע בעזרת מערכות ניקוז תת-קרקעיות שיחברו למערך הניקוז העירוני.
4. למערכת ניקוז מי תהום יוזרמו מי תהום בלבד.
5. בכל מוצא ניקוז, לפני חיבורו למערכת האזורית ובתחום המגרש, ייבנה מתקן לשיקוע מוצקים מרחפים או להפרדת שמנים או כל מתקן אחר הדרוש כדי למנוע זיהום מי הנגר היוצאים ממנו, הכל לפי הנחיית הוועדה המקומית או היחידה הסביבתית. משטחי חניה למוסכים ומשטחי אחסנה ועבודה בחצרות מפעלים יתוכננו באופן שיאפשר את הזרמת נגר עילי ותשטיפים למתקן קדם טיפול.
6. הטיפול בתעלת הניקוז ובמוצאי הניקוז אליה העיליים והתת-קרקעיים, וכן כל מערך הקידוחים והנקזים יישמר בהתאם להוראות נספח הניקוז.
7. יהיה זה בסמכותה של הרשות המקומית להוסיף מערך ניקוז תת-קרקעי בתחום המגרשים ובלבד שיערך בתיאום עם בעלי המגרשים.

8. רצועת צינור הניקוז הבריטי התת-קרקעי שבמגרש החנייה תישמר עד להנחיית תוכנית ניקוז אחרת שתאושר.

16.2.2 זיהום אוויר

1. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.
2. לא תותר פליטת חומר חלקיקי בריכוז העולה על 50 מ"ג/מ"ק אוויר יבש בתנאים תקינים .
3. לגבי מזהמי אוויר שאינם חומר חלקיקי תהיה עמידה בתקן הפליטה הגרמני TALUFT 2002 או תקני פליטה כפי שיקבעו מעת לעת.
4. חניונים תת-קרקעיים יידרשו להציג אמצעים למניעת היווצרות מזהמי אוויר בתוכם.
5. תחנות דלק יופעלו בשיטת השבת אדים Stage II.
6. כל מפעל או שימוש בעל פוטנציאל ליצירת מטרדי זיהום אוויר ו/או ריח יידרש להתקין מתקנים לטיפול במטרדים לרבות הערכות לתקלות.
7. תאסר כניסת מפעלים כימיים, מילוי כימיקלים, מפעלי ממיסים (בתי דפוס וכד') אלא אם יותקנו בהם אמצעים וציוד לטיפול בפליטות זיהום אוויר ומים.
8. מוצא פליטות ממתקני ייצור וחיסום, פירי אוורור, מוצא מתקני מיזוג אוויר, חניות, מתקנים למזון, כולל מטבחים, יהיה דרך ארובה הגבוהה ב 2 מטר מכל מבנה או הפרעה בטווח 20 מטר. הארובה לא תופנה, בכל מקרה, לעבר פתחים או מקום מעבר עוברים ושבים.
9. מבקש היתר יחויב להרטיב את שטחי עבודות העפר או את דרכי שינוע הצמ"ה אליהן במידה ובעת ביצוע עבודות הבנייה ימצא לדעת הוועדה חשש לפליטת אבק לסביבה.

16.2.3 רעש

1. מפלסי רעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.
2. מקורות רעש כגון מדחסים, גנראטורים משאבות וכיוב' יקבלו טיפול אקוסטי להפחתת מידת הרעש במידת הצורך, תאים אקוסטיים, סיכוך וכדומה.
3. במוסדות החינוך והציבור וכן בתזית גבול המגרש במגרשים הגובלים עם מוסדות ציבור או חינוך מפלסי הרעש בגבול המגרש יהיו מפלסי הרעש בהתאם למותר למבנה א' בתקנות למניעת מפגעים 1990.
4. אירועי שמחה ומוזיקה יחויבו להפחתת מפגעי הרעש ולא-יצירת מטרד לשכנים בתחום התוכנית בפרט ובאזורי המגורים בכלל. מאפיינים אמצעים והגבלות ייבחנו בדוח הסביבתי).

16.2.4 חומרים מסוכנים

כללי: כל מפעל, המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993, יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, הגשת תכנית טיפול בחומ"ס בהתאם לסוגים וכמויות החומרים שיהיו בשימוש תוך פירוט תנאי אחסון, אופן השימוש בהם, האמצעים למניעת סיכונים לסביבה, נוהלי חירום ונוהלי פינוי פסולת רעילה. יינתנו הנחיות לאכסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם, וכן יקבעו כמויות המרביות המותרות לאכסון של חומ"ס רעילים.

כמויות לאכסון על פי סקרי סיכונים ונתוני המפעל שיוגשו על ידי המפעלים לאישור משרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף.

1. שימוש /אחסון /ייצור/ פליטת חומרים מסוכנים או רעילים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים בתשנ"ג – 1993 יותר רק במידה והסיכון מכך לא יחרוג מגבול המפעל/העסק ובהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה את הפעילות ו/או את דו"ח הסיכונים.
2. ההוראות לביצוע דו"ח הסיכונים ואישורו יהיו ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות.
3. לא יטמנו בקרקע מיכלים המכילים חומרים כימיים וחומרים מסוכנים. (להוציא מיכלי דלק ראה סעיף לעיל).
4. מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי-תהום, יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים, המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות.
5. לוועדה המקומית תינתן הסמכות לדחות קבלת מפעל או לצמצם פעילותו אם בהתאם לחוות דעת הגורם הסביבתי המוסמך המפעל עלול לגרום לסכון סביבתי במידה לא סבירה.

16.2.5 גז

1. איחסון, שינוע ושימוש בגז יעשה לפי הנוהלים והתקנים כפי שייקבעו מעת לעת.
2. כמויות גז לאיחסון ייקבעו גם לפי סקר סיכונים ורדיוסי השפעה ב"תרחישי קיצון".

16.2.6 קרינה

מקורות פולטי קרינה בלתי מייננת ייסקרו בדוח הסביבתי תנאי למתן היתר בניה לתשתיות מערכות חשמל לסוגיהן (כגון תחנות השנאה, קווי חשמל וארונות חלוקת חשמל) יהיה היתרי קרינה מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה לחוק קרינה התשס"ו - 2006

16.2.7 פסולת

בכל מפעל/עסק מרכז קניות יבוצע מיון והפרדת פסולת לסוגיה: ביתית, זכוכית, נייר וקרטונים, מתכות. הפסולת תפונה בהתאם למחזור ולאתר סילוק מוסדר בהתאם לנהוג ברשות המקומית.

1. פסולת מוצקה תפונה למחזור או לאתר פסולת מוסדר:
2. לא תותר אחסון פסולת מוצקה מעבר לכמויות שיתרו בהיתר הבניה ובהתאם לדו"ח הסביבתי/ תשומת לב מיוחדת לאזור התעשייה והשימושים הלוגיסטיים).
3. פסולת רעילה תיאסף לאזור מסומן וסגור ותפונה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה חזות או סיכונים.
5. אתרי איחסון פסולת ינוקזו למתקני קדם טיפול בתשטיפים.
6. דחסנים להקטנת נפח הפסולת יוצבו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית או היחידה הסביבתית.
7. היתר בנייה לתחנת מעבר לפסולת יידרש לחו"ד סביבתית. ההנחיות והאישור יינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה או ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרת. ובתיאום עם מנהלת הפארק לאפיון התחנה.

16.2.8 שילוט

תוכן תכנית שילוט לדרכים, לעסקים ולשירותים בפארק התעשיות. התכנית תכלול, בין היתר, הכוונה לשבילים ולאתרי טיול בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה.

16.2.9 שימור עצים בוגרים - הוראות לטיפול בעצים בוגרים לשימור לפי חוק התכנון והבניה תיקון 89 התשס"ט 2008 לנושא שמירה על עצים

1. העצים הקיימים בתחום התכנית נבחנו. אותרו שתי קבוצות עצי אקליפטוס הראויות לשימור אשר סומנו בנספח הנופי, ראה סעיף 4-14.6.3.
2. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

16.2.10 הוראות לטיפול בעצים המיועדים להעתקה / כריתה לפי חוק התכנון והבניה תיקון 89 התשס"ט 2008 לנושא שמירה על עצים

1. העצים המיועדים לכריתה הינם בכפוף לקיום ערך חליפי אשר יחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה / העתקה.
2. העתקת עצים על פי מפרט טכני מאגרונום ובפיקוחו.
3. גיזומים בעצים קיימים המיועדים להעתקה או לשימור יבוצעו רק ע"י גוזם מומחה.
4. כריתה או העתקת עצים הינה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות

16.3 מידע סביבתי

בקשה להיתר תכלול בין היתר מידע במלל ובתשריטים בהתאם לנושאים הבאים ו/או ככל שיידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה חדרה:

תוכנית בנוי הינה תשריט ובו פרוט יעוד שטחים עבור שימושי קרקע, פרוט שטחי ייצור, פרוט מתקנים נלווים בתוך המבנים הסגורים ובחצרות (מערכות, אנרגיה, מים, שפכים, פסולת וכיוב'). פרוט שטחי האחסון הסגור והאחסון הפתוח, אזורי פריקה וטעינה, דרכי שינוע, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה. לתשריט הבינוי יצורף מסמך הכולל פרטים על מהות העסק ופרטים כלליים אחרים הנדרשים לצורך מתן היתרי בניה.

פרטים כלליים: פרוט העיסוק, הליכי הייצור ו/או השימוש בנכס, פרוט מספר העובדים.

שפכים: מקורות השפכים, דרכי הטיפול בהם בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד לחיבורם למערכת. הביוב האזורית ולרבות טיפול בתשטיפים.

ניקוז: פרוט מערכת הניקוז ובכללה הצגת פתרון הניקוז לנגר העילי, הצגת פתרון לניקוז מי התהום הצגת השתלבות הפתרונות במערכת הניקוז הציבורית. הצגת אמצעים למניעת זיהום מי הנגר העילי ו/או מתקני הקדם לטיפול בניקוז.

פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בה בתחום שטח המפעל.

רעש: מקורות רעש, אמצעים ופתרונות להפחתת רעש מעסק שהפעילות בו עלולה לגרום רעש לא סביר לסביבתו. במקורות הרעש יכללו תהליך הייצור, שירותים נלווים, תנועת רכבים וכיוב'.

זיהום אויר וריח: פרוט מקורות פליטת זיהום אויר מהמפעל והאמצעים למניעת זיהום אויר וריח ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום למפגעים אלו, בכלל זה פירוט סוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור כגון: שריפת דלק, התנדפות מתחום המפעל, ריח וכיוב'.

חומרים מסוכנים/קרינה: פרוט כמויות לאיחסון ולצריכה שוטפת של חומרים מסוכנים. מיקום ושיטת איחסון. מקורות קרינה. מערכות בקרה ופיקוח.

עבודות עפר ופיתוח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון ושלבי ביצוע התוכנית.

16.4 הנחיות למתן היתר למבנה רב-תכליתי

2. בבקשה להיתר 1. במבנה רב תכליתי בעל יחידות נפרדות לעסקים יחולו ההוראות הסביבתיות לגבי הבקשה להיתר בניה על כל יחידה בנפרד.

במבנה רב תכליתי בחללים פתוחים יחולו כל ההוראות הסביבתיות לגבי הבקשה להיתר בניה ובנוסף יוצגו בבקשה להיתר הנושאים הבאים:

א. **ביוב**: הקצאת שטח להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם חיבור הביוב למערכת המרכזית.

ב. **זיהום אויר**: תכנון מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו במרוכז ו/או מכל אחד מחלקיו.

ג. **פסולת**: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה בנפחי אצירה גבוהים, ולסוגים שונים של מיכלי הפרדת פסולת.

ד. **שילוב מערכות**: כחלק מהמבנה יתוכננו פירים מרכזיים בפיזור ובגודל שיסיפקו לקליטת מערכות אלקטרומכניות של העסקים.

3. בקשה להיתר בניה לעסק בתוך מבנה רב תכליתי או בקשה לרישוי עסק בהמשך תידרש לבדיקת התאמה באשר להתאמת הפעילות המבוקשת בסמוך לשימושים שכנים ובאשר להשלכותיה על הסביבה. בקשות אלו יידרשו לחו"ד היחידה הסביבתית.

16.5. ניטור**ניטור**

הועדה המקומית רשאית לדרוש התקנה והפעלה של מערכי ניטור ופיקוח להבטחת מניעת זיהום ופגיעה בסביבה :

- **ניטור שוטף של העסקים** לנושאי איכות אוויר, שפכים, ניקוז, קרקע חומרים מסוכנים וכיוב . הניטור יבוצע בהתאם לתוכנית פקוח ובקרה במסגרת היחידה הסביבתית ובתאום עם החברה הכלכלית לפתוח עמק חפר או מנהלת פארק התעשייה והמשרדים הרלוונטיים.
- אחריות מנהלת פארק התעשייה ו/או החברה לפיתוח עמק חפר לבצע תוכניות ניטור מי-תהום וניטור מי-נגר כלהלן :
- **ניטור מי-תהום** - תוקם ותופעל תוכנית לניטור השפעות הפעילות התעשייתית על איכות מי תהום. -- התוכנית תתבסס על קידוחי ניטור ייעודיים למי תהום ותאושר על ידי רשות המים בטרם ביצועה. -- רצוי לשלב בתוכנית מרכיבים הקיימים כבר היום כחלק ממערכת ניקוז מי התהום הפועלת בתחום אזור התעשייה.
- ניטור נגר** – תוקם ותופעל תוכנית ניטור איכות וספיקות נגר במוצאי הנקזים אל תעלות הניקוז האזוריות. התוכנית תתבסס על ההנחיות הבאות :
- הגדרת מיקום אתרי הדיגום – ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מהאזור.
- מיבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב).
- תדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.
- פרמטרים לאנליזה – הפרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.
- ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח יעשה לכל הפחות לרשות המים ומשרד להגנת הסביבה בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.

17. הוראות כלליות נוספות למתן היתר בניה למבנה תעשייה או מלאכה:

17.1 הועדה המקומית רשאית, לאחר שבדקה את המידע שמסר מבקש הבקשה להיתר לדרוש כל מידע ופרטים נוספים וכן גם הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות שתקבע.

הועדה המקומית רשאית לדחות בקשה להיתר בניה בתחום התוכנית בהתאם למידע הסביבתי או בהתאם לממצאי הדו"ח הסביבתי או דו"ח הסיכום כאשר היא סבורה כי סך כל הפעילות המבוקשת בבקשה להיתר הבניה תגרום למפגעים סביבתיים בלתי סבירים.

הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש הבקשה להיתר כל דו"ח, בדיקה מסמך, אישור וכיו"ב על חשבונו.

17.2 הנחיות למתן היתר למבנה רב תכליתי:-

בבקשה להיתר במבנה רב תכליתי יחולו כל ההוראות לגבי הבקשה להיתר בניה, כמפורט בתכנית זו.

במבנה רב תכליתי בעל יחידות נפרדות יחולו ההוראות על כל יחידה בנפרד.

17.3 בקשה להיתר לחלק מזכויות הבניה:-

17.3.1 חלה חובה לבניית לפחות 50% מזכויות הבניה במגרש.

17.3.2 על מבקש הבקשה להיתר להציג את תכנון מלא זכויות הבניה במגרש, לרבות פתרונות החניה והגישה וכן ניצול שטחי החוץ הנלווים, תוך ציון המבנה או חלק מהמבנה/ מבנים המיועדים לבניה בשלב הראשון.

18. התניות לפיתוח המתחמים ולביצוע בשלבים

- 18.1 לא ישווקו יותר מ 75% מכלל זכויות הבניה לשטחים עיקריים בשטח תכנית זו. שיווקם של 25% מזכויות הבניה, יתאפשר רק לאחר בדיקה תחבורתית לנושא הנגישות שתאושר ע"י משרד התחבורה, החברה הלאומית לדרכים והוועדה מחוזית, וקביעת שלבי ביצוע ומימוש מסקנות הבדיקה.
- 18.2 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר ביצוע שדרוג צומת הכניסה לאזור התעשייה מדרך מס' 4, ע"י הוספת נתיב נוסף לפנייה שמאלה מדרום למערב, לפי תכנית הסדרי תנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה וע"י החברה הלאומית לדרכים, ותכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- 18.3 סטייה מסעיפים 18.1 ו- 18.2 תחשב לסטייה ניכרת מהתכנית.
- 18.4 תנאי להיתר בניה: גמר שדרוג והרחבת מתקן לטיפול בשפכים נתניה.

טבלה מס' 5 - התניות לפיתוח המתחמים ולביצוע בשלבים

שם המתחם/ שלב פיתוח	תאור המתחם לפיתוח	לו"ז ותנאים לפיתוח
A	בכניסה לאזור התעשייה. מגרשים: 1,2,3,4 ומצפון לכביש 5. מגרשים: 35,37,39,40,41,42,44,46,48,50,51,52,53,55,56,	1. תחילת בניה מייד עם אישור התוכנית 2. עבודות פינוי הבריכות תחלנה עם מימוש 50% מהיתרי הבניה לשלב A או לפניכן, אך לא יאוחר מכך.
B	כל השטחים בתוכנית הנמצאים מסביב למתחם C ומכביש 5 דרומה. מגרשים: 11,12,13,18,19,20,21,27,29,30,31,32	תחילת בניה בהתקיים התנאים הבאים: 1. עם הפסקת הפעילות בבריכות טיפול בשפכי מפעל הוד חפר והפסקת ההשקיה בקולחין. 2. ביצוע המלצות הסקר ההידרולוגי לעניין מערך הנקזים התת-קרקעיים באזור ההשקיה וסביבתו.
C	כל שטחי הברכות וסביבתן הקרובה. מגרשים: 5,8,9,10,14,15	1. תחילת בניה לאחר קבלת אישור המשרד הגנת הסביבה על ביצוע המלצות סקר זיהום קרקע שיאושר על ידו וביצוע בשטחי הבריכות שהתפנו ובסביבתן. הסקר יונחה על ידי המשרד להגנת הסביבה. 2. סקר זיהום הקרקע שיבוצע בבריכות יתייחס גם לשיטות פירוק הבריכות, סילוק הבוצה וטיפול בקרקע, בצינורות ובמתקנים שבמקום.

19. ביצוע חלוקה חדשה ורישומה

יום התכנית יכין בהתאם לתכנית זו תכנית לצרכי רישום באמצעות מודד מוסמך וידאג לאישורה ורישום החלוקה החדשה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

20. הפקעות לצרכי ציבור:

20.1. דרכים, חניות ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו בהתאם להוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויירשו על שם הרשות המקומית.

20.2. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

20.3. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

21. הוצאות ביצוע התכנית:

את חלקו היחסי בהוצאות הכנת תכנית לצרכי ציבור תהיה מתואמת עם רשויות רמתגן המיסמכית.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משיב הסכמך לאמורש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בר די להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא רוכזר השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין.

לאע"פ הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשת או יעשה על דעו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו חתימת יוזם או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על בון זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנן מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שבו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, וחיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.

מנהל מקרקעי ישראל
מרוז המרכז

30-05-2012

נאריך

הועדה המקומית תגבה מכל מבקש היתר בנייה רישום ורישום איחוד וחלוקה

22. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

23. ביצוע התכנית:

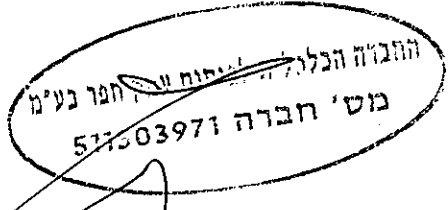
התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

24. חתימות:

חתימת יוזם ו מגיש התכנית: **דוד אמודת**

מועצה האזורית עמק חפר

החברה הכלכלית לפיתוח עמק חפר בע"מ



המתכננים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר

גל יוזר לארה
מהנדסת מעדה מקומית
לתכנון ובניה עמק-חפר

חתימת בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

גרונו ד.א.ל. מהנדסים בע"מ