

דברי הסבר לתוכנית

מתחם התעשייה הסמוך לשילת הוקם בשנת 1977 במקביל להקמת הישוב שילת, במרחב הגבעות המזרחי.

בשנות ה-90 התפתח האזור ואוכלס באופן מסיבי על ידי העיר מודיעין מדרום ועל ידי העיר מודיעין עלית מצפון.

בעוד שהעיר מודיעין תוכננה והתפתחה עם מרכז עסקים ראשי, ושני אזורי תעסוקה, נותרה העיר מודיעין עלית ללא שטחים לתעסוקה ומסחר.

העיר מודיעין עלית מונה כיום כ-60 אלף תושבים, עם קצב גידול חסר תקדים של 13.2% בשנה. אוכלוסייה עתידית לשנת 2030 עומדת על 120,000 תושבים.

המחסור החמור בשטחי תעסוקה ומסחר היה מהגורמים שהביאו להידרדרות העיר למצב סוציו אקונומי 1. מודיעין עלית בנויה כולה על קרקע פרטית, היזמים, בעלי הקרקע, לא הקצו שטח מספיק לצרכי תעסוקה ומסחר מחד, ומאידך אף גורם לא צפה את התפתחותה המואצת של העיר, בנוסף שטח העיר קוצץ לאחרונה בכ-1,300 דונם עקב תוואי גדר ההפרדה החדש. מה שגרר למחירי שכירות גבוהים ולא פרופורציונאליים לתעסוקה ומסחר, ולמחסור ממשי. חברות רבות מעוניינות באופן מעשי לשלב בתעסוקה את תושבי העיר, שכולם מהמגזר החרדי, והחסם היחידי שעומד בפניהם הוא שטח.

תוכנית האב שנערכה על ידי מודיעין עלית, הצביעה על אפשרות הסבה של אזור התעשייה הסמוך בשילת, הנמצא על כביש הגישה למודיעין ממודיעין עלית, ובמרחק דקות ספורות, כאפשרי לספק חלק מצרכי התושבים והעיר.

לפיכך, פנתה עיריית מודיעין עלית למועצה אזורית חבל מודיעין, שאזור שילת כלול בתחום שיפוטתה, והסכם שיתוף פעולה נחתם בין הרשויות.

על פי הנחיות מודיעין עלית, ועל בסיס פרוגרמה שהוכנה, נדרשו התאמות ושינויים במתחם הקיימים ששטחו נטו הוא 73 דונם, והעיקריים שבהם:

1. שינוי תמהיל השימושים, כך שיתווסף מסחר ייעודי המתאים גם לאוכלוסיית מודיעין עלית.
2. שינוי תמהיל השימושים, כך שיתווסף משרדים בעיקר המתאימים לעבודת נשים חרדיות.
3. קביעת מתחם למסוף תחבורתי, שיהווה קשר שוטף וקבוע של תחבורה ציבורית בין מודיעין עלית למתחם שילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אזור תעסוקה שילת
--------------------------	------------	------------------

מספר התוכנית	חמ/32/159
--------------	-----------

שטח התוכנית	140,482 מ"ר
-------------	-------------

מהדורות	שלב	מתן תוקף
---------	-----	----------

מספר מהדורה בשלב	3
------------------	---

תאריך עדכון המהדורה	06.05.2019
---------------------	------------

סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
---------------	-------------	---------------

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
--------------------------------------	-------------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.
------------------	-----------------------------------

סוג איחוד וחלוקה	לא כוללת איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית.
------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין**

קואורדינטה X 202500
קואורדינטה Y 647000

1.5.2 תיאור מקום מושב שילת, אזור התעשיה**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חבל מודיעין**

התייחסות לתחום הרשות
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

• חלק מתחום הרשות
רמלה
מושב שילת
אזור התעשיה
לי"ר
לי"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5635	• מוסדר	• חלק מהגוש		4
5636	• מוסדר	• חלק מהגוש		13
5637	• מוסדר	• חלק מהגוש		1,7,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
גז/7/159	1-14, 16, 17, 21-28, 31-41, 43, 44, 47, 48, 208, 210, 201-206, 405-412, 403, 401, 510, 505, 501, 500
תשריט איור	51
חמ/29/159	52
גז/מק/12/159 ב'	15, 402/1, 402/2
גז/27/159	207, 209, 211, 212, 515, 520

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/159/7	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/159/7 ממשיכות לחול.	י.פ. 4574	09.10.1997
גז/159/11	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/159/11 ממשיכות לחול.	י.פ. 5172	06.04.2003
גז/מק/159/16	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/מק/159/16 ממשיכות לחול.	י.פ. 5352	22.12.2004
חמ/מק/159/25	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/מק/159/25 ממשיכות לחול.	י.פ. 6088	17.05.2010
חמ/מק/159/12/ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חמ/מק/159/12/ב ממשיכות לחול.	י.פ. 6454	02.08.2012
חמ/159/27	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חמ/159/27 ממשיכות לחול.	י.פ. 7363	27.10.2016
מח/305	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית מח/305	י.פ. 7513	29.05.2017

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	26	לי"ר	26.03.2018	מרק סגל	ועדה מחוזית	
זכויות והוראות בניה מאושרות	רקע	לי"ר	3	לי"ר	11.03.2018		ועדה מחוזית	
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	לי"ר	1	11.03.2018		ועדה מחוזית	
תשריט מצב מאושר	רקע	1:1250	לי"ר	1	11.03.2018		ועדה מחוזית	
בינוי	מנחה	1:1250	לי"ר	1	11.03.2018		ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:1250	לי"ר	1	07.03.2019	אילן קליגר	ועדה מחוזית	
בה"ת	מנחה	לי"ר	54	לי"ר	15.02.2015	ענת שוחט	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	1:1250	לי"ר	2	10.03.2017	רמי קרקש	ועדה מחוזית	
נספח ביוב	מנחה	1:1250	לי"ר	1	10.03.2017		ועדה מחוזית	
נספח מים	מנחה	1:1250	לי"ר	1	10.03.2017		ועדה מחוזית	
נספח סביבתי	מנחה	לי"ר	31	לי"ר	07.05.2017	עמית טל	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה
				ועד מקומי מושב שילת	501611651	מושב שילת ד.ג. מרכז	08-9761007		08-9761004	Shil188@netvision.net.il	לי"ר
				מועצה אזורית חבל מודיעין	500242250	רח. מודיעים 10 שוהם	03-9722888		03-9722822		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				אגודה שיתופית מושב שילת	57002457-0	מושב שילת ד.ג. מרכז	08-9761007		08-9761004	Shil188@netvision.net.il
				מועצה אזורית חבל מודיעין	500242250	רח. מודיעים 10 שוהם	03-9722888		03-9722822	
				עיריית מודיעין עילית	500237979	רח. שער המלך 4 מודיעין עילית 71919	08-9141200			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל		דרך בגין 125, ת"א	03-7632222		03-7632248	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	מרק סגל	13307335	מ. סגל-ד. יפה אדרי ומתכנני ערים		לח"י 31 בני ברק	03-6471473	050-3666373	03-6297878	ma-segal@zahav.net.il
בה"ת	יועצת תחבורה	ענת שוחט	029483997	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ		העליה השנייה 43 אזור	03-7914111	052-5937133		anat.shohat@pgl.co.il
תנועה וחניה	אינג'י	אילן קליגר	008680886	יסוד ר.ק. הנדסה ותשתית ע"מ	512856196	האלון 3, שדה ורבורג	09-7440951	052-3295025	09-7440951	ilan.klieger@pgl.co.il
ניקוז מים וביוב	מהנדס	רמי קרקש	051277119	אמפיביו בע"מ	514852698	היסמין 1 רמת גן	03-7369972	050-5770577	03-7252774	office@amphibio.co.il
הגנת הסביבה	יועץ סביבתי	עמית טל	057877219	יאיר איזבוצקי בע"מ		מושב חמד 125	03-9607316		03-9603067	isboumap@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	יאיר איזבוצקי	051562377							

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח אזור תעסוקה אזורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הוספת שימושי מסחר ומשרדים ע"י שינוי יעוד מאזור תעשייה לתעסוקה.
- ב. הקמת מרכז תחבורה
- ג. שינוי הוראות בינוי כולל גובה המבנה, המרתף וקומת עמודים (ללא שינוי במספר הקומות).
- ד. תוספת שטחי שרות.
- ה. הגדלת תכסית לקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ו. שינוי קווי הבניין כך שתותר הקמת מבני שירות ותשתיות עד גבול המגרשים.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	מגבלות בניה	חניה		
ל"ר	ל"ר	ל"ר	1-14, 16, 40, 43, 51, 48	1-17, 21-28, 31-36, 38-41, 43, 44, 47, 48, 51, 52	תעסוקה
ל"ר	ל"ר	213, 208	205-208, 204, 201	201-213	שטח פרטי פתוח
ל"ר	ל"ר	400	ל"ר	400	מרכז תחבורה
ל"ר	ל"ר	ל"ר	410-412, 407, 406	401-412	חניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר	510, 505	501, 500, 505, 510, 515, 520, 530, 8306	דרך מאושרת
		514		514	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב באושר / מופקד		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
50.16%	70,453.0	תעסוקה		50.16%	70,453.0	אזור תעשייה
18.30%	25,718.0	שטח פרטי פתוח		20.07%	28,204.0	שטח פרטי פתוח
0.23	345.0	דרך ו/או טיפול נופי		0.23	345.0	דרך ו/או טיפול נופי
5.83%	8,197.0	חניון		5.83%	8,197.0	חניה
0.98%	1,375.0	מרכז תחבורה				
23.71%	33,316.0	דרך מאושרת		23.71%	33,316.0	דרך מאושרת
0.79%	1,111	דרך מוצעת				
100%	140,515.0	סה"כ		100%	140,515.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	מבני תעשיה, אחסנה ואספקה והשרותים הנלווים, למעט תעשיה כימית, פטרוכימית, תעשיית דשנים וחומרי הדברה ואחסנה הכרוכה בהן, בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, משחטות ומחלבות, מפעלים לטיפול בפסולת, מפעלי מלט, בטון ואספלט, ומפעלים שצריכת המים בהם מעל 50 מ"ק ביום. יותרו משרדים, במבנה הראשי או במבנה נפרד לצורך תפעול המפעל והנהלה, אולמות תצוגה לתוצרת המפעל וחנות מפעל לממכר תוצרת עצמית.
ב.	בתי מלאכה, שטחי מלאכה, שטחי אחסנה, בתי קרור, מוסכים לרכב.
ג.	תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח.
ד.	משרדים.
ה.	מסחר עד לסך של 20% מהשטח העיקרי המותר בכל מגרש.
ו.	מסעדות, מזנונים ואולמי שמחות סגורים בלבד.
ז.	שטחי ומבני חניה, תחנות תדלוק, מבנים ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א.	שימוש בגג
ב.	תותר הגדלת התכסית מעבר לתכסית המותרת עבור מעברים חיצוניים מקורים, השלמת הקומה להסתרת החפירה, קומת עמודים וחניה מקורה.
ג.	יותר מעבר רגל ורכב בין מגרשים צמודים בהסכמה הדדית של בעלי המגרשים.
ד.	קומת עמודים יכולה להיות מלאה או חלקית. במקרה של שיפוע, יהיה גובה קומת העמודים לפי אילוצים טופוגרפיים. בקומת עמודים יותרו שימושים עיקריים ו/או שימושי שירות כגון מחסנים, מתקנים טכניים וכו'. שטח כלול במנין השטחים המותרים לבניה. יותר שימוש לחניה מקורה. שטח יהיה בנוסף לשטחי השרות המותרים. חניה מקורה לא תבוא במנין התכסית המותרת.
ה.	במרתף יותרו שימושים עיקריים במסגרת השטחים המותרים לבניה.
ו.	תמהיל השימושים יהיה לפי החלוקה הבאה: 20% למסחר, 40% לתעסוקה ו-40% לתעשיה ומלאכה. תאסר הסבת שטחי תעסוקה / תעשיה ומלאכה לשטחי מסחר. שימוש חורג מתעסוקה ו/או מתעשיה ומלאכה למסחר יהווה סטייה ניכרת. ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לתעסוקה ו/או תעשיה ומלאכה. ניתן יהיה להמיר שטחי תעשיה ומלאכה לתעסוקה. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לתעשיה ומלאכה.
ז.	במגרשים בהם קיימים מבנים בעת אישור תכנית זו, והם הוקמו עפ"י היתר בניה תקף, יושאר המצב הקיים. במידה ומבנה קיים כנ"ל יורס, היתר בניה למבנה החדש או לתוספת למבנה הקיים ינתן עפ"י הוראות תכנית זו.

שם ייעוד: מרכז תחבורה		4.2
שימושים		4.2.1
א. מסופים לתחבורה ציבורית, חניה תפעולית לתחבורה ציבורית, חניה צבורית, ושרותי מנהלה ותחזוקה.		
ב. דרכי כניסה, דרכי שירות, חניות, כולל אזור לרכב דו-גלגלי וחניות נכים, עמדת בידוק ותשלום.		
הוראות		4.2.2
א. היתר בניה	היתר בניה מותנה בהכנת תכנית בנוי ותכניות הסדרי תנועה באישור ועדת התמרון של מועצה האזורית.	
ב. תנאי להיתר בניה	1. תנאי להיתר הבנייה של מרכז תחבורה יכלול חו"ד סביבתית בתיאום המשרד להגנת הסביבה לבחינת השפעות פליטות וזיהום אוויר 2. היתר הבנייה יותנה בחו"ד של יועץ אקוסטי שתבחן את רמת הרעש הצפויה והאמצעים אקוסטיים למזעור מטרדי רעש.	
ג. חניון	בהתאם לסעיף 4.4 - ככל ומרכז תחבורה יוקם באחד מתאי השטח 400-412 המיועדים לחניון.	

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח		4.3
שימושים		4.3.1
א. שבילים, גנים, גן ומשחקים, מזנון, מקלטים, חניות, מתקנים הנדסיים, תשתיות וקוי תשתית הנדסיים, דרכי שירות ומעבר אליהם.		
הוראות		4.3.2
א. כללי	יותרו קירות תומכים, גידור ומעקות, מתקני תאורה ותקשורת.	
ב. היתרים או הרשאות	תנאי לקבלת היתר בניה ו/או הרשאה ו/או אישור להתוויית קווי תשתית ומבנים הנדסיים בכל תא שטח המיועד לשטח פרטי פתוח הינו הכנת תכנית בנוי לגינון, שבילים, חניות, מתקנים הנדסיים, מתקני נופש ומקלטים ציבוריים, לתא השטח בשלמותו ואישורה ע"י הועדה המקומית.	
ג. תשתיות	העברת תשתיות בתחום השטח המיועד לשטח פרטי פתוח תותר על פי תכנית הנדסית לביצוע באישור הועדה המקומית.	

שם ייעוד: חניון		4.4
שימושים		4.4.1
א. דרכי כניסה, דרכי שירות, חניות, כולל אזור לרכב דו-גלגלי וחניות נכים, עמדת בידוק ותשלום.		
ב. מרכז תחבורה עפ"י הוראות סעיף 4.2.		
הוראות		4.4.2
א. כללי	יותרו מתקנים טכניים והנדסיים כגון מתקני שאיבה ומתקנים לעצירת ולסינון של מי נגר וניקוז, חדרי טרנספורמציה, גנרטור, חדרי מכונות וכל מתקן טכני אחר, קווי תשתיות, קירות תומכים וסוללות עפר, גידור ומעקות, תחנות ניטור לאיכות אויר, מתקני תאורה, איתות, שילוט בקרה ותקשורת,	
ב. היתרים או הרשאות	תנאי לקבלת היתר בניה ו/או הרשאה ו/או אישור להתוויית קווי תשתית ומבנים הנדסיים בכל תא שטח המיועד לחניון הינו הכנת תכנית בנוי לתא השטח בשלמותו ואישורה ע"י הועדה המקומית.	
ג. תשתיות	העברת תשתיות בתחום השטח המיועד לחניון תותר על פי תכנית הנדסית לביצוע באישור הועדה המקומית.	
ד. מרכז תחבורה	יותרו ניווד שטחי הבנייה מתא שטח 400 לאחד מתאי השטח המיועדים לחניון ככל ששטחו לא קטן מ-1.5 דונם לצורך יצירת מרכז תחבורה	

4.5 שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת	
4.5.1 שימושים	
א. דרך, מבנה דרך, מתקני דרך כהגדרתם בחוק, קווי ומתקני תשתית.	
4.5.2 הוראות	
א. כללי	יותרו כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצרכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים: הסתעפויות ומחלפים, מתקני שאיבה ומתקנים לעצירת ולסינון של מי נגר, ניקוז והסדרת נחלים, דרכים חקלאיות, מעברים עיליים או תחתיים לרכב חקלאי, להולכי רגל, לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות, קווי תשתיות, קירות תומכים וסוללות עפר, גידור ומעקות, מיגונים אקוסטיים, תחנות ניטור לאיכות אויר, מתקני תאורה, איתות, שילוט בקרה ותקשורת, תחנות טרנספורמה ומתקני חשמל.
ב. היתרים או הרשאות	תנאי לקבלת היתר בניה ו/או הרשאה ו/או אישור להתוויית קווי תשתית ומבנים הנדסיים בתחום השטח המיועד לדרך, ככל שאילו לא אושרו בתכניות תשתית לאומית או תכניות מתאר ארציות מפורטות יהיה אישור הועדה המקומית, למעט תא שטח 8306 אשר עבורו ידרש אישור של החברה הלאומית לדרכים בע"מ, והכל בלבד שלא תפגע הבטיחות והבטחון של הנוסעים בדרך, נוחיות הקמתה, תפעולה ואחזקתה.
ג. תשתיות	העברת תשתיות בתחום הדרך תותר על פי תכנית הנדסית לביצוע באישור הועדה המקומית. עבור תא שטח 8306 ידרש, בנוסף, אישור החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ.

4.6 שם ייעוד: שטח לדרך ו/או טיפול נופי	
4.6.1 שימושים	
א. יותר לבצע את כל השימושים המותרים ביעוד דרך, כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל ובנוסף: את כל העבודות הנדרשות לשיקום וטיפול נופי לרבות עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון נוסף של שיפועי סוללות ברצועת הדרך, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי של השטח ועבודות עפר הנחוצות למעברים עיליים ותת קרקעיים.	
ב. עבודות הנדסיות, ניקוז, תיעול, הסדרת ערוצי נחלים, קירות, סוללות ובני דרך, גינון ונטיעות.	
ג. הרחבת דרך, הסדרת והתוויית דרכי שירות, שבילים, דרכים חקלאיות, דרכי יער לרבות עבודות עפר הנחוצות לשם כך בהתאם לנספח הנופי של תכנית מח/305.	
ד. שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו וכל המתקנים הדרושים לשם כך.	
4.6.2 הוראות	
א. היתר או הרשאה	תנאי לקבלת היתר בניה ו/או הרשאה, אישור להתוויית דרכים חקלאיות, קווי תשתיות ומבנים הנדסיים בתחום השטח המיועד לדרך ו/או טיפול נופי או בתחום החוצה את השטח המיועד לדרך ו/או טיפול נופי, ככל שאילו לא אושרו בתכניות תשתית לאומית או תכניות מתאר ארציות מפורטות יהיה אישור של נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ / יזם התכנית והכל בלבד שלא יפגעו הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך, נוחיות הקמתה, תפעולה ואחזקתה.
ב. טיפול נופי	עבודות הטיפול הנופי תבוצענה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי של תכ' מח/305.

4.7 שם ייעוד: שטח מגבלות בניה ופתוח	
4.7.1 שימושים	
א.	יעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שייקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין.
ב.	התווית דרכים חקלאיות והסדרתן לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך.
ג.	שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו וכל המתקנים הדרושים לשם כך. שטחי התארגנות לשם ביצוע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות אגירת חומר עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות לתקופת ביצוע העבודות לפי תכנית מאושרת אחרת, דרכי גישה לתחזוקת הדרך, והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, אשר לא יותרו בהם מגורים.
4.7.2 הוראות	
א.	כל עבודה הטעונה היתר, תאושר ע"י מוסדות התכנון לאחר קבלת חו"ד נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ.
ב.	בתחום שטח מגבלות הבנייה והפתוח תיאסר הקמת מבנים חדשים כלשהם לרבות מבנים חקלאיים למעט הפורטבסעף 4.7.1 ג'. עם זאת יובהר, כי כל המבנים התואמים הוראות תכניות שאושרו כדין טרם אישור תמ/5 יותרו על כנם וכן תותר אחזקה, ושיפוץ וטיפול במבנים אילו, ככל שאלו נעשו בהתאם להוראות כל חוק ודין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (1)				אחוזי בניה כוללים (%)	מס. מבנים במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית (%) משטח תא השטח (6)	גובה מבנה (מטר) (9)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)				
			מעל לקרקע		מתחת לקרקע							מתחת לכניסה הקובעת (7)	מעל לכניסה הקובעת (8)	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
תעסוקה	1	2120	2003	1283	(3)	2120	5406	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	0	4	4
	2	343	323	208	(3)	343	874	255	2	לייר	55	16.50	3	1	4	0	0	0
	3	471	445	286	(3)	471	1202	255	2	לייר	55	16.50	3	1	4	0	0	0
	4	347	328	211	(3)	347	886	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	0	0	0
	5	475	449	287	(3)	475	1211	255	2	לייר	55	16.50	3	1	4	0	0	0
	6	820	775	496	(3)	820	2091	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	0	0	4
	7	514	486	311	(3)	514	1311	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	0	0	0
	8	747	706	150	(3)	747	1603	255	2	לייר	55	16.50	3	1	4	0	0	0
	9	2019	1908	1222	(3)	2019	5149	255	2	לייר	55	16.50	3	1	לפי תשריט			
	10	427	404	259	(3)	427	1090	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	0	0	4
	11	708	669	429	(3)	708	1806	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	0	4	4
	12	781	738	473	(3)	781	1992	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	4	0	לייר
	13	417	394	253	(3)	417	1064	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	0	0	לייר
	14	2016	2190 (2)	1404	(3)	2016	5610	278	2	לייר	55	16.50	3	1	לפי תשריט			
	15	2076	1962	1257	(3)	2076	5295	255	2	לייר	55	16.50	3	1	5	4	4	4

06/05/2019

עמוד 16 מתוך 27

מבא"ת 2006

תכנית מס' חמ/ 32/159

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (1)				אחוזי בניה כוללים (%)	מס. מבנים במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית (%) משטח תא השטח (6)	גובה מבנה (מטר) (9)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)			
			מתחת לקרקע		מעל לקרקע							מכל לכוניסה הקובעת (8)	מתחת לכוניסה הקובעת (7)	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
העסוקה	16	2038	1926	1233	(3)	2038	5197	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	17	2050	1937	1241	(3)	2050	5228	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	21	2000	1890	1210	(3)	2000	5100	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	22	2000	1890	1210	(3)	2000	5100	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	23	2000	1890	1210	(3)	2000	5100	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	24	2061	1948	1247	(3)	2061	5256	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	25	2062	1949	1248	(3)	2062	5259	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	26	2061	1948	1247	(3)	2061	5256	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	27	2021	1910	1223	(3)	2021	5154	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	28	2102	1986	1272	(3)	2102	5360	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	31	2100	1985	1271	(3)	2100	5356	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	0
	32	2099	1984	1271	(3)	2099	5354	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	0
	33	2100	1985	1271	(3)	2100	5356	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	0
	34	2100	1985	1271	(3)	2100	5356	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	0
	35	2013	1902	1218	(3)	2013	5133	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4
	36	2012	1901	1217	(3)	2012	5130	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	לי"ר
	38	1573	1487	952	(3)	1573	4012	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	לפי תשריט		

06/05/2019

עמוד 17 מתוך 27

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (1)				אחוזי בניה כוללים (%)	מס. מבנים במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח (6)	גובה מבנה (מטר) (9)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)			אחורי	
			מעל לקרקע		מתחת לקרקע							סה"כ שטחי בניה	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
חניסוקה	39	1292	1221	782	(3)	1292	3295	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4	5
	40	1219	1152	738	(3)	1219	3109	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4	5
	41	1582	1495	958	(3)	1582	4035	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4	5
	43	1727	1632	1045	(3)	1727	4404	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	לפי תשריט			
	44	1585	1498	959	(3)	1585	4042	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4	4
	47	1609	1521	974	(3)	1609	4104	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4	4
	48	1282	1211	776	(3)	1282	3269	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	4	4	4	4
	51	7180	6785	4344	(3)	7180	18309	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4	לי"ר
52	4201	3970	2543	(3)	4201	10714	255	2	לי"ר	55	16.50	3	1	5	4	4	0	
מרכז תחבורה	400	1,375	344	100	לי"ר	344	688	50	לי"ר	לי"ר	25	6.0	1	1	לפי תשריט			
שטח פרטי יפתוח	201-203 205-211	עפ"י תשריט	40 מ"ר/תא שטח	לי"ר	לי"ר	40 מ"ר/תא שטח	800	לי"ר	2	לי"ר	לי"ר	4.0	1	1	0	0	0	0
	204	עפ"י תשריט	40	לי"ר	לי"ר	40	80	לי"ר	2	לי"ר	לי"ר	4.0	1	1	0	0	0	0
חניה	402, 403, 405-412	עפ"י תשריט	40 מ"ר/תא שטח	לי"ר	לי"ר	40 מ"ר/תא שטח	880	לי"ר	2	לי"ר	לי"ר	4.0	1	1	0	0	0	0
דרך מאושרת/ מצועת	500, 501, 505, 510, 515, 520, 521	עפ"י תשריט	40 מ"ר/תא שטח	לי"ר	לי"ר	40 מ"ר/תא שטח	560	לי"ר	2	לי"ר	לי"ר	4.0	1	1	0	0	0	0

- (1) תותר הקמת גלריות עד 50% משטח הקומה. שטחן יחשב כשטח עיקרי או שרות עפ"י השימוש המבוקש. שטחן כלול במנין השטחים המותרים לבניה.
- (2) בתחום תא שטח מס. 14, 20% מהשטח העיקרי המיועדים למסחר ו-40% המיועדים למשרדים יחושבו משטח של 1,905 מ"ר ויבואו בנוסף ל-285 מ"ר המיועדים לתעשייה, מסחר והי-טק.
- (3) בתחום המרתף יותרו שימושים עיקריים. שטחם כלול במנין סך כל השטחים העיקריים המותרים לבניה בתכנית זו.
- (4) בתחום תכנית זו, שטחי השרות כוללים את כל השימושים המוגדרים כשטחי שרות על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר כי השטחים הדרושים על פי הנחיות פיקוד העורף, (ממ"מ, מבואות לממ"מ וכו'), כלולים ויחושבו במלואם במנין שטחי השרות המותרים.
- (5) א. תותר הקמת חניה, חניה מקורה, מרתף, מערכות ומתקנים הנדסיים, שרות חיצוני, פרגולות, מעברים מקורים בעומק עד 3.0 מ', קולונדות בעומק של עד 3.0 מ', עד לגבולות המגרש.
- ב. ניתן לבנות בקווי בנין C במגרשים צמודים בהסכמה הדדית של בעלי המגרשים. תותר בניה טורית צמודה בתנאי שהכניסות לפריקה וטעינה, חניות וגינון יותאמו לבניה טורית.
- ג. ניתן להגיע לקו בנין 0 לכיוון החציבה במידה ויש חציבה המאפשרת הקמת המבנה בקיר החציבה כגורם להסתרת החציבה.
- (6) א. ביעוד תעסוקה תותר הגדלת התכסית עפ"י סעיף 2.1.4.ג.
- ב. במידה ואופי המגרש מאפשר בניה מדורגת לא ידרש פילוס במגרש. התכסית תהיה לפי בניה מדורגת.
- (7) תותר קומת מרתף נוספת רק לחניה, במידה וקומת המרתף הראשונה משמשת כולה לשטחי חניה.
- (8) תותר חניה על גג. יותר חדר יציאה לגג בגובה עד 3.5 מ'. יותרו מתקנים הנדסיים, חדרי מעליות, ותרנים לאנטנות.
- (9) גובה המבנה הוא הגובה הנמדד ממפלס הכניסה הקובעת במבנה עד לגובה תקרה עליונה או הרכס של גג משופע (לא כולל מעקה גג). גובה המבנה אינו כולל יציאות לגג, מתקנים הנדסיים, חדרי מעליות, ותרנים לאנטנות שגובהם המירבי יהיה 3.5 מ' מפני הגג העליון.
- (10) ניווד שטחי הבנייה מתא שטח 400 לאחד מתאי השטח המיועדים לחניון ככל ששטחו לא קטן מ-1.5 דונם לצורך יצירת מרכז תחבורה לא ייחשב כסטייה מהתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בנוי	
א.	המבנים כפי שמופיעים בנספח הבנוי המנחה מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בתכנית הבנוי, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ככל שהדבר נוגע לזכויות הבניה.

6.2 תנועה וחניה	
א.	מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
ב.	חישוב תקן החניה הדרוש בעת הבקשה להיתר יעשה עפ"י השימוש המבוקש בפועל.
ג.	חלק מפתרונות החניה של המגרשים ינתנו במסגרת המגרשים הציבוריים המיועדים לחניה או לשטח פרטי פתוח שבתחום תכנית זו.

6.3 הקמת מנהלת	
א.	תוקם מנהלת לניהול השטחים המשותפים באזור התעסוקה ולקידומו. המנהלת תוקם בתיאום עם הועד המקומי של מושב שילת והמועצה האזורית חבל מודיעין.

6.4 תנאים להיתר בניה	
א.	הכנה ואישור ע"י הועדה המקומית של תכנית פתוח למגרש אשר תכלול את הגישה למבנה, חניות, גדרות גינון, סידורי אשפה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר. התכנית תערך על רקע מפה טופוגרפית עדכנית.
ב.	אישור התקשרות של מבקש ההיתר עם החברה המנהלת של אזור התעסוקה כנאמר בסעיף 6.3 לעיל.
ג.	כל בקשה להיתר בנייה תציג את מלוא הזכויות במגרש וייתן מענה לתקן חניה עבור מלוא הזכויות.
ד.	תנאי להיתר בניה לשימושי התעשייה והמלאכה בתחום התכנית הינו תיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.
ה.	לא נדרש סימון יום/לילה
ו.	גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
ז.	תנאי להיתר בניה ראשון לשימושים שהתווספו על פי תכנית זו הוא אישור שר הפנים להסכם לשיתוף הכנסות בין המועצה האזורית חבל מודיעין ועיריית מודיעין עילית.
ח.	תנאי להיתר בניה לאולם שמחות הינו הגשת חו"ד אקוסטית.
ט.	היתר בניה לתחנת תדלוק בייעוד תעסוקה יינתן בכפוף לעמידה בכל תנאי ס' 8 לתמא 4/18, לרבות: הגשת דו"ח הידרולוגי לפי ס' 12, קביעת הוראות בדבר תנועה וחניה לפי ס' 13, קבלת חו"ד המפקח על התעבורה לפי ס' 9.4, שמירת מרחקים משימושים רגישים לפי ס' 15.1.

6.5 איחוד וחלוקת מגרשים	
א.	ניתן יהיה לאחד ו/או לפצל מגרשים, באמצעות תשריט לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, באישור הועדה המקומית.
ב.	במקרה של איחוד מגרשים בתשריט, קוי הבנין הצדיים במגרש המאוחד יבוטלו.
ג.	במקרה של פיצול מגרש בתשריט, קוי הבנין הצדיים בין המגרשים החדשים יהיו עפ"י תכנית זו.

6.6 שלביות תחבורתית	
א.	לאחר מימוש 70% מזכויות הבניה בתכנית, וכתנאי למתן היתר, ייבחן הצורך בהרחבת מחלפון כפר רות. הבדיקה תובא לאישור משרד התחבורה.

6.7 תנאי לאישור יציאה לעבודה	
א.	שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למערכת הבטחון. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:
	1. בפקס למספר: 03-60659954 או במייל: air21@idf.gov.il .
	2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.

6.8. הגנת הסביבה	
א.	הוראות כלליות:
	1. לעסקים הקיימים כיום בתחום שטח התכנית תינתן תקופה של חמש שנים מיום אישור התכנית לביצוע ההתאמות הנדרשות, במידה וקיים צורך בכך, על מנת לעמוד בהוראות המפורטות בתכנית זאת.
ב.	2. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת מהיחידה הסביבתית.
	חומרים רעילים מסוכנים
ג.	1. שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו ב-"מדיניות מרחקי ההפרדה במקורות סיכון נייחים" לחומרים מסוכנים המעודכן לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה.
	2. לא תותר במגרשים המעורבים פעילות ואו החזקה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.
	3. עסקים המבקשים להחזיק חומרים מסוכנים, ע"פ הגדרתם ע"י המשרד להגנת הסביבה, יבצעו סקר מרחקי הפרדה בתיאום עם המשרד להגנ"ס והיחידה הסביבתית על מנת לוודא שאין סיכון לשימושים מושכי קהל בסביבה.
	4. מכלי חומרים מסוכנים נוזליים יוצבו במאצרה שתעמוד בתנאים המפורטים להלן:
	2.1 נפחה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכה.
	2.2 המאצרה תהיה עמידה לחילחול החומרים המסוכנים המאוחסנים בתוכה.
	5. רצפת חדרי אחסון החומרים המסוכנים תהיה עמידה לחילחול כל החומרים המסוכנים המאוחסנים עליה.
	6. בעסק ימצאו חומרי ספיגה ונטרול לשיטפת בשפך או דליפה.
	7. חומר מסוכן, פסולת מסוכנת וכן חדר אחסון חומר מסוכן יסומנו בברור ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס.
	8. פסולת תאוחסן בעמדה ייעודית סגורה ומשולטת.
	9. שימוש בחומרים מסוכנים מותנה בהיתר רעלים ובאישור היחידה הסביבתית.
	פסולת
	1. האחריות לפינוי פסולת מכל סוג הנוצרת בעסק, מוטלת על בעל העסק/מבקש הרישיון אלא אם נקבע אחרת על ידי ראש המועצה או שבמרחב הציבורי הסמוך לעסק קיים מיכל ייעודי לפינוי סוג פסולת מסוים.
	2. כל עסק שבו נוצרת פסולת, יידרש להפריד את הפסולת לזרמים הבאים - באם נוצרים בעסקו:
	2.1 <u>פסולת אורגנית</u> - שאריות מזון ומרכיבים אורגניים פריקים ביולוגית, ללא אריזות, כגון: פירות, ירקות, מוצרי חלב ומאפים.
	2.2 <u>פסולת אריזות</u> - חפץ וכל חומר שהוא, המשמש או שנועד לשמש עטיפה או כלי קיבול למוצר או המשמש או שנועד לשמש לנשיאת מוצר, להצגתו או להגנה עליו וכמפורט בחוק להסדרת הטיפול באריזות התשע"א - 2011.
	2.3 <u>פסולת יבשה</u> - מרכיבי פסולת בעלי תכולת רטיבות נמוכה, למעט פסולת אריזות.
	3. מיכלים ייעודיים לאגירת כל אחד מסוגי הפסולת שלעיל, שהמועצה תקבע את הצורך בהפרדתם עד לפינוי מהעסק, ירכשו על ידי ועל חשבון בעל העסק/מבקש הרישיון ויוצבו בשטח העסק בלבד.
	4. בעל העסק/מבקש הרישיון ישמור על תקינותם וניקיונם של המכלים האמורים לעיל ושל סביבתם, וינקוט אמצעים סבירים לבל יגרמו מטרד או מפגע סביבתי או תברואי.
	5. בעל העסק/מבקש הרישיון יפנה את הפסולת שבמיכלים הייעודיים המוזכרים לעיל, באמצעות קבלנים מורשים לסוג הפסולת הרלבנטית (שהם גם בעלי רישיון עסק), לאתרים מאושרים על פי חוק, על חשבונם, בתדירות כזו שתמנע גלישת פסולת מהפח לסביבה.
	6. בנוסף, כל עסק שבשל פעילותו מייצר פסולת קרטונים, מחוייב להתקשר עם קבלן פינוי פסולת קרטון המעביר את הפסולת לאתר טיפול מוסדר. בהתאם לשיקול דעתה, יכולה המועצה לחייב עסקים, בהסתמך על גודל העסק וכמות פסולת הקרטון הנוצרת בו, בהפעלת מכש קרטון למניעת מפגעי פסולת בשטח העסק.
	7. בעל העסק/מבקש הרישיון יעביר למחלקת התברואה במועצה, אישור התקשרות עם קבלן מורשה (בעל רישיון עסק) לפינוי כל אחד מזרמי הפסולת הנוצרים בעסקו ואת אישורי קליטת הפסולת באתר מוסדר ומאושר.
	8. בנוסף יעביר בעל העסק/מבקש הרישיון למחלקת התברואה במועצה, בתחילת כל שנה ולא יאוחר מה-31 לינואר, דוח שנתי בדבר כמויות, סוגי הפסולת והיעדים אליהם הועבר כל סוג פסולת, במהלך השנה הקודמת.
	9. במסגרת היתר בנייה של מבנה או רישיון העסק יש להציג פתרון כולל לפינוי אשפה לאתר מוסדר

לרבות שטחים לאצירה, מיון, טיפול והובלת פסולת לסוגיה לרבות פסולת גושית, פסולת מסוכנת ורעילה בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית. 10. יוצבו מתקני לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה ללפחות שני זרמים (רטוב ויבש), דחיסה והעברה למחזור. 11. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שיקבע ע"י המועצה ומזכירות המושב בתיאום עם היחידה הסביבתית. 12. יובטח שימוש באמצעים לטיפול בפסולת אשר ימנעו היווצרות ריחות, מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים. 13. פינוי פסולת רעילה ומסוכנת תסולק ע"י בעליה ועל חשבונה, לאתר פסולת רעילה רמת חובב או אתר אחר שיועד לכך ע"י הרשויות המוסמכות והתיאום עם המשרד להגנ"ס. 14. חל איסור מוחלט להציב מתקנים לאצירת פסולת מכל מין וסוג כלשהו (כולל קרטונים) בשטחים ציבוריים ושפ"פ	ד. שפכים 1. כל עסק שבמהלך פעילותו נוצרים שפכים תעשייתיים, יעמוד בכל האמור בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד – 2014. 2. לא תאושר הוצאת היתרי בנייה למבנים חדשים אלא אם הובטחה היכולת לחיבור למערכת איסוף וטיפול בשפכים. איכות השפכים המותרת לבור/למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנות ודרישות תאגיד המים האזורי. 3. שימושים של בתי אוכל, שטיפת מכוניות או כל עסק המייצר תשטיפים שאינם עומדים בתקני איכות שפכים של המשרד להגנ"ס ידרשו בהתקנת מתקני קדם לטיפול בשפכים בתחום המגרש/המבנה (או פתרונות אחרים), להתאמת איכות השפכים לתקני איכות של המשרד להגנ"ס, טרם סילוקם למערכת איסוף השפכים הציבורית. 4. כל הנאמר בסעיף הקודם, יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת מזהמים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. 5. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכיו"ב).
ה. ניהול מי נגר ומניעת זיהום מי תהום 1. הוראות למניעת פגיעה במי תהום וניקוז השטח יהיו עפ"י נספח הניקוז לתכנית ועפ"י העקרונות בתמ"א 4/ב/34 לרבות העקרונות המפורטים להלן 2. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים וממשטחי התפעול של העסקים השונים למניעת זיהום מי הנגר, הקרקע ומי התהו 3. מי הנגר ינוקזו אל מערכת הניקוז העירונית.	ו. שימור משאבי מים 1. בתכנון שטחי גינון יעשה שימוש בצמחייה חסכנית במים ומבוססת מינים מקומיים ובחיפוי קרקע בגזם וכד'. 2. בתכנון מבנים ושטחים פתוחים יעשה שימוש במערכות חוסכות מים: מערכות השקיה מבוקרות מחשב, השקיה בטפטוף, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכניות במים, ועו 3. מז"ח (מכשיר למניעת זרימה חוזרת של מים) 3.1 כל עסק, כהגדרתו בתוספת המופיעה בסוף "תקנות בריאות העם" (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב – 1991, יתקין במימון עצמן מכשיר מונע זרימת מים חוזרת למערכת מי שתייה (להלן מז"ח), בקטע הצינור שבו מקבל העסק את המים שלו מגורמי המים הרלוונטיים במועצת האזורית חבל מודיעין /או מושב שילת, כאמור בתקנות. 3.2 בעל העסק/מבקש הרישיון יחזיק את המז"ח במצב תקין בכל עת ויבצע במימון עצמי בדיקה שנתית על ידי מתקין מוסמך – כהגדרתו בתקנות האמורות וימציא תעודה מתאימה למזכירות המושב ולמועצה האזורית. 3.3 בעל העסק/מבקש הרישיון יבצע באופן מיידי את כל הנדרש בממצאי הבדיקה השנתית. 3.4 תוצאות הבדיקה השנתית של הבודק המוסמך יועברו ליחידה סביבתית חבל מודיעין ובמקביל יישמרו בעסק ל-1 שנים לפחות. 3.5 מדיניות המועצה היא לא לאשר התקנת מתקן "אל חוזר כפול".

ז.	רעש 1. מבקש רישיון שיימצא כגורם לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990, כתוצאה מפעילות עסקו, יחויב בהגשת סקר אקוסטי ובו פתרונות להפחתת הרעש, ליחידה לאיכות הסביבה. 2. בעל העסק/מבקש הרישיון יישם את הפתרונות להפחתת הרעש, לאחר שיאושרו על ידי היחידה לאיכות הסביבה ויוכיח, על ידי דוח מומחה, שאינו גורם יותר לרעש בלתי סביר. 3. תנאי לאישור היתר בנייה/רישיון עסק לעסק העלול לייצר מפגעי רעש ("רעש בלתי סביר") כהגדרתו בחוק כגון אולמות שמחה, תהיה ביצוע סקר אקוסטי על ידי יועץ אקוסטי, שיגדיר אמצעים ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.
ח.	ריח 1. מבקש רישיון לא יגרום לריח חזק או בלתי סביר כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים התשכ"א - 1961. 2. היה ונמצא שהעסק גורם לריח חזק או בלתי סביר, יחוייב בעל העסק/מבקש הרישיון להתקין אמצעים למניעת הריח החזק או הבלתי סביר על פי המלצות חוות דעת מקצועית שהוכנה על ידי יועץ מטעם בעל העסק/מבקש הרישיון, לאחר שהמלצות אלו אושרו על ידי היחידה לאיכות הסביבה.
ט.	תאורה 1. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית. 2. תאורת כבישים, ומשטחים שאינם מגורים תוגבל ותהיה במדדי איכות תאורה בהתאם להמלצות ולדרישות של המשרד להגנת הסביבה למניעת "זיהום אור". תכנון התאורה יבוצע על ידי מתכנן תאורה וע"פ ההמלצות במסמך "השלכות אקולוגיות של תאורת כבישים בישראל והצעות לפתרון" של רשות הטבע והגנים. 3. התאורה בשטחים הסמוכים לגבולות התכנית ולשטחים הפתוחים לרבות התאורה הפונה לאזורי טבע כגון יער בן שמן יעשו שימוש בנורות מסוג "CUTOFF" למניעת זליגת אור לשטחים הפתוחים.
י.	הוראות לשלבי הקמה 1. איסוף פסולת ופינויה: 1.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. 1.2 בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע לפגוע בשטחים גובלים. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. 1.3 בזמן בנייה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. 2. שפך ועודפי קרקע: 2.1 יש, להשתמש, ככל הניתן, בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כאדמת גינון ו/או חומר מילוי. 2.2 לא יותר לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש או בכל אזור שאינו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכנית לבניה או למקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה. 2.3 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן: א. בתכנית הבינוי יוצג האיוון בין החציבה והמילוי בביצוע התכנית. בהיעדר אזור כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה: 1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימור עתידי בפרויקטים אחרים. 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. 4. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת, מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר, לפני והצאת ההיתר. 5. הצבת דרישה בהיתר בנייה לפינוי פסולת הבניין, בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 6. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר), לאתר המוסדר על שם ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

3. מניעת זיהום קרקע ומי תהום 3.1 מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה, תהייה הגנה המצרה מפני גשם ושיטפונות. 3.2 המתדלקים יצוידו באמצעי ספיגה לדלק/שמן. 3.3 מיכלי סולר/דלקים תת קרקעיים יוטמנו באדמה ויופעלו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים).	4. רעש בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 ידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בתקנה הנ"ל.										
יא. הוראות לשימושי קרקע מוגדרים 1. מוסכים 1.1 כל פעילות טיפול ברכבים ואחסון ציוד וחלקים יבוצע במשטחי התפעול שבתחום המגרש 1.2 נגר עילי מגגות העסק יפונה למערכת הניקוז העירונית 1.3 משטחים העלולים להזדהם יטופלו באחת הדרכים הבאות: - יקורו - ינוקזו למפריד דלק/שמן ומשם למערכת העירונית בתנאי שריכוז השמן המנרלי לא יעלה על 20 מ"ל 1.4 שפכים סניטרים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית 1.5 משטחי התפעול: - היו עמידים מפני חלחול שמנים ודלק - יהיו מקורים - יופרדו משאר שטחי העסק על ידי תעלות ניקוז המכוסות בשכבות - לא ינוקזו למערכת הביוב הציבורית - ינוקזו רק באמצעים יבשים ללא יצירת תשטיפים או על ידי מתקן/מכונה לשטיפת רצפה המאפשרים ניקוי ואיסוף כל התשטיפים. - במידה וייווצרו תשטיפים יוקמו תשתיות הכוללות מערכת ניקוז ומפריד שמן/דלק 1.6 תעלות הניקוז יאפשרו זרימת תשטיפים ממשטחי התפעול למפריד דלק/שמן והיו עמידים בפני חלחול דלק ושמן 1.7 מפריד השמן יהיה פרופורציונלי לשטח משטח התפעול בהתאם לטבלה הבאה: <table border="1" data-bbox="409 1150 1315 1349"> <thead> <tr> <th>שטח משטחי התפעול במוסך (מ"ר)</th> <th>נפח מפריד דלק/שמן מינימלי נדרש (ליטר)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד 500</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>500-1,500</td> <td>1,100</td> </tr> <tr> <td>1,500-3,000</td> <td>2,100</td> </tr> <tr> <td>מעל 3,000</td> <td>4,400</td> </tr> </tbody> </table> 1.8 הקולחים ביציאה מהמפריד יוזרמו למערכת הביוב בהתאם לאיכויות הנדרשות 1.9 טיפול בשמן משומש: - כל השמן המשומש משטח העסק יאסוף ויאוחסן במתקן לקליטת שמן משומש. - נפח המתקן לא יפחת מ-400 ליטר למוסך ששטח משטח התפעול שלו עד 500 מ"ר ו-1000 ליטר למוסך ששטח התפעול שלו גדול מ-500 מ"ר. - מתקן לקליטת שמן משומש יוצב במאצרה. 1.10 מסנני שמן יאספו וישלחו לאתר טיפול מורשה. 1.11 מונקן לשטיפת חלקי רכב יוצב על גבי משטחי התפעול ויסחרר את חומר השטיפה. 1.12 מצברים משומשים יאספו וישמרו עד לפינוי על גבי מאצרה. 1.13 מאצרות יהיו בנפח 110% לפחות מנפח המכל הגדול המאוחסן בהן ויהיו עמידות בפני חלחול חומרים המאוכסנים בה.	שטח משטחי התפעול במוסך (מ"ר)	נפח מפריד דלק/שמן מינימלי נדרש (ליטר)	עד 500	600	500-1,500	1,100	1,500-3,000	2,100	מעל 3,000	4,400	2. בתי אוכל פליטת מזהמים מבתי האוכל תעשה בארובה מרכזית לג הבניין באופן שניתן להתקין בה מסננים, שיבטיחו מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה ולא תהיה קירבה לפתחי אוורור סמוכים /או לפתחי דירות מגורים סמוכים, באופן שייגרם מטרד ריח כלשהו.
שטח משטחי התפעול במוסך (מ"ר)	נפח מפריד דלק/שמן מינימלי נדרש (ליטר)										
עד 500	600										
500-1,500	1,100										
1,500-3,000	2,100										
מעל 3,000	4,400										

3. מלאכה ותעשייה קלה 3.1 שפכים סניטריים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית. 3.2 לא יוזרמו שפכים תעשייתיים (כגון אמולסיות) למערכת הביוב בעירונית או אל מחוץ לשטח העסק. 3.3 אחסון אמולסיות משומשות יהיה בתוך מיכל אטום המוצב במאצרה. 3.4 שפכים תעשייתיים (כגון אמולסיות) יפנו מהעסק למחזור או לאתר מורשה ע"י קבלן מורשה. 3.5 בעל העסק/מבקש הרישיון יאסוף במכלים נפרדים פסולת מעורבת, פסולת קרטון וניר וזרמי פסולת נוספים כגון עץ, מתכת וכד'. 3.6 ככל שניתן זרמי הפסולת השונים, לרבות פסולת קרטון וניר ופסולת מתכת, יופנו למחזור ע"י קבלן מורשה.	
4. ייצור מזון: 4.1 השפכים הסניטריים יפנו למערכת הביוב. 4.2 העסק לא יגרום למטרדי ריח לסביבה ויתקין אמצעים למניעת ריח במידת הצורך. 4.3 בעסק לא יעשה שימוש בשפכים תעשייתיים. 4.4 העסק לא יגרום למפגעי אבק. 4.5 פסולת מוצקה תאסף במכלים אטומים ותפונה למחזור או לאתר מורשה. 4.6 אחסון דלק יעשה במיכל המוצב במאצרה אטומה בנפח 110% מנפח המכל המוצב בתוכה.	
5. אחסנה ושיווק 5.1 בעסק תותר פעילות אחסנה ושיווק בלבד. 5.2 אחסנה של חומרים מסוכנים תהינה על פי ההוראות הכלליות לחומרים מסוכנים.	
6. מכבסה ושטיפת מכוניות 6.1 משטחי התפעול: - יהיו אטומים עמידים מפני חלחול - לא ינוקזו למערכת הביוב הציבורית 6.2 יידרש אישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית לפתרון השפכים 6.3 מכל התשטיפים יוחזק בתוך מאצרה	
7. תחנות תדלוק: 7.1 תחנות תדלוק יוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים ויינקטו כל האמצעים המפורטים בהנחיות המשרד להגנת הסביבה להקמת לתחנות תדלוק למניעת זיהום קרקע ומים. 8.2 תידרש הכנת מסמך הידרולוגי סביבתי ע"פ הוראות תמ"א 18/4 כתנאי להיתר בנייה.	

6.9 עתיקות	
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.	
ב. במיד ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, (פקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.	
ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.	
ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	

6.10. הפקעת שטחים לצרכי ציבור	
א.	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם במתחם האיחוד וחלוקה יופקעו על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

6.11. התכלות	
א.	במידה ותוך שנתיים מיום פרסום התכנית למתן תוקף לא יאושר הסכם לשיתוף הכנסות בין המועצה האזורית חבל מודיעין ועיריית מודיעין עילית, שיאושר ע"י שר הפנים התכנית תבוטל והשימושים והיעודים יחזרו לשימושים וליעודים מכוון של התכניות שקדמו לתכנית זו.

6.12. היטל השבחה	
א.	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מימוש משוער תוך 25 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

שם: 3 שיקו שיל	חתימה: ועד מקומי שילת ד.ג. מרכז 1888 טל. 08-9761007 פקס. 08-9761004	תאריך: 19/5/19	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: ועד מקומי מושב שילת	מספר תאגיד: 501611651		
שם: מילנה אלון חבר מועצה	חתימה: מילנה אלון מילנה אלון	תאריך: 20/5/19	
תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית חבל מודיעין	מספר תאגיד: 500242250		
שם: מרק סגל	חתימה: מרק סגל - ד.ג. יפה אדריכלים ומתכנני ערים חלח"י 31, בני-ברק טלפון 03-6471473	תאריך: 29/5/2019	עורך התוכנית
תאגיד: מ. סגל - ד. יפה, אדריכלים ומתכנני ערים	מספר תאגיד:		
שם: לייר אלון מילנה אלון	חתימה: חתימה - מושב עובדים לייר של העובד הציוני והתעסוקה תעשיתית וחקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 19/5/19	זום בפועל
תאגיד: אגודה שיתופית מושב שילת	מספר תאגיד: 57002457-0		
שם: מילנה אלון חבר מועצה	חתימה: מילנה אלון מילנה אלון	תאריך: 20/5/19	
תאגיד: מועצה אזורית חבל מודיעין	מספר תאגיד: 500242250		
שם: לייר	חתימה: לייר	תאריך: 20/5/19	
תאגיד: עיריית מודיעין עילית	מספר תאגיד: 500237979		
שם: לייר	חתימה: לייר	תאריך: לייר	בעל עניין בקרע
תאגיד: מדינת ישראל ע"י רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: לייר		