

[Empty rectangular box]

מרחב תכנון מקומי:

מחוז: יהודה ושומרון

מועצה מקומית ביתר עילית

נפה: בית לחם

תכנית מתאר מפורטת הנקראת

[Empty rectangular box]

תכנית מתאר מפורטת מס' 426/4

ביתר - אזור תעשייה ומלאכה

המהווה שינוי ופירוט לתכנית מתאר 426 ולתכנית מפורטת מס' 426/4 על שינויה.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ~~עילית~~

בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון

קנין ח.פ.ת החברה לפיתוח ותעשיות בע"מ
א.ס.ש.ק.ן 100 ת.א.ק.

עורך התכנית: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים בע"מ
ר.ה.ה. 2 ר.א.א. 52431

תאריך: ינואר 1992

עכון: יולי 1992, אוקטובר 1992, נובמבר 1992

אישורים:

מס' תכנית: 426/4
תאריך: 1/12/92
[Signatures]

חברה למיתון והשתתפות בע"מ

1. כ ל ל י

- 1.1 שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מפי' 426/4 ביתר - אזור תעשייה ומלאכה.
- 1.2 מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
תקנות - הכוללות 18 דפים כתובים ו-1 דפי נספח פרטי פתוח.
תשריט - בקנ"מ 1:1000
נספח תנועה - הערוך ע"י משרד חברת מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ בקנ"מ 1:1000.
מפה סטקלית - בקנ"מ 1:10000.
- 1.3 גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.4 שטח התכנית: 76.54 דונם.
- 1.5 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.6 ה מ ק ו ס: גוש 3 טבעי בחלקה מואדי א'בו חמרה באדמות כפר חוסן.
- 1.7 ה י ו ז ס: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ביתר עילית.
- 1.8 בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון.
- 1.9 מגיש התכנית: משרד התעשייה והמסחר באמצעות ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותעשיות בע"מ.
- 1.10 עורך התכנית: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
- 1.11 מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית ביתר עילית כדלקמן:
- א. קביעת אזור לתעשייה ומלאכה, תעשייה נקיה וחלוקתו לחלקות בניה.
ב. שינוי יעוד מאזור מחסני חרום לאזור לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
ג. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור תעשייה.
ד. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר קביעת קיר משותף.
ה. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
ו. יעוד שטחים לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
ז. לקבוע הוראות בדבר תכנון כבישים.
ח. קביעת הוראות תנועה.

1.12 יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית 426 ביתר על תיקונה, להלן תכנית המתאר, וההוראות שבתכנית מפורטת מס' 426/1, להלן התכנית הראשית ובתכנית 426/3/1/3, במידה ולא שונו בתכנית זו.

1.13 יחס לתכנית מפורטת בתוקף: במידה וקימת סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מפורטות אחרות בתוך גבולות התכנית הזו, אשר קבלו תוקף או שהוגשו לאשור לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1.14 רשום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית ביתר עילית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.

2. הגדרות ופירושים: מונחים שלא צוינו במיוחד בפרק זה, הגדרתם תהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

2.1 איזורי תעשייה: שטח שבו שימושי הקרקע והמבנים מיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין, ואספקת שירותים.

2.2 מפעל: כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים או מעבדים טובין, עושים מלאכה, או מספקים שירותים.

2.3 מפגע סביבתי: חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, לרבות האויר, הקרקע, המים, כולל מים עיליים, מי תהום ומי ים, או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

2.4 זיהום: היווצרות, פליטה או סילוק של מזהם.

2.5 פסולת רעילה: פסולת שאסור לסלק לאתר לסילוק פסולת ביתית.

2.6 תסקיר השפעה על הסביבה: כמשמעותו בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.

2.7 היועץ הסביבתי: כפי שנקבע בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.

2.8 תעשייה עתירת ידע - נקיה: שטח שבו שימושי הקרקע והמבנים מיועדים לצרכי ייצור מוצרי טכנולוגיה "הי-טק".

- 2.9 גובה בניה: מישור בניה דמיוני בגובה כמצויין בטבלה באזורים והוראות בניה. מדוד ממפלס הגובה של הדרך הגובלת עם החלקה המהוה כניסה למבנה.
בחלקה הגובלת עם שתי דרכים ימדד גובה המבנה מהדרך הנמוכה מבין השניים.
הגובה יכלול גג מעקה, הכל לפי דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
ארובה, אנטנה מותר שיבלטו באישור הועדה המקומית בלבד.
- 2.10 גריה (יציע): חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והקף ריצפתו קטן מהקף ריצפת הקומה.
- 2.11 קומה: חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וגובהו אינו קטן מ-2.50 מ'.
- 2.12 מרתף: חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
- 2.13 שטח פרטי פתוח: שטח לגינון ונטיעות, אשר יתוחזק ויפותח ע"ח בעל או חוכר החלקה הגובלת עמו.
בתכנית הנוכחית אסורה כל בניה באזור זה, למעט קירות תמך ומסלעית. לצרכי פיתוח השטח.

3. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות ביחס לחלוקה לאזורים.

3.1 טבלת האזורים והוראות בניה:

קו"י	קו"י	קו"י	סה"כ שטח בניה %	מספר קומות	שטח בניה בקומה %	שטח מנימלי של מגרש (דונם)	% משטח התכנית	שטח בתכנית (דונם)	הסמון בתשריט בצבע	האזור	
											חזית
5	4	לפי תשריט	40%	1 ק' 7 מ' גובה	40%	1.0	20.99	16.07	סגול	תעשייה א'	
5	4	לפי תשריט	80%	2 ק' 15 מ' גובה	40%	1.0	15.38	11.77	פסים סגול על רקע ורוד	תעשייה ב'	
10	4	לפי תשריט	80%	2 קומות 15 מ' גובה	40%	1.0	10.05	7.69	סגול מוחחס סגול כהה	תעשייה מיוחד	
5	4	לפי תשריט	70%	2 ק'	35%	לפי התשריט	6.72	5.14	חום מוחחס חום כהה	בנייני ציבור	
							17.64	13.50	ירוק	שטח ציבורי פתוח	
							2.86	2.19	ירוק מוחחס ירוק כהה	שטח פרטי פתוח	
							8.32	6.37	חום בהיר	דרכים	
							13.57	10.39	אדום		קיימות/ מאושרות מוצעת
							0.29	0.22	פסים ירוקים אדומים באלכסון		משולבת
							4.02	3.08	פסים בצהוב		אזור רצועה לתכנון דרך
							0.16	0.12	פסים אדומים על צהוב		ביטול דרך קיימת
							100%	76.54		סה"כ	

- הערות: 1. באזורי תעשייה א' הועדה המקומית רשאה לאשר לצורך הרחבת מפעל יחיד במגרש קומה נוספת (40% נוספים) תוספת הזכויות תהיה כנגד היטל השבחה. (גובה המבנה באזור תעשייה א' יהיה 15 מ').
2. המרווח הקדמי ינוצל רק לחניית רכב פרטי ותפעולי.
3. בבניה עד 2 קומות ניתן יהיה להגדיל התכנית ל-50% בקומת קרקע.
4. נתן יהיה לבנות על מגרשים צמודים (בבעלות אחת) בנין אחד ללא מרווחי צדדים.
5. באזור תעשייה א', ב' ואזור תעשייה מיוחד ולוקח המגרשים ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית בלבד ללא שינוי בתווי הדרכים.

3.2 אזור תעשייה א' - מגרשים 1101-1108

3.2.1 המטרה:

- א. ליעד שטחים לתעשייה ולשמושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן ובהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון.
- ב. לקבוע את השמושים המותרים באזור התעשייה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
- ד. לקבוע שטחים לצרכי ציבור.

3.2.2 התכלית והשמושים: באזור תעשייה מותרים השמושים הבאים:

- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ב. בתי קרור.
- ג. שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.
- ד. משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושירותים מסחריים הקשורים במישורין לתעשייה שבמקום (חנויות המפעל).
- ה. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת.
- ז. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.
- ח. מוסכים לרכב.
- ט. שטחי ומתקני חניה.
- י. בתי מלאכה.

3.2.3 השמושים האסורים:

- א. מגורים.
- ב. תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסעיף 4 להלן.
- ג. בהתאם לחוק הליכי תכנון: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה שכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומר הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפויי מתכת ומפעלים לטיפול בפסולת.

3.3 אזור תעשייה ב' - מגרשים 1201-1205

3.3.1 המטרה

כנ"ל אזור תעשייה א', אך לתעשייה נקיה עתירת מדע בלבד.

3.3.2 התכלית והשמושים

- א. מבני תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה.
- ב. שטח חניה ותפעול.
- ג. מעבדות.
- ד. משרדים (עד 50% משטח המגרש) ושירותים מסחריים הקשורים במישורין לתעשייה שבמקום (חנויות מפעל).
- ה. מכוני ומעבדות מחקר.
- ו. בתי מלאכה ליצור תשמישי קדושה.
- ז. סופרי סת"מ, צורפים.
- ח. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.

3.3.3 השמושים האסורים

- כל האסור באזור תעשייה א' לרבות:
- בתי קרור.
 - בתי חרושת ושטחי חרושת.
 - מוסכים לרכב.
 - תעשייה מזהמת ורועשת.

3.4 אזור תעשייה מיוחד - ממגרש 1301-1303

3.4.1 המטרה - כנ"ל אזור תעשייה א' אך להשכרה, 2 קומות, גישת רכב לכל קומה.

3.4.2 התכלית והשמושים

- מבני אחסנה ושרות לתעשייה.
- משרדים (עד 10% משטח הבניה) ושרותים מסחריים, הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- שטחי חניה ותפעול.
- בתי חרושת ושטחי חרושת.
- מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.
- מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
- בתי מלאכה.

3.4.3 שמושים אסורים - כנ"ל אזור תעשייה א'.

3.5 אזור למבני ציבור (מגרשים 1401, 1402)

3.5.1 המטרה

- ליעד שטחים למבני ציבור.
- לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבני ציבור.

3.5.2 התכלית והשמושים

- מחסני חרום על-פי דרישות קמ"ט בטחון - במגרש 1401
- גני ילדים - במגרש 1402

3.6 שטח ציבורי פתוח, ממגרשים 1501-1511

3.6.1 המטרה

- ליעד שטחים לשטח ציבורי פתוח.
- לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח אזורים אלה.

3.6.2 תכליות ושמושים

- נופש ונוי.
- גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
- מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות ככרות ורחבות.
- שבילים להולכי רגל.
- רצועות ירק מפרידות בין שמושי קרקע סותרים.
- חניה לצורך השמושים המותרים באזור זה.
- מקלטים ציבוריים.

- ח. קיוסקים עפ"י תכנית מפורטת.
- ט. בתי שמוש ציבוריים.
- י. מסלעות וקירות תומכים.

3.7 שטח פרטי פתוח - מגרש 1105-1101

3.7.1 המטרה - לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח אזור זה.

3.7.2 התכליות והשמושים

- א. נטיעות
- ב. מסלעות לתמיכת הפרשי קרקע בין כביש עליון למגרש.

3.7.3 הוצאות אחזקה גינון ופיתוח יחולו על בעל או חוכר החלקה.

3.7.4 תכליות ושימושים אסורים - אסורה בניה מכל סוג שהוא, למעט קירות תומכים ומלעות לצרכי פיתוח השטח.

3.8 אזור לתכנון דרך

3.8.1 המטרה

לקבוע רצועת קרקע שבתחומה תוכנו הרחבת דרך כביש נחליון.

3.8.2 תכלית ושימושים

כל עוד לא נקבעה רצועת הדרך בתכנון מפורט לביצוע, לא תאושר ברצועה לתכנון דרך כל בניה מכל סוג שהיא. משנקבעה רצועת הדרך וקוי הבנין שלה בתכנית מפורטת יתבטו ההגבלות על הבניה או הסלילה לפי סעיף זה.

4. הוראות בנושא איכות הסביבה:

4.1 שמושים מותרים:

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים להלן, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

4.1.1 שמושים שענינם שרותים, שמטרתם לעזר ולרווחה לתעשייה ולעובדיה.

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

מפורטים בזה קבוצות סוגי מפעלים האסורים או מותרים באזורי השימוש השונים בתחום התכנית. סוגי המפעלים שלא נכללו בפרוט להלן, יאושר סוגם ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה עפ"י העקרונות בסעיפים 4.3, 4.4, 4.5 להלן.

4.2.1 קבוצות מפעלים

קבוצה א' - מפעלים אסורים בתכלית

קבוצה ב' - מפעלים החייבים במילוי השאלון למפעלי תעשיה לתכלית מונעת זיהום סביבתי (ראה נספח 1.4) - מותרים באזור תעשיה א' ובאזור תעשיה מיוחד.

קבוצה ג' - מפעלים שאינם חייבים במילוי השאלון הנ"ל אלא עפ"י דרישת מהנדס הועדה - מותרים באזור תעשיה ב'.

קבוצה ד' - כנ"ל קבוצה ג', מותרים באזור תעשיה ב'

4.2.2 פרוט מפעלים לפי קבוצות

רשימת פרוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעילות התעשייתית בכל אזור ואזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד. בכל מקרה ינתן התר בנייה ורשיון העסק רק באשור המשרד לאיכות הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשיה ו/או השפעה על הסביבה לפי העניין.

<u>קבוצה א'</u>	<u>קבוצה ב'</u>	<u>קבוצה ג'</u>
אסבסט	יצור מוצרי פלסטיק	רהיטים ומוצרי עץ
מכון פסדים	יצור מוצרי מלט	הלבשה וטכסטיל
תשלובות כימיות ונפט	עיבוד עור, בורסקאות	מסגריות
יצור ואחסון נפיצים	טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום	מוסכים לרכב
גריסת וטחינת אבן	אשפרה - מעל 20 מ"ק שפכים ליום	<u>קבוצה ד'</u>
דשנים נוזליים - יצור	תעשיית יצור צבעים	בתי מלאכה לעבוד זכוכית
אספלט	תעשיות נקניק בשר וכו'	דפוס
התוך מתכת	תעשיות מוצרי חלב	מתכת יבשה
גזים דליקים מעל 100 מ"ק	תעשיות שימורים	מוצרי חשמל ואלקטרוניקה
ברכת חמצון	שיש ומרצפות	הדפסות מעגלים אלקטרוניים
ברכת דגים		תעשיות כימיות: תרופות וקוסמטיקה בלבד
בתי מטבחים		

4.3.1 כל שמוש קרקע וכל פעילות יחייבו לעמוד בתנאים הבאים:

- א. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ב. ב י ו ב: 1. קווי ביוב ציבוריים, שיאספו את השפכים מהמגרשים השונים, יונחו לאורך כבישים מס' 20 ו-21. קווי אלו יזרימו את השפכים אל מאסף ביוב גרביטציוני. שיונח לאורך חלקו המזרחי והדרומי (התחתון) של אזור התעשייה והמלאכה.
2. המאסף יזרים את השפכים מערבה אל מאסף ביוב מתוכנן שיונח לאורך הגבול התחתון של שכונת בנה ביתך, שתיבנה ממערב לאזור התעשייה והמלאכה.
3. למועצה המקומית זכות, במידת הצורך להעביר קווי ביוב ציבוריים בתחום מגרשים פרטיים.
3. באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3). לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
- ג. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.
פסולת רעילה: טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.
- ד. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- ה. ר ע ש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
- ו. איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

- א. לגבי מפעלים ומוששים המפורטים להלן נדרשת חו"ד של יועץ סביבתי ברשות המוסמכת לפני הטיפול למתן היתרים:
 מפעלים ומוששים עתירי אבק - מפעלים לתעשית הבניה
 מפעלים ומוששים עתירי אנרגיה - הצורכים דלקים עשירי גופרית, מזוט פחם וכו'.
 מפעלים כימיים ושטחי אחסנה לכימיקלים.
 שטחים לייצור, שמוש או אחסנה של חומרים רעילים, נפיצים, מסוכנים וכו'.
- ב. חוות דעת כאמור לעיל, מותנית בהגשת מסמך סביבתי, שהוכן ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.
- ג. הועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שמוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

היתרי בניה:

- לבקשה להיתר יצורף שאלון לתיאור הפעילות המבוקשת אשר יועבר לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של אגוד ערים ירושלים.
 הועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות הדעת ותדרוש על סמך הממצאים תנאים בהיתר למניעת מפגעים ומטרדים.
 הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות למוששים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.
 בקשה להיתר לא תידון ולא תאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.
- א. פירוט השטחים למוששים השונים בתחום המפעל:
 שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.
- ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
1. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 2. שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
 3. פסולת מוצקת: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

4. פסולת רעילה: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

5. חומרים רעילים ומסוכנים: כמויות מירביות, סוגים נהרסבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסוןם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

6. רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרו אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז-1977

7. איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי חוק.

8. איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

ד. היתר בניה למבנה רב שמושי להשכרה:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושמושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לעניני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שמושים חורגים:

כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

5. הוראות כלליות אחרות

5.1 בניה עם קיר צמוד:

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים על פי תוכנית בינוי.

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף בשטח שאינו עולה על שטח הקומה שמעליו ובתחום קו הבניין.

א. באזורי תעשייה - ישמש המרתף לשימושים הבאים:

1. מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חניה בהתאם לתקן חניה.
 2. מחסנים לשימוש המפעל בשטח שלא יעלה על 100% מהשטח המותר לבניה בקומה רגילה.
- שטח המרתפים לא ילקחו בחשבון כשטח הבניה הכלול באחוזי הבניה.

ב. קווי הבניין של מרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתוכנית החלה על האזור בו מוקם הבניין. במגרשים צרים תותר חניה תת-קרקעית בקו בניין אפס, בהסכמת השכן.

גלריה:

5.3

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית גלריה בשטח שאינו עולה על 40% משטח הקומה.

באזורי תעשייה תשמש הגלריה לשימושים הבאים:

1. משרדים לשימוש המפעל.
2. יצור
3. שטח הגלריה לא ילקח בחשבון לצורך חישוב שטח הבניה הכלול ב-40% הבניה.
4. גובה הגלריה לא יקטן מ-2.50 מ' מדוד מהריצפה לתיקרה.
5. לא תתאפשר גישה לגלריה אלא מתוך הקומה בלבד.

חניית מכונות:

5.4

החניה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקן חניה בחוק התכנון והבניה או ולשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור קמ"ט תחבורה.

תכנית פתוח:

5.5

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס העיר ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית, תכנית למתן היתר תיעד 30% משטח המרווח הקדמי לגינון וחניה פרטית ותפעולית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התוכנית המאושרת הנ"ל.

טרם הוצאת היתרי בניה תערך בדיקת קוי הביוב של המערכת הקיימת של אזור התעשייה הקיים על מנת להבטיח שההתחברות של מערכת הביוב החדשה לאזור המוצע תוכל להתחבר ולתפקד בצורה יעילה, ולהציג הממצאים בפני משרד לאיכות הסביבה.

5.6

5.7 חתך טיפוסי לדרך והסדרי צמחים:

תכנית הכביש לסלילת הרחובות מותנת באישור קמ"ט התחבורה לגבי החתך הטיפוסי והסדרי הצמחים.

5.8 שטח מגרש מינימלי:

שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת אזורים והוראות בניה. חלוקת המגרשים נתנת לשינוי באישור הועדה המקומית בלבד.

6 חזות אזור התעשייה

6.1 תכנית פיתוח וחזות (ראה נספח פרטי פתוח ושלוט המצורף לתקנות אלה)

- א. מגיש התכנית - ח.פ.ת חברה לפיתוח ותעשיות בע"מ - תכין תכנית פיתוח וחזות הכוללת תשתיות (מפלסי מגרשים, דרכים, ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, תקשורת וכו') מערכות שילוט, תכנית גינון פונקציונלית - צמחית משוכות לגידור, צמחיה להצללה והסתרה, שמירה על תעלות ניקוז, צל וגינון לרווחת העובדים.
- דרכים - פיתוח הכבישים ייעשה לפי חתכים ופרטים המצורפים, לפי היררכיה של הכביש.
- מדרכה - ברוחב 2.00 מ' לפחות
- מסעה - ברוחב 7.00 מ' לפחות
- חניה - חניה במקביל לדרך ברוחב 2.25 מ' לפחות
- מים וחשמל - תאורה בצד אחד בשילוב קו מים תת קרקעי
- טלפון - קו טלפון תת קרקעי במדרכה בצידה השני של הדרך
- ביוב וניקוז - ניקוז מי גשמים וביוב תת קרקעי באזור המסעה

שטחי גינון בצמחי כבישים

תכנית הצמחיה תכלול שיחים וכיסוי קרקע, צמחים מטפסים על הגדרות ועצים להצללה והסתרה. כל השטח המגוון יושקה ע"י מערכת השקיה בטפטוף כנדרש. כל השטח לגינון יכוסה ב-30 ס"מ אדמת-גן מעורבת בקומפוסט. השטח יחתם ע"י מגן צמחיה לפי פרט.

הנחיה לנטיעת עצים: עצים לא ינטעו מתחת לקוי חשמל וטלפון.

- תכניות הנטיעה יתואמו עם מערכות התשתית התת-קרקעיות.
- מרווח הנטיעה יהיה לפחות 7-8 מ' בין העצים, או לפי תכנית.
- העצים ינטעו במרחק 40 מ' לפחות, מצומת, לאפשר טווח ראייה.
- יש להקפיד שעצים לא יסתירו תאורת דרך ותמרורים.
- במקום בו אין רצועת גינון תותר נטיעת עצים במדרכה שרוחבה לפחות 2.5 מ' בצד הרחוק של המדרכה, לא צמוד לאבן השפה.

נטיעת עצים מחבית: עצים מחבית של 100 ק"ג, בקוטר גזע של 4 ס"מ

מדוד 1.0 מ' מעל צואר השורש. גובה העץ 2.5 מ', מעוצב וישר, עם סיעוף של 3-4 ענפים. ינטע בתוך בור בגודל 1.0/1.0/1.0 מ'. הכנת הבור לנטיעה תיעשה עם אדמת-גן מעוברת עם קומפוסט בכמות של 0.06 מ"ק לבור. אחרי הנטיעה, יותקן מגן לעץ לפי פרט, כאשר העץ נטוע במדרכה ע"י עץ הנטוע באזור מגוון, ייתקעו 2 סמוכות בגובה העץ במרחק של 0.5 מ', משני צידי העץ נגד כוון הרוח. העץ יקשר לסמוכות בחבלים עם ציפוי רחב למנוע פציעת הגזע.

א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי בגובה של 2.1 מ' עד 2.6 מ', נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגדש. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא.

גדר פרופילים ממתכת - עמודים אנכיים שקועים בבטון עד עומק 50 ס"מ. מסגרות עם פרופילי מתכת אנכיים מחברים ביניהם לפי פרט. כולם מגולבנים, צבועים בצבע יסוד אפוקסי דו-רכיבי כהכנה לצבע רגיל. אין להשאיר את גדר הפרופילים בלי צבע. גוון הצבע ייקבע ע"י המפעל.

ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים, ובמגרש החנייה לרכב פרטי, בחלקו הקדמי של המגרש, ינטעו ע"י בעל המגרש, עצים מבוגרים בהתאם לתכנית הפיתוח והגיבון. עצים שינטעו כבודדים, תוחקן סביבם מגן לעץ לפי פרט. כפי שמצוין בסעיף 9.1, כל הנטיעות יושקו ע"י מערכת השקייה מתאימה.

ג. בכיסוי שטח יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב ואופניים. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אבנים משתלבות לפי פרט.

ד. עודפי עבודות עפר ופסולת בנין יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים, ובשום אופן לא יושארו בשטח.

חמרי בניה

6.3

- א. חזיתות ונגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון אבן, בטון גלוי, גרנוליט, קרמיקה, לבני סיליקט, לבני חומר וכו'. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכו'.
צבע - מסגרות השלטים וגדרות המתכת ייצבעו בצבעים כפי שייקבעו ע"י האדריכל ובעלי המפעלים יבהתאם.
- ב. כל מבני העזר ייבנו מחומר וציפוי זהה למבנה העיקרי וישתלבו בו מבחינה אדריכלית.

שילוט

6.4

- א. שילוט בצמתים - בכניסות לאזור התעשייה, תוחקן מערכת של 5 צינורות מכופפים בצורת קשת. צינור מרכזי גבוה יותר ושניים נוספים בכל צד, צבועים בצבע שייקבע ע"י אדריכל הנוף. הלוחות עם שמות החברות יותקנו בין הצינורות לפי פרט. צורת וגודל האות על השלט ייקבע ע"י האדריכל.
- שילוט בצמתים בתוך שטח התעשייה - יותקנו מערכות הכוונה משניות עם שמות המפעלים שברחות לפי פרט.
- ב. שילוט המפעלים - בקיר של חזית המגרש יוכן מקום לשילוט. הספרות המציננות את מספר המגרש יבוצעו בלבני סיליקט בגודל 22/5/8.5 ס"מ, בגוון נוגד לצבע הציפוי הכללי של הקיר. אורך הסיפרה 70 ס"מ לפחות, ורוחבה 52 ס"מ לפחות. הספרה תשולב בקוי הפוגות של ציפוי הקיר. המקום לשם וסמל המפעל, ראה פרט, יישאר ללא ציפוי אריחי סיליקט מבוקעים. שורת אריחי הציפוי שמעל אזור השלט, תיתמך מלמטה בפרופיל אלומיניום מתאים כדי למנוע נפילתם.

א. שטח לחעשיה ומלאכה

חניה, השייכת למפעל, תהיה בחצר הקדמית. הגידור בחזית ייעשה לפי פרט. מתקן להנחית אופניים יוקם על פי הנדרש. יוקצה שטח מיוחד למרגוע לפועלים, באזור מגוון בשיחים ועצים להצללה, ומוחזק ועם מערכת השקיה מתאימה. בשטח זה יותקן שולחן וספסלים, לשימוש הפועלים.

ב. שטח לשרותים מסחריים

התכנית תכלול פיתוח השטח: חנייה מוצלת ע"י עצים כולל סידורי השקיה מתאימים, אזורי ישיבה, גינות בשיחים ועצים להצללה, לוח מודעות, מתקן להעמדת אופניים וריצוף באבנים משתלבות.

ג. שטח לבניני ציבור

תכנית פיתוח מפורטת לבניני ציבור תצא בנפרד. התכנית תכלול כניסה רחבה המחויבת למבנה ציבורי. שביל הגישה יהיה בגימור של אבן משתלבת. בחזית הבנין יהיה שילוט לפי פרט. אזורי הגינות יהיו לאורך ולצידיו. הגינות בשיחים ועצים להצללה כולל מערכת השקיה מתאימה. בשטח זה יותקנו פינות ישיבה, לוח מודעות ומתקן להעמדת אופניים במידת הצורך.

7. אספקת שרותים:

- 7.1 אספקת מים: מהרשת העירונית.
- 7.2 סילוק שפכים: לרשת העירונית.
- 7.3 חשמל: מרשת חברת החשמל - כל קוי החשמל עיליים
- 7.4 קוי טלפון: כל קוי הטלפון ומתקניהם תת קרקעיים.

8. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 8.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 - בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
 - בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מטרים

8.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת חשמל.

9. בצוע התכנית

9.1 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

9.2 תחילת בצוע התכנית, עד שנתיים מיום אשור תכנית זו. כתחילת בצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

א. בצוע כל התשתיות.

ב. הקמת עבודות שלד ב-25% מהמבנים.

10. בטחון

10.1 מרכיבי בטחון, כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר, יוקמו ע"י הגורם המבצע, כפי שיקבע/נקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

10.2 לא יוצאו התרי בניה בטרם יוקמו מרכיבי הבטחון' כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר.

ח ת י מ ו ת :

גרטנר, גבור, קומט
אדריכלים בע"מ

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה/יו"ר מועצה

גרטנר, גבור, קומט אדריכלים בע"מ
רחוב הרצל 2, רמת-גן 52431
טלפון: 6736842/27

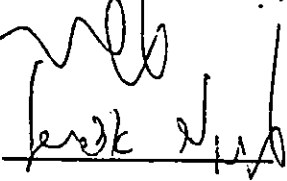
עורך התכנית:

יולי 1992

תאריך:

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים
בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט. זהים
ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית
זו. כמוכן וידאתי עדכניות חישוב
השטחים לתשריט הנוכחי.



25.11.92

שם, תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

התכנון האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
אדארה ללגיה לטפלה יהודה ואלסארה
מجلس التنظيم الاعلى

עו בדבר תיק התכנון כיום, כפרים ובנויים
 (תחזור להסכמות) מס' 418 חש"ב - 1971
 אר ש"אן ט"ס תקים לנו . ארץ ואלב
 (יהודה ואלסארה) אר"מ 418 1171-1172

מועצה תכנון מקומי
 מועצה תכנון מקומי
 מס' 4264
 מס' 4264
 מס' 4264

תעודת התכנון
 מס' 7/93
 תאריך 17.11.93

מועצה תכנון מקומי
 מס' 4264

התכנון האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
אדארה ללגיה לטפלה יהודה ואלסארה
مجلس التنظيم الاعلى

עו בדבר תיק התכנון כיום, כפרים ובנויים
 (תחזור להסכמות) מס' 418 חש"ב - 1971
 אר ש"אן ט"ס תקים לנו . ארץ ואלב
 (יהודה ואלסארה) אר"מ 418 1171-1172

מועצה תכנון מקומי
 מס' 4264
 מס' 4264
 מס' 4264

תעודת התכנון
 מס' 7/93
 תאריך 17.11.93

מועצה תכנון מקומי
 מס' 4264