

# -מתן תוקף-

מרחב תכנון מקומי  
קרני שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

## תכנית מפורטת מס' 117/17

שינוי לתכנית מתאר S-15

ותכ' דרך 927/3

קרני שומרון

אזור תעשייה מערבי

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

יוזם התכנית: מועצה מקומית קרני שומרון

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון

עורך התכנית: אדריכל: יורם רז מס' רישיון: 07116

טלפון: 03-5443337 פקס: 03-6050311

כתובת: רח' בני דן 56, תל-אביב 62263

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון מועצת התכנון העליונה المجلس الأعلى للتخطيط والبناء والاسكان المجلس الأعلى للتخطيط والاسكان	
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971 أمر ببناء وتخطيط المدن والقرى والبيوت (יהודה ושומרון) (מס' 418) 1971-1972	
נסח 22/10	
מרחב תכנון מקומי קרני שומרון מועצה מקומית קרני שומרון תכנית מס' 117/17 תאריך: 1984	
ועדת המענה ל"ת"ש ב"ש מס' 117/17 בתאריך: 1984	
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל ע"פ תנאיו של חוק התכנון והבניה	
מנהל השכח תכנון העליונה יו"ר מועצת התכנון העליונה משרד המבנה והאסון המועצה הארץית לתכנון ובינוי	מנהל השכח תכנון העליונה יו"ר מועצת התכנון העליונה משרד המבנה והאסון המועצה הארץית לתכנון ובינוי

תאריך עדכון אחרון : 7.8.16

הוראות תכ קרני שומרון 7.8.16

**תוכן העניינים:**

<b><u>מס' עמוד:</u></b>	<b><u>הפרק:</u></b>
3	פרק א' - התכנית.....
3	פרק ב' - הגדרות.....
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.....
5	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
7	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
15	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
16	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
17	פרק ח' - מרכיבי ביטחון.....
17	פרק ט' - שונות.....
20	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן.....

## **פרק א' - התכנית:**

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 117/17 אזור תעשייה מערבי קרני שומרון שינוי לתכנית מתאר מספר S-15 ותכנית דרך 927/3.
2. **המקום:** נ.צ. רשת ישראלית. קואורדינטות: צפון דרום – 209350, מזרח מערב – 676050.  
גוש פיסקאלי 4: חלק מחלקה: חריק דוס, אד-דהור. באדמת כפר: כפר לקף.  
גוש פיסקאלי 1: חלק מחלקה: אר-רציף. באדמת כפר: כפר לקף.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
  - 4.1. 20 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
  - 4.2. תשריט בק"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה
  - 4.3. נספח בינוי בק"מ 1:000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי הבניין).
  - 4.4. נספח תנועה וחניה מנחה בק"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 28.392 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. **יוזם התכנית:** מועצה מקומית קרני שומרון.
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון.
9. **עורך התכנית:** אדריכל: יורם רוז מס' רישיון: 07116 טלפון: 03-5443337 פקס: 03-6050311  
כתובת: רח' בני דן 56, תל-אביב 62263
10. **מטרות התכנית:**
  - 10.1 שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזורי: תעשייה, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
  - 10.2 קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
  - 10.3 התוויית רשת הדרכים וסיווגן.
  - 10.4 קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
  - 10.5 קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## **פרק ב' - הגדרות:**

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 117/17 – אזור תעשייה מערבי קרני שומרון, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' S-15 ותכנית דרך 927/3 כולל תשריטים, הוראות ונספחים.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה – קרני שומרון.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת התכנון העליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.

6. **אזור**: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. **תכנית חלוקה**: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי**: תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, מיקום חניה ורצועת זיקת הנאה לציבור (לפי הענין). התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. **קו בניין**: קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע או מתחתיה אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צידיים.
10. **קומה**: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף**: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. באזורים בהם ייבנו חניה מקורה ושירותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה באישור הועדה. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך קירות המרתף החשופים אינו עולה על סך 40% משטח קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.
12. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין**: מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא גובה מוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
13. **גובה מירבי לבנייה**: הגובה הנמדד מנקודות על גבי מעקה הגג השטוח של הבניין אל מפלס הכניסה הקובע של הבנין.
14. **מס' קומות מירבי**: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך ואינו כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.
15. **קו הדרך**: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
16. **שטח מותר לבנייה**: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מצללות (פרגולות), שטח קומת עמודים מפולשת ללא קירות ב-3 צדדים לכל הפחות, מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח.
17. **זכות מעבר**: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
18. **מסד**: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
19. **קומת עמודים מפולשת**: קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

20. מעקה גג: מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.60 מ'.

21. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

22. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

23. חזית צדדית: חזית הניצבת לחזית הקדמית.

24. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

25. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרן.

25. קמ"ט איכות הסביבה: קצין מטה איכות הסביבה במנהל האזרחי איו"ש.

### פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתוכנית:

ייעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (באחוזים)
תעשייה	סגול	17.347	61.10
שטח ציבורי פתוח.	ירוק	3694	13.01
דרך מאושרת	חום	4.367	15.38
דרך מוצעת	אדום	2.984	10.51
סה"כ		28.392	100%

### פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

#### 1. כללי:

1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים

ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.

1.3 קביעת השימושים הנייל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק לתושבים לסביבתו.

1.4 בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

#### 2. תעשייה

שטח מיועד לתעשייה, מלאכה, אחסנה, משרדים וכד' (צבוע בתשריט בסגול).

##### 2.1 שימושי קרקע.

א. סוגי המפעלים המותרים: מבנים המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, משרדים, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שרותים.

##### 2.2 שטח מותר לבניה.

א. זכויות הבניה המירביות כוללות את כל השטחים המבונים בכל הקומות, סה"כ 280% משטח המגרש ובתכסית מירבית של 60% משטח המגרש.

ב. מכלול זכויות הבניה מעל למפלס ה-0.00, 160%, ו-120% מתחת הקרקע למפלס ה-0.00, המיועדים לחניה, חדרי מכונות, אחסנה, קירור וכי'. שטח המרתפים ושטח קומת עמודים מפולשת לא יכללו בשטח המותר לבניה.

ג. מצללה. תותר בנית מצללות על פי ההנחיות הבאות: שטח המצללות במגרש לא יעלה על 3% משטח

המגרש, שטח נוסף ייחשב בשטח המותר לבניה. תותר חריגת בנית המצללות עד 40% ממרווח קווי הבנין

2.3. קוי בניה.

קו בנין קדמי: על פי המסומן בנספח הבינוי

2.4. גובה מירבי לבניה.

תותר הקמת בנינים עד 3 קומות מעל מפלס 0.00 בגובה עד 16 מ' ו-2 קומות מרתף. בסמכות הועדה להתיר חריגת גובה למתקנים מיוחדים: אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מתקני אנרגיה סולארית, מיכלים וכו'.

2.5. חמרי גמר.

א. גימור חזיתות המבנה יהיה מחומרים ברי קיימא: אבן, אלומיניום, זכוכית.

ב. בסמכות הועדה לאשר חומרי גמר איכותיים אחרים אם השתכנעה באיכותם, קיימותם והתאמה לסביבתם.

2.6. אתר ארכיאולוגי לשימור.

א. בשטח מגרש מס' 1 קיים אתר עתיקות המיועד לשימור, מסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. תנאי להיתר בניה: תאום מלא ואישור קמ"ט ארכיאולוגיה לתכנון וביצוע אמצעי שימור, תחזוקה, וגישה לאתר:

ג. גידור האתר ושביל היקפי.

ד. תאורה היקפית.

ה. אפשרות גישה לאתר לקמ"ט ארכיאולוגיה כולל גישת רכב קטן ולמבקרים.

ו. הגנה ומניעת כל פגיעה באתר הן בשלבי הבניה והן לאורך זמן.

ז. תחזוקת האתר: ניקוש, ניקוז, ניקיון וכו' באחריות היזם / בעל המקום.

ח. תנאי להיתר בניה: היזם יגיש תכנית (תכנון וביצוע) לשימור היקפי של האתר.

ט. שימור העתיקות יעשה ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה במימון היזם.

י. הכל על ידי חשבון מבקש היתר הבניה, בכפוף לאישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

2.7. חלוקה

א. בסמכות הועדה לבצע תת חלוקה של המגרשים ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת

2.8. מרכיבי ביטחון במגרש בתחום המגרשים יכללו ויותקנו מרכיבי ביטחון, כגון: דרכים וכו'.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

3.1. השימושים המותרים בשטח זה הם:

א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

ב. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.

ג. מתקנים הנדסיים (לרבות מתקני תברואה) למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד),

בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.

ד. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הועדה.

ה. שבילים להולכי רגל.

ו. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.

ז. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.

ח. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.

ט. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר בטחון, תאורת גדר

וכדומה. בדרך הבטחון תותר גישה לכלי רכב לצורך מתן אפשרות של תנועה חוזרת בדרך ללא מוצא בתאום

עם קש"ץ.

3.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב שרות/אחזקה וחירום/הצלה.

#### 4. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות/קיימות.
- 4.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- 4.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- 4.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור הוועדה
- 4.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- 4.5 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

### פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית:

#### 1 תנאים למתן היתרי בניה:

##### 1.1 ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעת הוועדה כדלקמן:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. חיבור למערכות החשמל והתקשורת.
- ה. מרכיבי ביטחון, מיקום ותכנון באישור קש"צ.

##### 1.2 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

##### 1.3 שירותי כבאות: תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

##### 1.4 חברת החשמל:

- א. תיאום עם חברת החשמל.
- ב. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת חשמל.
- ג. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- 1.5 פיקוד העורף: תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.
- 1.6 עיצוב ארכיטקטוני: טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

##### 1.7 איכות הסביבה:

##### 1.7.1 הוראות לשמירת איכות הסביבה.

##### א. שפכים

- (1) תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון במתחם, יהיה הגשת תכנית ביוב כוללנית המציגה את מערך איסוף והולכת השפכים במתחם כולו כולל חיבורים למערכת בשפכים האזורית.

- (2) לא יותר אכלוס של מפעלים באזור התעשייה, ללא השלמת הפתרון הכולל לאיסוף הולכה וטיפול בשפכי ברמת המתחם כולו.
- (3) כל מפעל או עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, יתקין בשטחו, במידת הצורך, מתקונים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו.
- (4) כל מפעל יידרש להציג, טרם קבלת היתר בניה, אישור בכתב של אגף המים והביוב של המועצה האזורית שומרון כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול המשותף בשפכים.
- (5) כל מפעל יהיה חייב להציג, טרם כניסתו לאזור התעשייה, את ספיקות השפכים המרביות שלו ולקבל על כך אישור של אגף המים והביוב, תוך התחייבות שלא לחרוג מהן ללא אישור מיוחד.
- (6) לא יקבל מבנה בתחום התכנית טופס 4 בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.
- (7) במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.
- (8) לא יוזרמו לקו הולכת השפכים האזורי תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ליעד שיאושר מראש ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

### ב. פסולת מוצקה

- (1) כל מפעל יחויב בהצבת כלי אצירה לפסולת מוצקה. סוג ונפח כלי האצירה יהיו כאלו שיבטיחו כשר אצירה מספיק עד לפינוי הפסולת. בעלי מפעלים ועסקים ספציפיים יידרשו, בשלב הבחינה ומיון המפעלים בתהליך האכלוס, להציב אמצעי אצירה לפסולת ברת מחזור.
- (2) הפסולת המוצקה תפונה אך ורק לאתרים המורשים לפינוי פסולת.
- (3) פסולת גושית תרוכז ותאצר בשטח כל מפעל ותפונה, באחריות המפעל, לאתר מורשה לסילוק פסולת גושית.
- (4) פסולת רעילה תאוחסן בשטחים מיוחדים שיועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. סילוק הפסולת יהיה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, או ליעד סילוק אחר שיאושר מראש, בכתב, על ידי מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, ויעשה באחריות המפעל ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

### ג. מניעת מפגעי רעש

#### (1) בזמן העבודות

(א) תנאי לתחילת עבודות ההכשרה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למטרדי הרעש הצפויים במהלך העבודות. הדו"ח יכלול התייחסות לגורמים יוצרי הרעש בעבודות הנ"ל, ואמצעים שינקטו לצורך מניעת מטרדים ומפגעים.

(ב) עבודות ההכשרה בכללותן יעמדו בהנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.

(ג) כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979.

#### (2) לאחר ההקמה

(א) תנאי לקבלת היתר בנייה בכל מגרש, הנו הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לרעש הצפוי מהמפעל לאחר הקמתו. מפלסי הרעש לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. הדו"ח ייבדק ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

(ב) לאחר קבלת דו"חות הערכת הרעש לסביבה של המפעלים במגרשים השונים, יאופיין מפלס הרעש המצרפי באמצעות סכימת רמות הרעש המקסימאליות לכלל המפעלים. בשלב זה, במידת הצורך, ייקבע לכל מגרש מפלס רעש מקסימאלי בו הוא יכול לעמוד בכדי למנוע חריגה ממפלס הרעש המירבי המותר.

### ד. מניעת מפגעי קרינה

- (1) לא תותר בנייה המיועדת לאכלוס אנשים במרחק קטן מ- 20 מ' מקו מתח עליון העובר בשטח התכנית בפינה הצפון מערבית.



### ה. מניעת מפגעי איכות אוויר

(1) בזמן העבודות תנאי לתחילת עבודות הכשרה בשטח ולהוצאת היתרי בנייה, הנו הגשת נספח סביבתי

למניעת מטרדים ומגפעים כתוצאה מביצוע עבודות החפירה והבנייה.

#### (2) לאחר כניסת מפעלים

(א) כל מפעל מזהם המבקש להיקלט באזור, יערוך דו"ח תחזית פליטות מפורט, אשר יתייחס לכל המזהמים הצפויים להיפלט מן המפעל, דרך ארובות ואו מקורות קרקעיים. הדו"ח יכלול פירוט של האמצעים בהם ינקוט המפעל למניעה או הפחתת מזהמים. הדו"ח ייבדק ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

(ב) במסגרת הבקשה להיתרי פליטה שיגיש כל מפעל, יאופיין סוג המזהמים אשר צפויים להיפלט כתוצאה מפעילותו. במידה ויהיה יותר ממפעל אחד אשר פולט אותו סוג של מזהם אוויר, תוטל מגבלה על רמות הפליטה המותרות של המפעל השני שהגיש את הבקשה, כתלות ברמות הפליטה הצפויות של המפעל הראשון.

(ג) תקני הפליטה של כל מפעל ומתקן יהיה על פי הערכים המפורטים בתקנות איכות אוויר של המשרד להגנת הסביבה.

(ד) לא תותר פליטת ריחות ממקור מוקדי או ממקור לא מוקדי בריכוז או בקצב בו יורגש הריח בגבולות המפעל.

#### ו. חומרים מסוכנים

(1) נהלי חירום. מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר לאחר בדיקה מקצועית של המסמכים המקצועיים שיגיש, יגיש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול בארועי חומרים מסוכנים.

#### (2) הנחיות ומגבלות על שימוש בחומ"ס

(א) לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל, אלא בהיתר מיוחד מא"ע שומרון לאיכות הסביבה.

(ב) מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון, יגיש סקר סיכונים המאפיין את החומ"ס המאוחסן במפעל, אשר יכלול תרחישים שאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

(ג) לא תותר בנייה המיועדת לאחסון/שימוש/ייצור חומרים מסוכנים במרחק קטן מ- 55 מ' מקו מתח עליון העובר בשטח התכנית בפינה הצפון מערבית.

#### (3) אמצעים למניעת סיכונים סביבתיים

(א) שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי ניטרול וספיגה וכד') שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.

(ב) כל מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר, יחוייב להקצות שטח מתאים לאחסון, במידת הצורך, של פסולת חומרים מסוכנים. השטח שיוקצה יהיה מופרד מאזורי הפעילות הרגילים במפעל, ישולט ויצוייד באמצעים הנדרשים (חומר ספיגה, ניטרול, מאצרה וכד') בהתאם לאפיון החומרים המסוכנים בהם הוא מתעתד להשתמש.

(ג) פינוי הפסולת המסוכנת לאתר הפסולת הרעילה לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, יעשה אך ורק על ידי גורם מורשה, בהתאם לדרישות משרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה, לשינוע חומרים מסוכנים.

(ד) לא יותקנו בשטח התכנית קווים להולכת חומרים מסוכנים, אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת בנדון, בליווי סקר סיכונים שיוגש לעיון ולאישור מוקדם לאיגוד ערים להגנת הסביבה שומרון ולמשרד לאיכות הסביבה.

#### ז. עודפי עפר ופסולת בניין

(1) תנאי לתחילת עבודות הכשרה בשטח ולהוצאת היתר בנייה ראשון, יהיה הגשת פרוגרמת עודפי עפר שתובא לאישור קמ"ט איכות סביבה.

(2). לא יותר אחסון זמני של עודפי עפר/פסולת בניין מחוץ לגבולות התוכנית. עודפי עפר שלא ינוצלו במהלך הבנייה יפנו לאתר מאושר ע"י קמ"ט איכות סביבה.

#### ח. זיהום קרקע ומים.

- (1). אחסון חומרים מסוכנים ייעשה תוך נקיטת צעדים ואמצעים מתאימים למזעור פוטנציאל הסיכון שעלול להיגרם לקרקע ולמי התהום ע"י שימוש במאצרות, אמצעים לנטרול וספיגה של חומ"ס.
- (2). אחסון פסולת המכילה חומ"ס יתאפשר רק על רצפה עשויה בטון אטום למים וגג שאיננו מאפשר חדירה של מי גשם, על מנת למנוע חדירה של מי גשמים לאזור האחסון ויצירת תשטיפים המכילים חומ"ס. אזור האחסון יהיה מגודר וסגור.

#### ט. נגר עילי.

- (1). תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם, יהיה הכנת תכנית ניקוז כוללנית לשטח התכנית, שתאושר על ידי רשות הניקוז, עם הוראות מחייבות לניקוז כל מגרש בנפרד ודרך ההתחברות למערכת הניקוז האזורית, בשלב התכנון המפורט של כל מגרש.
- (2). לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים בעלי פוטנציאל להימצאות זיהום כולל משטחים תפעוליים רחבות פריקה וטעינה וכד' בהם קיים חשש הימצאות של שפך זיהום.

#### י. מפגעים חזותיים.

- (1). אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות בעת פעולות הבינוי
- (א) תנאי למתן היתר הכשרה/בנייה ראשון במתחם, הנו הגשת תכנית נופית הכוללת פתרונות למזעור הפגיעה הנופית בשטח אזור התעשייה. התוכנית תיבדק ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
- (ב) לא תותר השארת ערמות עפר או פסולת בנייה בשטח האתר או בסמוך לו. על היזם מוטלת אחריות לשליחת הפסולת לאתר מורשה בלבד.
- (ג) עבודות עפר הנדרשות, והבינוי המוצע, ייבחנו באופן מפורט על ידי יועץ קרקע, באופן שלא ייוצר סיכון של התמוטטויות לא מבוקרות בעתיד הקרוב או הרחוק, או דרדרת לערוצי ואדי ואזורים סמוכים אחרים.
- (ד) בשלבי הפיתוח, כלי צמ"ח ומשאיות העפר ייסעו בנתיבים שיוגדרו מראש, בכדי לא לפגוע באזור התוכנית.
- (ה) בשלבי ההכשרה והבניה תמנה המועצה המקומית מפקח, לפיקוח על פעולות הבניה והשיקום ועל ביצועם, בהתאם לתכניות ולהוראות הנלוות להן.
- (2). שיקום נופי.
- (א) יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
- (ב) את השטחים הירוקים בתחומי האתר יש לפתח תוך השענות על צמחית האזור הטבעית.
- (ג) את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש ע"י נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
- (ד) אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

#### יא. מיון מפעלים.

##### (1) כללי.

- לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי פוטנציאל מהותי לסיכון זיהום מי תהום ולסיכון בריאותי מהיבטי חומרים מסוכנים ופליטות מזהמי אוויר רעילים, כגון מפעלים לייצור חומרי הדברה, מפעלי חומרי נפץ, מפעלים המחזיקים בכמויות גדולות של חומרים אורגניים סינתטיים נוזלים, מפעלים לטיפול בפסולת אורגנית פריקה ביולוגית בהיקף גדול וכד'.
- (2). מסלולי הקצאת קרקע ורישוי.
- (א) תהליך הבחינה והקבלה של מפעלים לאזור התעשייה יהיה מבוסס על בחינה ראשונית של כל מפעל ומפעל וקביעת שלושה מסלולים אפשריים בתהליך הדיון בבקשה להקצאת קרקע.

(ב) תנאי המלצת הרשות המקומית להקצאת קרקע למפעל יהיה הגשת "דו"ח אפיון מפעל". דו"ח אפיון המפעל יציג את חומרי הגלם תהליכי הייצור, המוצרים, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל או העסק, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו. הדו"ח ייבדק ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון. (3) המסלולים האפשריים.

(א) על בסיס דו"ח האפיון תיקבע הרשות המקומית, בתאום עם אגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון, לכל עסק אחד משלושת מסלולי הרישוי:

(ב) "עסקים מותרים" או - "עסקים על תנאי" או - "עסקים בלתי מתאימים"

(ג) "עסקים מותרים" (Permitted) - עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע באזור התעסוקה על בסיס דו"ח האפיון בלבד ורשאים לפעול בהליך להגשת היתרי בניה.

(ד) "עסקים בלתי מתאימים" - עסקים שבקשתם לקבל המלצה להקצאת קרקע נדחתה מסיבות של אי התאמה סביבתית.

(ה) "עסקים על תנאי" (Conditional) - עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע, אך המלצה זו מותנית בהגשת נספח/ים סביבתיים בהתאם לדרישת א"ע לאיכות הסביבה שומרון כדלקמן:

- "שאלון להערכת סיכונים", הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקרה/הערכת סיכונים מהמפעל.
- דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
- פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
- הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים, ובה פירוט של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש ורעידות אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
- חו"ד סביבתית.
- תסקיר השפעה על הסביבה.
- סקר סיכונים.
- כל דרישה אחרת שיקבעו הרשות המקומית, או אגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
- (4) הגשת בקשה להיתר בניה ל"עסקים על תנאי".
- (א) עסקים על תנאי יקבלו אשור להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר שאיגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון יאשר את הנספח הסביבתי שנדרשו להגיש על ממצאיו, ואת מיקומו של העסק במתחם המתאים.
- (ב) עסק שעל בסיס הנספח הסביבתי יקבע איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות על פי הוראות התכנית, ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם לקבלת אשור להגשת בקשה להיתר בניה.
- (5) תנאי למתן היתר בניה ל"עסקים על תנאי". היתר בניה ל"עסק על תנאי" יינתן רק בתנאי שהעסק יציג אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון שתכניות הבניה על נספחיהם כוללות את ההמלצות הנכללות בנספח הסביבתי, ומבטיחות שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובתנאים הסביבתיים במתחם בו יוקם העסק.
- (6) תנאי לקבלת טופס 4. קבלת טופס 4 תהיה מותנית באישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.
- יב'. הוראות לשעת חירום.
- (1) חומרים מסוכנים. במהלך ארוע דליפה ו/או פליטה של חומרים מסוכנים לסביבה אשר עלול

לגרום לסיכון בריאותי לאוכלוסייה המתגוררת בסמוך ואו לערכי טבע וסביבה אחרים, יש לדווח למוקד החירום במשרד להגנת הסביבה ולשירותי כבאות והצלה.

(2) פריצת שפכים. מפעל שפעילותו כרוכה בייצור שפכים תעשייתיים, מחוייב בדיווח למוקד החירום במשרד להגנת הסביבה על ארוע פריצה של צינור/קו ביוב בתחום המפעל אשר עלול לגרום לזיהום קרקע ומי תהום בשטח המפעל ובסביבתו, ואו דיווח על תקלה במערכת הביוב המפעלית אשר עלולה לגרום לכניסת שפכים תעשייתיים למערכת הביוב האזורית טרם ביצוע טיפול מוקדם.

#### יג'. תנאים להוצאת היתר בניה.

- (1) תכניות להיתר בניה תוגשנה לאיגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון לבדיקה, ולמתן חוות דעת ותנאים סביבתיים לשלב הבניה ולשלב ההפעלה השוטפת של המפעל.
- (2) אישור להיתר בניה יכול את התנאים הסביבתיים שייקבעו למפעל על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון בשלב הבקשה לאכלוס, ובשלב התכנון המפורט והיתרי הבניה.
- (3) תנאי לקבלת היתר הכשרה/בנייה ראשון במתחם, יהיה הגשת נספח ביוב כולל נתונים על מערך איסוף השפכים במתחם כולו כולל חיבורים למערכת בשפכים האזורית.
- (4) כל מפעל יידרש להציג, טרם קבלת היתר בניה, אישור בכתב של אגף המים והביוב של המועצה האזורית שומרון כי ניתן לקלוט את שפכי בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול המשותף בשפכים.
- (5) תנאי לקבלת היתר בניה הנו הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לשלבי ההקמה במסגרת היתר הבנייה ולמערכות המכאניות שיותקנו במבנים המוצעים בתכנית הנדונה.
- (6) תנאי למתן היתר הכשרה/בנייה ראשון במתחם, יהיה הכנת תכנית ניקוז כוללנית לשטח התכנית, עם הוראות מחייבות לניקוז כל מגרש בנפרד ודרך ההתחברות למערכת הניקוז האזורית. תכנית הניקוז תכלול התייחסות על השפעות הקמת אזור התעשייה על סחף/קרקעות, על הצומח ועל חלחול והשהיית מי נגר בשטח המתחם.

#### (7) תנאים למתן היתר הכשרה/בנייה ראשון במתחם.

- (א) הגשת תכנית נופית הכוללת פתרונות למזעור הפגיעה הנופית בשטח אזור התעשייה.
- (ב) הגשת פרוגראמת עודפי עפר שתובא לאישור קמ"ט איכות סביבה.
- (8) הגשת בקשה להיתר בניה ל"עסקים על תנאי".
- (א) עסקים על תנאי יקבלו אשר להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר שאיגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון יאשר את הנספח הסביבתי שנדרשו להגיש על ממצאיו, ואת מיקומו של העסק במתחם המתאים.
- (ב) עסק שעל בסיס הנספח הסביבתי יקבע איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות על פי הוראות התכנית, ואו לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם לקבלת אשר להגשת בקשה להיתר בניה.
- (9) תנאי למתן היתר בניה ל"עסקים על תנאי" היתר בניה ל"עסק על תנאי" יינתן רק בתנאי שהעסק יציג אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון שתכניות הבניה על נספחיהם כוללות את ההמלצות הנכללות בנספח הסביבתי, ומבטיחות שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובתנאים הסביבתיים במתחם בו יוקם העסק.

#### 1.7.2 תנאים למתן היתר בניה.

- יהיה תיאום עם איגוד ערים שומרון לאיכות סביבה, בין היתר בנושאים הבאים :
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
  - ב. חיבור הבניין לרשת המים.
  - ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
  - ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.

- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת
- ז. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לאיגוד ערים שומרון לאיכות סביבה ואגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- י. לא ייתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יב. עבודות עפר:

- (1). לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.
- (2). בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-יד עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- (3). בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- (4). יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- (5). יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- (6). יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר.

#### 1.8 אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

## 2. בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- 2.1 עורך הבקשה: הבקשות להיתרי בניה יוכנו על-ידי אדריכלים ו/או מהנדסים ו/או הנדסאים מורשים. מהנדס הוועדה רשאי לקבוע קריטריונים לאדריכלים ו/או מהנדסים המורשים להגיש בקשות לוועדה, ולפסול כאלה שאינם עומדים בקריטריונים אלה.
- 2.2 מסמכים הנדרשים להיתרי בניה:
  - א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בקני"מ 1:250 חתומה על-ידי מודד מוסמך.
  - ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
  - ג. תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:250 הכוללת מיקום הבנין המתוכנן, מערכות התשתית, גבהי קרקע סופיים, גבהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות, מצללות, ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים. הטמעת תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על כל מערכות התשתית הכלולות בה ואופן התחברות המגרש אליהן.
  - ד. תוכניות תשתיות מים וביוב עד לחיבור לקו של היישוב וחתך קווי הביוב וגובהי הקרקע במגרשים גובלים.
  - ה. פריסת גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, סימון גובה הקרקע משני צידי הקיר, חתך שלהם

- ופירוט סוג החיפוי. במקרה של קיר תומך להפרשי גובה קרקע העולה על 1.5 מ' יש להכין בתוכנית בנוסף לפרטי הקירות את פרטי הקונסטרוקציה של הקיר.
- ו. תכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמות ביחס לגבולות המגרש, כולל תכנית גגות. יוגשו חתכים ניצבים לבית כולל חתכים דרך חדרי המדרגות להנחת דעתו של המהנדס. החתכים יעברו דרך גבולות המגרש ויראו את גובה וסוג הגדרות וקירות התמך, וכן את מפלסי הקרקע בדרך ובמגרשים הגובלים.
  - ז. חזיתות המבנים מארבע כיוונים כולל ציון חומרי גמר.
  - ח. חזית מהרחוב כולל גדר, שערים, חניה וכדומה ופרישת כל גדרות גבולות המגרש.
  - ט. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
  - י. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי, בליווי הצהרת מהנדס בהתאם לנוסח שיקבע המהנדס.
- יא. חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע מערך בדיקות בהתאם לדרישות הועדה.
- יב. אישור תכניות מפורטות בקני"מ 1:250 לביוב ניקוז ותיעול, קווי חשמל ותקשורת.

### 3. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 3.1 תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.
- 3.2 תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
- 3.3 תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
  - א. ניקוז הקרקע.
  - ב. סלילת הדרכים והגישות אליהן.
  - ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
- 3.4 פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
  - א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
  - ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
  - ג. ניקוז אזור הבינוי.
- 3.5 חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות הועדה.
- 3.6 שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

### 4. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

### 1. הוראות לפיתוח:

היתרי הבנייה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

- 1.1 גבולות: בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הגבולות בתכנית.
- 1.2 קירות תומכים ייבנו מבטון בחיפוי אבן בחלקיהם העל קרקעיים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 7.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- 1.3 שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- 1.6 שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- 3.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- 3.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
  - א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
  - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

- 4.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח.
- 4.2 כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

## **פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:**

### **1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**

הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

### **2. שמירה על בריאות הציבור:**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **3. ניקוז:**

הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בנין או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

### **4. ביוב וסילוק שפכים:**

כל מבנה בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי וועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

### **5. חשמל, תקשורת ותאורה:**

- 5.1 רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.
- 5.2 רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- 5.3 כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

### **6. זיקת הנאה - זכות מעבר:**

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו במרחק של עד 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

### **7. תאום:**

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

### **8. בנייה משמרת מים:**

- 8.1 בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר לפחות 10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- 8.2 בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדף אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
- 8.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 8.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 8.5 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.



### פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא :
  - א. דרך היקפית + גדר רשת. בקטע המסומן בנספח הבינוי A-B-C-D יקום היזם חומת בטון בגובה 2 מ'.
    - ב. תאורת בטחון היקפית.
  2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס המתחם.
    - ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף יוקמו על-ידי היזם.
    - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פקמ"ז.
    - ד. לא יוצאו היתרי בנייה על-ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פקמ"ז למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
    - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פקמ"ז.
    - ו. מרכיבי ביטחון הכוללים : גדר היקפית, דרך פטרול, תאורה ושער יבוצעו על חשבון היזם.

### פרק ט' - שונות:

#### 1. חניות:

החניה תהיה לפי הנהלים והתקנים הקיימים בזמן הוצאת היתרי הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.

#### 2. הוראות חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  - ב. תחנות השנאים.
    1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
    2. בתכנון לאזור חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
    3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנים.
    - ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
- לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו		
א.	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	
ב.	קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה	2 מ' 0.3 מ'	
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה.	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	-	20.00 מ'
ו.	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
<b>תת - קרקעי</b>			
ז.	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח.	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט.	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י.	ארון רשת	1 מ'	
יא	שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבני ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת השמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוח ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עמודים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

### 3. פיקוח על בניה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

### 4. עתיקות:

4.1 בשטח מגרש מס' 1 קיים אתר עתיקות המיועד לשימור, מסומן בנספח הבינוי. ראה הנחיות השימור בפרק ד' סעיף 2.6.

4.2 במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

### 5. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

### 6. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

**7. סידורים לנכים:**

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

**8. יועץ נגישות:**

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

**9. הקצאת שטחי ציבור:**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

**10. גריסה וחציבה:**

10.1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

10.2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

**11. פסולת בנין:**

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

**12. מתקנים פוטו-וולטאים:**

12.1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

12.2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות / חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:**

תאריך	חתימה
	חתימת בעל קרקע
	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
29.3.18	חתימת עורך התכנית <b>יורם רז אוריאל</b> פנימי: 050-6112244   טל: 03-5443337 רזי.אוריאל@gmail.com   62263 תל אביב אתר הבית: yonurazupd.co.il
8.4.18	חתימת היזם <b>הועדה מקומית קרני שומרון</b>
8.4.18	חתימה המגיש הועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון. אלו יבדוקו! ללא צורך בהנדס! ללא צורך בקרני שומרון! ללא צורך באישור!

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

**יורם רז אוריאל**  
פנימי: 050-6112244 | טל: 03-5443337  
רזי.אוריאל@gmail.com | 62263 תל אביב  
אתר הבית: yonurazupd.co.il

29.3.18

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה