

700/1996

ועדה מיוחדת
מועצה אזורית שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מספר 199/3

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית מפורטת מס' 199/1

אזור תעשייה שחק - הרחבה

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית:

ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה מועצה אזורית שומרון (להלן: "הועדה")

מגיש התכנית:

משרד התעשייה והמסחר, מנהל אזורי פיתוח
באמצעות מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ
רח' בית עובד 8 ת"א מיקוד 67211
טל: 5372251-03 פקס: 5372232-03

עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, ת.ד. 411 ק. מוצקין
טל' 04-8753836, פ- 04-8753462, נייד- 0524-285648, מייל- taba@taba.co.il

תאריך עדכון: 10 יולי 2013

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للهيئة للتخطيط العمراني والاسكاني
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بقرار مجلس تخطيط المدن، القري والبلدية
الاسكانية والاسكاني (رقم 418) 1971-1972

נסח
מרחב תכנון מקומי
199/3 מס' תכנית
ת.ד. 411 ק. מוצקין

ועדת המשנה ל
التحضيرية للهيئة للتخطيط
בשינוי מס' 199/3 לתאריך 10/7/2013

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
مجلس التخطيط الأعلى للهيئة للتخطيط العمراني والاسكاني

מנהל חלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
יו"ר מועצת
התכנון העליונה. משנה
مجلس التخطيط الأعلى للهيئة للتخطيط العمراني والاسكاني

תוכן העניינים

3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - טבלת השטחים
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
8	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
12	פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
13	פרק ז' - שמירת איכות סביבה
18	פרק ח' - מרכיבי בטחון
18	פרק ט' - שונות
20	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית

1. **שם התכנית :**
תכנית מפורטת מספר 199/3 - **אזור תעשייה שחק-הרחבה** (להלן : "התכנית").
2. **המקום :**
אזור תעשייה שחק, בין קואורדינאטות 217250 במערב עד 217650 במזרח ובין 708950 בדרום עד 709550 בצפון.
אדמות הכפר יעבד, גוש 1, חלק מחלקות 7,5.
3. **גבול התכנית :**
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית :**
4.1 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").
4.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן : "התשריט").
5. **שטח התכנית :**
98.882 דונם.
6. **בעל הקרקע**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית :**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מועצה אזורית שומרון.
8. **מגישי התכנית :**
משרד התעשייה והמסחר, מנהל אזורי פיתוח באמצעות מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ.
9. **עורך התכנית :**
יעקב מאור, ת.ד. 411 ק. מוצקין
טל' 04-8753836, פקס- 048753462, נייד- 0524-285648, מייל taba@taba.co.il.
10. **מטרות התכנית :**
 - 10.1 קביעת יעודי קרקע בשטח התכנית לתעשייה, שטח ציבורי פתוח, דרכים ומתקן הנדסי.
 - 10.2 קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
 - 10.3 שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך.
 - 10.4 קביעת המגבלות הסביבתיות להקמה ולתפעול מפעלי תעשייה.

11. כפיפות לתכניות אחרות :

עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית מפורטת מס' 199/1.

פרק ב' - הגדרות**1. התכנית :**

תכנית מפורטת מס' 199/3 אזור תעשייה שחק-הרחבה, כולל תשריטים והוראות.

2. הועדה :

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.

3. המהנדס :

מהנדס הועדה המיוחדת.

4. החוק :

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

5. מועצת תכנון עליונה :

מועצת תכנון עליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 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 תכנית זו.

7. תכנית חלוקה :

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

8. תכנית בינוי ותכנית פיתוח :

א. תכנית בינוי -

תכנית לצורך מתן היתרי בנייה בק"מ 1:500 או 1:250 של המגרש או המבני ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור תכנית הבינוי יהיה תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה. האחריות לביצוע התכנית הינה על מבקש ההיתר.

ב. תכנית פיתוח -

תכנית פיתוח הקרקע לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250, המבוססת על תוכנית מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: קווי בנין ותחומי בניה מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, מתקנים לתעשייה וכדי גדרות וקירות תומכים, פרטי ייצוב מדרונות, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תכנית ניקוז ופיתוח תוכן בשיתוף אדריכל נוף מוסמך ובשיתוף יועץ ניקוז מוסמך.

9. **קו בניין :**
 קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה :**
 חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **גובה מרבי לבנייה :**
 הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. **קו הדרך :**
 קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
13. **שטח מותר לבנייה :**
 השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.
14. **מעקה גג :**
 מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
15. **חזית קדמית :**
 חזית המגרש לדרך.
16. **חזית אחורית :**
 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
17. **חזית צדדית :**
 חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
 במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
18. **מפלס הכניסה הקובעת:**
 מפלס הכניסה הראשית לבניין אשר פני רצפתה אינם גבוהים מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים או מעל פני הרחוב או המדרכה הסמוכה לה, ושהגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר כניסה, ישירות ממפלס הרחוב.
19. **רשות סביבתית :**
 איגוד ערים לאיכות הסביבה - שומרון.

פרק ג' - טבלת שטחים :

יעוד	צבע בתשריט	שטח (דונם)	(%)
תעשייה	סגול	47.380	47.92
שטח ציבורי פתוח	ירוק	32.469	32.84
דרך מוצעת	אדום	12.579	12.72
קרקע חקלאית	שטח צבוע לסירוגין פסים בירוק בהיר	6.079	6.15
מתקנים הנדסיים	סגול	0.375	0.38
סה"כ שטח התכנית		98.882	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.**1. כללי**

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. שטחים לתעשייה (צבע סגול) - ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל, העונים על דרישות סביבתיות כפי שנקבעים על ידי הרשות המוסמכת למניעת מטרדים, סוגי תעשייה שמטרדיהם הסביבתיים דומים ירוכזו, ככול האפשר, בקבוצות בשטחים סמוכים, בתאום עם שלבי הבצוע.

2.1 סוגי תעשיות המותרות בתחום התכנית:

- א. תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו ועומדות בתנאי תקנים לאזורי תעשייה.
- ב. תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים (כגון: תעשיות מזון וכו').
- ג. תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.

2.2 הנחיות נוספות:

- א. גגות- הגגות יהיו שטוחים או משופעים. תכנון הגג והמתקנים בו יהיו חלק מהיתר הבניה.
- ב. מבני עזר- מבני העזר יהיו צמודים, ככול האפשר למבנה העיקרי.
- ג. חניה – החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה כפוף לאישור הועדה ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה.
- ד. קולטי שמש- תותר התקנת קולטי שמש בגגות בתנאים הבאים:
 1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 2. כל פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

ה. בסמכות הועדה לאשר מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים ובתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק.

2.3 - טבלת זכויות והגבלות בניה :

שם האזור	גודל מגרש מזערי (דונם)	קווי בניין - מ'			שטח בניה מרבי - עיקרי				גובה בניה מרבי (2)		
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטח בניה מרבי	תכסית מרבית לקומה		מס' קומות	במ'
תעשייה	1	כמסומן בתשריט	5 (הערה 1)	5 (הערה 1)	5 (הערה 1)	100%	--	100%	45%	3 (3)	15

הערות :

- (1) יותר קו בנין אחורי או צדדי 0 בתנאי קיר משותף והסכמת שכנים.
- (2) גובה מתקנים חריגים כגון אנטנות, תרנים וכד' ייקבעו תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הוועדה המיוחדת.
- (3) תותר הקמת גלריות מעל קומת הקרקע בלבד ובשטח של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. שטח זה יחושב בשטח הבניה המותר.
א. שטחם הכולל של הגלריות במגרש יהיה עד 30% משטח הבניה המותר והוא יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר.
- (4) מבני עזר – מבני עזר כמו : חניות מקורות, מתקנים טכניים וכד', שלא ניתן לשלבם במבנה העיקרי, יותרו בתנאים הבאים :
א. קווי הבניין- יותרו קווי בנין אפס (0.00) בתנאי אישור הועדה.
ב. קומה אחת ועד 4.0 מ'.
ג. עיצוב- עיצובם ישתלב בבניין העיקרי ויהיה טעון מהנדס הועדה.
- (5) שטחי השרות בבניין, יהיו בנוסף לשטח העיקרי המותר עפ"י הטבלה.

3. **שטח ציבורי פתוח** (צבע ירוק) - מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, מרכיבי בטחון, תחנות שנאים באישור הועדה ובתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש, מתקני משחק, ספורט, וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי התעשייה, בתנאי שיקבל אישורה של הועדה.
יותר שבילים להולכי רגל המיועדים להולכי רגל בלבד, פרט לנסיעה של רכב חרום. כמו-כן ישמשו גם מעבר למערכות תשתית תת-קרקעיות כגון : מים, ביוב, חשמל, תקשורת ומרכיבי בטחון.

4. **דרכים** (צבע אדום) - ישמש לכבישים ומעברים, חניה לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז, מדרכות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים, ייצוב מדרונות וקירות תמך.

5. **מתקנים הנדסיים** (שטח צבוע סגול כהה) השטח ישמש להקמת מתקנים כגון : תחנות שאיבה, חדר שנאים וכל תכלית הנדסית אחרת באישור הועדה המיוחדת עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה. שטחם יהיה עפ"י תקן רלוונטי ובאישור מהנדס הועדה.

6. שטח חקלאי (פסים אלכסוניים בירוק) – ישמש לגידולים חקלאיים, מבנים חקלאיים, מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. מנהלת אזור התעשייה

המנהלת של אזור התעשייה תספק את כל השירותים האזוריים הנדרשים לאחזקת אזור התעשייה ברמה הנדרשת.

2. מניעת חריגות משטח התכנית

לא יהיו גלישות עבודות עפר מעבר לגבול התכנית. במקומות בעייתיים יבוצעו קירות תומכים בגבול התכנית במסגרת עבודות הפיתוח.

3. אופן ביצועה של תכנית הבניה

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

- 3.1 הבניה תבוצע רק באזור שלגביו קיימת תכנית פתוח.
- 3.2 הבניה תבוצע עפ"י תכנית מדידה המבוססת על מדידות בשטח.
- 3.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- 3.4 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
- 3.5 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם להוראות התכנית לביצוע החניות ובכפוף לאישור הועדה.

4. איחוד וחלוקה

יתאפשר איחוד מגרשים או חלוקתם למגרשי משנה, עפ"י החלטת הועדה וללא צורך בהכנת תכנית מפורטת, ובתנאי ששטח המגרש החדש לא יקטן מ-1.0 דונם. הוראות הבניה של המגרש המקורי יחולו, בהתאמה, על המגרש החדש. במקרה של איחוד מגרשים סמוכים, יותר ביטול קווי הבניין בגבול המשותף וקו הבניין ההיקפי יישאר ללא שינוי.

5. התנאים להוצאת היתרי בניה

- 5.1 היתרי הבניה יוצאו רק לאחר שהובטח ביצוע התשתיות ההנדסיות הדרושות להקמת המבנים, כלהלן:
 - א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, ניקוז וכן מעברים להולכי רגל.
 - ג. מערכת הספקה ראשית של מים.
 - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - ה. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.

1. מתקנים הנדסיים נוספים עפ"י אישור מהנדס הועדה.
 5.2 הועדה המיוחדת רשאית להוציא היתרי בניה מבלי שנסתיימה עבודת ביצוע התשתית ההנדסית ובלבד שתובטח השלמתה תוך תקופת הבניה. אישור לחיבור מים ו/או חשמל מותנה בהשלמת עבודות תשתית.

5.3 היתרי בניה -

בתוכנית יפורטו:

<u>שם התוכנית</u>	<u>קנה מידה</u>
כל תוכניות המבנים	1: 100
חזיתות המבנים	1: 100
חתכי המבנים	1: 100
תוכניות מבני העזר	1: 100
תוכנית פתוח השטח	1: 250
תוכנית גידור השטח ושערים	1: 250

בתוכנית יצוינו שטחי רצפות, גובה המבנים, נפח המבנים, חומרי הבניה, פרטי עבודות הגמר כגון: ציפוי המבנה, חומרי הבניה של הגדרות, שטחי תנועת רכב, שטחי אחסון פתוחים וכד'. בתוכניות יסומנו שטחי גינון, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז ומיקום קווי אספקה של המבנה על מערכות האספקה החיצונית - מים, חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז מי גשם.

5.4 תכניות פיתוח הקרקע: תכניות פיתוח הקרקע יוגשו יחד עם תכניות הבניה. הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתכנית הפיתוח. אושרו תוכניות הפיתוח על ידי הועדה, הן יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

5.5 גדרות וגינון: בגבולות המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות, יוקמו על ידי בעלי המפעלים או הבניינים גדרות אטומים בגובה 1.8 מ' לפחות, או לחילופין תותר בנית גדרות בלתי אטומות בתנאי שבשטח מאחורי הגדר יינטעו נטיעות וצמחית נוי. פרטי הגדר ו/או הצמחייה, יפורטו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ואישורם יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

5.6 פיתוח המגרשים יתבסס על תכנית בינוי שתקבע מפלסי פיתוח במגרשים. בגבול בין שני מגרשים המדרון יבוצע בדירוג על חשבון המגרש הנמוך. במידה ובעל המגרש הנמוך ירצה לנצל את שטח המדרון הוא יתחייב להקים קיר תומך על קו גבול מבלי לגרום לנזקים למגרש העליון הסמוך.

5.7 הבקשה להיתר תופנה באמצעות הועדה המיוחדת לחוות דעת משרד איכות הסביבה ו/או הרשות המוסמכת ו/או מי שימונה על ידו. היתר בניה יינתן למפעל רק אם יעמוד בהוראות תוכנית זו וכן בתקינה ותקנות, לרבות החוק למניעת מפגעים וסעיף 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות, הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב 1981, החלים בישראל, והתקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר).

- 5.8 בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים בנושאים הבאים :
- א. ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת ניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - ב. שפכים : דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום מפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
 - ג. פסולת : דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
 - ד. טיפול אקוסטי : אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.
 - ה. זיהום אויר : אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון : שריפת דלק, וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי-רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
 - ו. אחסון דלקים : דרכים למניעת דליפות וזיהום קרקע ומי תהום ואמצעים לניטור דליפות.
 - ז. חומרים רעילים ומסוכנים : דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
 - ח. פיתוח השטח : מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי העפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושילבי ביצוע של פיתוח השטח.

6. חזות

- (1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע.
- (2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון אבן נסורה, בטון צבוע, לבני סיליקט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה.
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה. לעניין זה יותר כיסוי הגג למטרות ארכיטקטוניות בלבד ובגובה המינימאלי הנדרש למטרה זו. שטח גג מכוסה, כאמור, לא ייכלל במניין שטח הבניה המרבי ויותר מעל גובה הבניה המרבי הקבוע לעיל.
- חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט. או בד.
- (4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.

7. שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

8. חברת החשמל

- 12.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 12.2 לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר תכניות לקו מתח עליון המתוכנן באזור.

9. פיקוד העורף/הגמ"ר

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פיקוד העורף/הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

10. משרד החקלאות

תנאי למתן היתר בניה בשטח המגרשים יהיה אישור קמ"ט החקלאות. כרייתה והעתקה של עצים מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות וקבלת אישורו.

11. איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים :
- 11.1 הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד היתר הבנייה.
- 11.2 עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- 11.3 הגשת תכנון מערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור).
- 11.4 לקראת שלב היתר בנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 11.5 לקראת מתן היתר בנייה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור היחידה הסביבתית.
- 11.6 תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- 11.7 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- 11.8 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.
- 11.9 איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

11.10 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.

11.11 הוועדה המיוחדת תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

11.12 מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

12. סידורים לנכים

בכל מבני התעשייה והשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על כל תיקוניהם. בעת תכנון המבנים ושטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבורי יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע.

כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע עפ"י סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

13. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח.

- 1.1 היתרי בניה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר. גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות מגוננות. במידה וקיימות סיבות תכנוניות, בסמכות מהנדס הועדה להקל על הדרישה ולאשר בניית קירות בגובה העולה על 2 מ' ברצף אחד.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, אבנים משתלבות מבטון, גרנוליט או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 הגדרות - סבכת מתכת, גדר חיה, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה.
- 1.6 שער כניסה - ממתכת
- 1.7 מתקני אשפה- עפ"י תכנית אחידה שתקבע ע"י המנהלת או המועצה האזורית.
- 1.8 מסלעות - מאבני האזור עם כסוי אדמת גינון צמחים ומערכת השקיה.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. הסתרת המתקן תוצג בתכניות להיתר בניה ותהייה חלק ממנו.
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטטיים.
יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה לבעלי המגרשים לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר שחורג מגבול המגרש ואשר עלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- 3.3 שמור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהיה בסמכותן להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - שמירת איכות הסביבה**1.1 שפכים**

- (1) תנאי לאכלוס אזור התעשייה יהיה השלמת מערך איסוף, הולכה, סניקה וסילוק שפכים, וזאת באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

- (5) לא יהיה פיזור או המטרה של השפכים או הקולחים בשטח האתר או סביבתו. השפכים יאספו ויפזרו לקו מאסף אזורי.
- (6) הפרדת זרמים: השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים (מטבחים, מגדלי קירור וכו'). שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למחזור.
- (7) בקרה: א. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה.
ב. יש להתקין שוחת דיגום/ברז דיגום במפעלים ובתחנת השאיבה המרכזית של אזור התעשייה.
ג. יש לוודא אוורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.
- (8) קווי הביוב יבוצעו עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישת שפכים.
- (9) לא יוזרמו לביוב תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו עפ"י פתרון אלטרנטיבי שיקבע, דוגמא הובלה וסילוק לים. הטיפול/סילוק כולו יבוצע בתיאום עם הרשויות הרלוונטיות.
- (10) תחנות השאיבה יצוידו בדיזל גרטרור לגיבוי לכשל באספקת חשמל. כמו כן תצויד תחנה השאיבה במתקן גלישה ואיגום שנפחו מספיק לתיקון התקלה במשך יומיים.

1.2 פסולת

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.
- (3) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.
- (4) היתר בניה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.
- (5) פסולת רעילה: כהגדרתה בחוק רישוי עסקים ("טיפול וסילוק פסולת מסוכנת") התשנ"א-1991. פסולת זו תאוחסן בשטחים מיוחדים שיועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזור האיחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולת תסולק מיד לאתר פסולת מסוכנת שברמת חובב, על פי לוחות זמנים ונהלים שיקבעו בתאום עם המפעל והמשרד להגנת הסביבה.
- (6) למנהלת האתר תהייה מערכת פיקוח ובקרה יעילה שתפעל במספר מישורים:
א. מעקב אחר סילוק "פראי" של פסולת מסוכנת לסביבה-ואדיות, מחצבות ישנות, שטחים פתוחים וכו'.

ב. מעקב אחר ייצור, אחסון ופינוי של פסולת ובעיקר פסולת רעילה/מסוכנת במפעלים השוני, כולל ביקורת של תדירות כמות וצורת פינוי פסולת רעילות מהמפעלים לאתר הארצי ברמת חובב.

1.3 רעש

- (1) בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כפי שיקבעו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (2) מפלס הרעש יוגבל למותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.
- (3) אישור היתר בניה יחייב הגשת סקר תחזיות למפלסי רעש צפויים.

1.4 קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

1.5 איכות אויר

- א. מניעת אבק במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון וכו', ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק לרבות מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', להנחת דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. פליטת מזהמים להלך הוראות למניעת פליטת מזהמים:
 1. תוקם מערכת ניטור למעקב שוטף בסביבה.
 2. המפעלים יעמדו בתקני פליטה המותרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 3. על המפעל לבצע מדידות תקופתיות עפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה לקביעת כמות החומרים הנפלטים ממנו וכהוכחה לעמידתו בתקנים.

4.6 אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יעשה שימוש במזוט כבד או בפחם ליצירת אנרגיה.

4.7 אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

5. הוראות להיתר בניה

5.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.

(2) חזות ועיצוב המבנה.

(3) שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית.

5.2 מידע סביבתי

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(1) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(2) שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

(3) פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אויר

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים

5.5 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

(1) שפכים

בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(2) זיהום אויר

תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

(3) רעש

יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

(4) פסולת

יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי-מיחזור.

(5) בדיקת התאמה

תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

5.6 השפעה מצטברת

לוועדה המיוחדת, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, עם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

5.7 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תכלול את המסמכים הבאים:

- (1) סווג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונאלית בניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

5.8 זיקת הנאה - זכות מעבר

תינתן זיקת הנאה בדרך של זכות מעבר ושימוש לצורך לאספקת שירותים הנדסיים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים ובתנאי שיוחזר המצב לקדמותו, למעט צמחיה.

5.9 בנייה משמרת מים

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% 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.

ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.

- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא :
- א. מחסן תחמושת/ נשק.
 - ב. גדר רשת היקפית.
 - ג. דרך היקפית.
 - ד. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
2. א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ ייקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/ היזם.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איוש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
- ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות

- 1.1. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם**
- לא יינתן היתר בניה מתחת קווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
6.50 מ' 8.75 מ'	5.00 מ' 6.25 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
12.50 מ' 18.50 מ'	9.00 מ' 12.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 וולט)	ד.

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

1.2 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים ללא אישור מיוחד בכתב מן הממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן :

חפירה, כרייה או חציבה בכלים מכניים	חפירה, כרייה או חציבה בעבודת ידניים		
5.00 מ'	2.50 מ'	קווי חשמל מתח נמוך	א.
5.00 מ'	3.00 מ'	קווי חשמל מתח גבוה	ב.
10.00 מ'	10.00 מ'	קווי חשמל מתח עליון	ג.
10.00 מ'	10.00 מ'	קווי חשמל "מתח על"	ד.

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר לרבות התנייחות להיבטים ולפתרונות נופיים.

4. רשיון עסק יינתן רק לאחר שהמפעל עמד וביצע הלכה למעשה את כל הדרישות שנדרשו מהרשויות המוסמכות לכך.

5. עתיקות

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה. המשך העבודה יהיה באישור קמ"ט ארכיאולוגיה ועפ"י הנחיותיו.

6. בטיחות אש וגז

מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

פרק י' - חתימות

תאריך

חתימות

חתימת בעל הקרקע

16.7.13

ת.ב.ע. - תכנון ובינוי ערים
יעקב מאור - מתכנן ערים

חתימת עורך התכנית

24.7.13

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושימרון) מס' 418, תשלי"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 199/3	ועדת המשנה לתכנון ובניה
25.06.05	מיום
כשיבתה מס' 235 החליטה:	
<input checked="" type="checkbox"/>	לאשר את הבקשה ולהעמיק למתייע
<input type="checkbox"/>	בהמלצה ל..... לדמות את הבקשה

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חטיבת חזאים, בטחונית ולקעות

חתימת היוזם

21/7/13

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית :

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



יעקב מאור - עורך התכנית

16.7.13

שם ותפקיד

תאריך

ת.ב.ע. - תכנון ובינוי ערים
יעקב מאור - מתכנן ערים

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה