

701991

מרחב תכנון מקומי  
שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

תוכנית מפורטת מס' 166/5  
מרכז שירותים שחק

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 166 - מרכז גושי עירוני ריחן

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון, ת.ד. 1, אזור תעשיה  
ברקן 44820, טל. 03-9060300, פקס 03-9066457

יוזמי התוכנית: פארק תעשיות שחק ד.נ. מנשה 37862 טל. 04-6350388, פקס 04-6350388

עורך התוכנית: יעקב מאור – מתכנן ערים, חפצי בה 2, חיפה  
ת.ד. 411 קרית מוצקין, טל. 04-875383, פקס 04-8104858,  
דוא"ל - TABA@TABA.CO.IL

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الادارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى  
ואו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971  
אמר بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية  
بإيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١  
נפה  
لواء  
מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي  
תוכנית מס' 166/5  
مشروع  
ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בשיבה מס' 12.05.22 בתאריך  
بمجلس رقم  
החליטה לתת תוקף לתוכנית המכרת לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه  
מנהל הלשכה  
المركزية للتخطيط والبناء  
התכנון העליונה/משנה  
مدير الدائرة  
مجلس  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

תאריך עדכון : 09.05.2022

## תוכן העניינים

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| פרק א' - התוכנית                            | 2  |
| פרק ב' - הגדרות                             | 3  |
| פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית  | 4  |
| פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים וזכויות בניה | 4  |
| פרק ה' - תנאים כלליים ואופן ביצוע התוכנית   | 6  |
| פרק ו' - פיתוח הקרקע                        | 9  |
| פרק ז' - מרכיבי ביטחון                      | 9  |
| פרק ח' - שונות                              | 10 |
| פרק ט' - חתימות והצהרות המתכנן              | 13 |

## פרק א' - התוכנית

1. שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס' 166/5, מרכז שירותים שחק, כולל תשריט והוראות, המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 166 מרכז גושי עירוני – ריחן

2. המקום: צומת טל מנשה /שקד /חיננית,נ.צ. רשת ישראלית קוארדינטות  
צפון-דרום: 709485 - 709262  
מזרח-מערב: 215493- 215128

| חלק מחלקות | חלקות | גוש | אדמות כפר |
|------------|-------|-----|-----------|
| 4          | 9,8   | 2   | יעבד      |

3. גבול התוכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. א. מסמכי התוכנית:

- הוראות: 13 דפי הוראות בכתב - מחייב
- תשריט: בקני"מ 1:1000 - מחייב
- נספח בינוי: בקני"מ 1:500 - מנחה

5. שטח התוכנית: 47.778 דונם.

6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש

7. מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון, ת. ד. 1 אזור התעשייה ברקן  
44820, טל. 03-9060300, פקס 03-9066457

8. יוזמי התוכנית: פארק תעשיות שחק ד.נ. מנשה 37862 טל. 04-6350388, פקס 04-6350388

9. עורך התוכנית: יעקב מאור –מתכנן ערים, חפצי בה 2, חיפה, ת.ד. 411 קרית מוצקין,  
טל. 04-875383, פקס 04-8104858, דוא"ל: [taba@taba.co.il](mailto:taba@taba.co.il)

#### 10. מטרת התוכנית :

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור לשטח למסחר ולמשרדים, תחנת דלק ושימושים נלווים.
- ב. קביעת הוראות בניה ותנאים בתחום התכנית.

### פרק ב - הגדרות

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 166/5 - מרכז שירותים שחק, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 166-מרכז גושי עירוני ריחן, הכוללת הוראות בניה ותשריט.
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 קרקע לחלקה אחת או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי : תכנית לצורך מתן היתרי בנייה בק"מ 1:500 או 1:250 של המגרש או המבנן 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. תכנית הבינוי תוגש לאישור הוועדה. אישור תכנית הבינוי יהיה תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. קו בניין : קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט 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. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 3.00 מ', הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים, ולא תחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליה.
12. גובה מרבי לבנייה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין, ובגג משופע בקצה העליון של הגג, אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
13. מס' קומות מרבי : מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבניין והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים ומרתף.
14. מפלס הכניסה הקובע של הבניין : מפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מהרחוב אל הבניין תוגדר כמפלס ה 0.00, שהוא גובה מוחלט ביחס לפני הים.
15. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
16. 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 ואינו כולל מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף.
17. זכות מעבר : שטח בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו להעברת תשתיות ציבוריות.

18. מסד: בסיס בניין או חלק ממנו שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
19. קומת עמודים מפולשת: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או קירות.
20. בניה מדורגת: נסיגה בבניין בכיוון המדרון של 1.80 מ' לפחות, בעורף של 50% מהחזית, ביחס לקומה שמתחתיה.
21. 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'.
22. צפיפות בניה מרבית: מספר מרבי של יח"ד לדונם נטו.
23. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך, לכיכר או למעבר רגלי.
24. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
25. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
26. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.
27. פרגולה: מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
28. מבנה יציאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר (בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן).
29. חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה אחיו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ- 1.80 מ' יכלל בשטח הבניה המותר.
30. סככה: מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.
31. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

### פרק ג – חלוקת חשטחים הכלולים בתכנית

| שטח באחוזים | שטח בדונמים | ייעוד השטח      |
|-------------|-------------|-----------------|
| 30.51       | 14.60       | מסחר ומשרדים    |
| 3.95        | 1.89        | תחנת דלק        |
| 5.62        | 2.69        | חניון           |
| 24.41       | 11.68       | דרך מאושרת      |
| 5.93        | 2.78        | דרך מוצעת       |
| 6.98        | 3.35        | דרך משולבת      |
| 22.60       | 10.81       | שטח ציבורי פתוח |
| 100         | 47.80       | סה"כ            |

## פרק ד- רשימת תכליות, שימושים וזכויות בניה

### 1. מסחר ומשרדים:

- א. התכליות המותרות:
- מסחר למינהו, מזנונים ומסעדות, משרדים ציבוריים ופרטיים, בנקים ודאר, אולמי כנסים והרצאות, אולם אירועים, מרפאות, מכוני כושר וכל שימוש דומה באישור הועדה המיוחדת.
  - חלק מהשטח המיועד למסחר ומשרדים, אשר לא יקטן מ- 30%, יהיה פתוח, ללא קירוי קשיח וקבוע, וישמש כ"ככר עירונית".

ככר עירונית: בתחום השטח המיועד ל"מסחר ומשרדים", בין הבניינים שיוקמו, תותקן ככר יישובית. מטרת הכיכר היא ליצור מקום מעבר וריכוז של אנשים. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר אלא לרכב בטחון. השימושים המפורטים בכיכר יהיו באישור הועדה.

### תכליות ושימושים בכיכר העירונית:

- א. ריכוז ומעבר אנשים.
- ב. מופעי חוץ של להקות בידור, בשעות הערב והלילה.
- ג. פעילות של ירידים ואירועים שונים, באישור הועדה.
- ד. הצבת שולחנות וכסאות של בתי קפה ומסעדות, באישור הועדה.
- ה. מעבר קווי תשתית טכנית.
- ו. פעילויות דומות באישור הועדה.
- בקומה תחתונה יותרו שטחי פריקה וטעינה, מחסנים ושרותי רכב (תיקון תקרים, חשמלאות רכב וחנוות לאביזרי רכב) בתנאי שלא יגרמו למטרד לסביבה.

### עיצוב המעברים והכיכרות:

- א. הגימור יהיה באבן טבעית, בעובי ובאיכות נאותים, באישור המהנדס.
- ב. מותר יהיה לשלב צמחיה ומים בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח.
- ג. ישולבו מקומות ישיבה ומתקני הצללה עד 20% משטח המגרש.
- ד. תבוצע תאורה נאותה כפי שתיקבע ע"י הועדה.

### קשרי הולכי רגל

- א. מעבר הולכי רגל אל הכיכרות הנמצאים במפלסים שונים ובין הכיכרות עצמן יהיה באמצעות שבילים, כבשים משופעים ומדרגות.
- ב. באישור הועדה מותר יהיה לבצע בחלק מהקשרים מדרגות נעות ו/או מעליות, וזה בתנאי שהועדה תקבל בטחונות לתחזוקתן הנאותה לאורך זמן.
- ג. יותקן מעבר הולכי רגל תת קרקעי שיחבר בין החניון הציבורי שמצפון לדרך מס' 1 לכיכר הציבורית שמדרומו.

### הוראות כלליות:

1. הועדה תהא מוסמכת להחליט באשר למינון הנכון של סוגי התכליות כדי להבטיח את אופיו ותפקודו הנאות של האתר.
2. באישור הועדה יותרו תכליות ושימושים שונים במגרש אחד.
3. מספר המבנים במגרש- תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש, כפוף לאישור תכנית בינוי כוללת למגרש.
4. מרתף – תותר בניית מרתף לשימוש שאינו עיקרי כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים וכו', בתחום המבנה בתנאי שהוא לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו. שטח המרתף יהיה בנוסף למניין השטחים המותרים לבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה בסעיף 7 להלן.
5. יציע – תותר בניית יציע בתוך חלל הקומה בתנאי:
  - א. גובה נטו של הקומה מהרצפה עד התקרה יהיה לפחות 4.75 מ'.
  - ב. גובה נטו של היציע מהרצפה ועד התקרה יהיה לפחות 2.20 מ'.
  - ג. שטח היציע יהיה לכל היותר 30% משטח רצפת חלל הקומה.
- ב. יותר בניית יציע בתוך חלל הגג בתחום שבו גובה נטו, מרצפה ועד תקרה, שווה או גדול מ- 2.20

- מ'. יותר ביצוע חלונות בתוך שיפוע הגג, בגודל, כמות וצורה, כפי שיאושר ע"י מהנדס המועצה.
- ג. שטחי היצעים הם בנוסף למניין השטחים המותרים לבנייה המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף 7 להלן.
6. מתקנים פוטו-וולטאים –
- א. בסמכות הועדה לאשר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גבי גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתר בניה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 1/55- תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיוש, המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.
7. בסמכות הועדה לאשר תת חלוקה למגרשים במסגרת תכנית בינוי, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
8. זיקת הנאה-זכות מעבר: תהייה סמכות לרשות המקומית לתת זכות מעבר וזיקת הנאה בשטחים פרטיים לצורך מעבר ציבורי ו/או מעבר תשתיות ציבוריות.

## 2. תחנת תדלוק:

- א. **השטח הצבוע באפור מותחם בצבע אדום הוא תחנת תדלוק.**
- ב. בשטח זה תבנה תחנת תדלוק (מדרגה ב'), שרותי אחקה לרכב (תיקונים, רחיצה, חנות נולות ועוד). מתקנים הנדסיים נלווים לצורך אספקת משרדי התחנה, שרותי הצלה ותחנת מידע (מים, ביוב, תקשורת).
- ג. על תחנת התדלוק יחולו הוראות תכנית מתאר אזורית חלקית לתחנות תדלוק מס' 53 מעודכנת עפ"י החלטת מת"ע מס' 372/5/93 מיום 09.09.93 או כל החלטה ועדכון שאושרו בתאריך מאוחר יותר.
- ד. מבנה התחנה יהיה בן קומה אחת ועד 5 מ' ובשטח שלא יעלה על 150 מ"ר. המבנה יחופה באבן והגג יהיה שטוח. אזור משאבות התדלוק, מתקן השטיפה ושימושים נלווים יקורה בגג שגודלו לא יעלה על 500 מ"ר.
- ה. האמור בתכנית זו אינו משחרר את מקים התחנה או את מפעילה מקיום ההוראות של כל חיקוק.
- ו. השילוט ישולב בחזית המבנה כחלק אינטגרלי ממנה.
- ז. תנאי לקבלת היתר- קבלת אישורים הנדרשים על פי החוק ועל פי הנוהל של המנהל האזרחי, לרבות אישור ועדת קריטריונים במנהל האזרחי.
- ח. השימושים המותרים בשטח זה הם:
1. עמדות תדלוק דו צדדיות מכוסות גגון בשטח ובצורה כפי שיאושר ע"י המהנדס.
  2. אספקת שמן למנוע, מים למצנן ואויר לגלגלים.
  3. מתקן לשטיפת מכוניות בשטח ובצורה כפי שיאושר ע"י המהנדס.
  4. מבנים הכוללים: משרד התחנה, מחסן, שירותים ושירותי דרך.
  5. מתקנים הנדסיים והעברת תשתיות.
  6. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות הגופים הממונים על כך, כולל דרך היקפית גדר בטחון ותאורת גדר.
- ט. לשטח זה תוכן ותוגש חוות דעת הידרולוגית/סביבתית.
- י. הכנת תכנית בינוי לאזור תחנת התדלוק כולה הינה תנאי למתן היתרי בניה במגרש זה.

## 3. חניון: מיועד לחנייה ציבורית לכלי רכב פרטיים ותפעוליים.

4. **שטח ציבורי פתוח:** השימושים המותרים במגרשים הם: גינון ונוי, חורשות, מעברים ציבוריים, שבילים, שביל לאופניים וגלגליות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקני הצללה, מתקני נופש פעיל, אנטנות תקשורת, שילוט ומתקנים הנדסיים שונים באישור מהנדס המועצה.
- אמפיתיאטרון פתוח עד 500 מושבים ומבני עזר שונים הנדרשים.
- מבני העזר יהיו: מבנים ומתקנים לתפעול האמפי, בתי שימוש ציבוריים, סככות ומתקני הצללה.
- גובה המבנים יהיה קומה אחת ושטח הבניה הכולל למתקנים יהיה עד 200 מ"ר.
- מותר יהיה לקרות את במת האמפי בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר. השטח המקורה יחושב בנוסף לשטחי הבניה המותרים. זמני הפעילות באמפי יהיו עפ"י החלטת המנהלת.

## 5. דרכים: דרך מאושרת, דרך מוצעת- יישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות הנדסיות.

דרך משולבת- תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, אשר בה התנועה תהייה איטית במיוחד, כולל התקנת אמצעים להאטת התנועה. בדרך משולבת לא תהייה חובת הפרדה בין המדרכה והמיסעה. את דרך מס' 1 יחצה מעבר רגלי תת קרקעי שיקשר בין אזור המסחר והמשרדים לחניון שמצידו הצפוני של הדרך.

## 6. טבלת זכויות וחוראות הבניה

| האזור        | השטח בדונמים | שטח מותר לבניה         | מספר קומות (2)   | גובה- מ' | תכסית | מרווחים |       |           |
|--------------|--------------|------------------------|------------------|----------|-------|---------|-------|-----------|
|              |              |                        |                  |          |       | קדמי    | אחורי | צידי ימני |
| מסחר ומשרדים | 14.600       | 10,800 מ"ר             | 3 <sup>(1)</sup> | 15       | 60%   | 5       | 5     | 5         |
| תחנת תדלוק   | 1.889        | 650 מ"ר <sup>(2)</sup> | 1                | 8        | 50%   | 5       | 5     | 5         |

### הערות:

1. מעל מפלס הכניסה תותר התקנת יציע, כמפורט בפרק ד לעיל.
2. מהם 150 מ"ר למבנה התחנה והיתר לקירוי הגג שמעל למשאבות ומתקני העזר.

## פרק ח' - תנאים כלליים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תנאים למתן היתרי בניה

#### 1.1 תכנית בינוי

- א. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור הועדה לתכנית בינוי לאותו מגרש.
- ב. תכנית הבינוי תכלול עיצוב ארכיטקטוני של קטעים נבחרים בקני"מ 1:100 והוראות מפורטת בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חמרי בניין וגימור וכד'. התכנית תכלול קביעת שלביות בבניית המבנה והפיתוח.

#### 1.2 תכנית פיתוח השטח

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין השאר: פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוצות, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכת השקיה, חומרי בנייה וכד', הכל לפי דרישת הועדה.

#### 1.3 – מרכיבי בטחון

- א. תחת סעיף התנאים להיתר בניה ייכתב כי המועצה/יישוב/יזם לא תנפק/תפרסם היתר בניה טרם מולאו במלואן התנאים הבאים:
- א. כלל מרכיבי הבטחון אשר נדרשו תוקצבו, תוכננו והושלמו.
- ב. יפורסם ללשכת קש"צ ופקע"ר/ענף הגנת יישובים מסמך רשמי המאשר את הקמתם של כלל מרכיבי הבטחון.
- ג. המועצה/הישוב אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הבטחון.

#### 1.4 ערובה לביצוע תשתיות

- א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הועדה בנושאים כלהלן:

#### א. ביוב

1. מערכת הביוב הציבורית תחובר למערכת סילוק ביוב מאושרת.
2. מערכת הביוב תכלול מאספי ביוב ציבוריים בתחום השטחים הציבוריים עם חיבורים למגרשים.
3. איכות השפכים מהמגרשים שיחוברו למערכת הציבורית תהיה באיכות שפכים סניטריים. במידה ויידרש יבוצעו מתקני קדם טיפול לביוב.
4. פתרון הביוב ושטיפת הרכב בתוך תחנת התדלוק יכלול ניקוז של שטח התחנה והפרדת שומנים לפני ההתחברות לקו הביוב המאסף.
6. בכל מבנה אחר אשר יש בו צורך בטיפול קדם, כגון מפריד שומנים, יוצב המפריד מעבר לקו הבניין. לא יוצב המפריד בתחומי הבניין.
6. שאר המתקנים יחוברו ישירות לקו המאסף המתוכנן.

#### ב. מים

אספקת המים תזון ממתקן המגופים של מקורות הקיים בתחום התכנית.

1. תנאי לכל עבודת פיתוח, בנייה או נטיעת עצים מעמיקי שורש בקרבת קו המים, יתואם עם מקורות לעניין מיגון הקו או העתקתו.
2. קבלת התחייבות המבקש להעברת קו מקורות על חשבונו.

#### ג. כבאות - אישור שירותי הכבאות.

ד. חברת החשמל - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 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.

#### 2. מנהלת אזור התעשייה

- א. מנהלת חברת פארק שח"ק תקים מנהלת אתר כדי להבטיח את מימושה הנאות של התכנית.
- מנהלת חברת פארק שח"ק מוסמכת לקבוע את הרכב מנהלת האתר, מעמדה, סמכויותיה ותפקידיה ולקבוע את נוהלי עבודתה.
- ב. לאחר סיום בניית הפרויקט, מנהלת פארק שח"ק תקים חברת ניהול אשר תנהל את הפרויקט.
- ג. חברת פארק שח"ק תקבע את תפקידיה וסמכויותיה של חברת הניהול.
- ד. מטרת חברת הניהול היא להפוך את הפרויקט למקור רווחי עבור הזוכה ולמקסם את הרווחים. מוסכם על הצדדים כי חברת הניהול תפקידה הוא לנהל את הפרויקט, לאתר שוכרים, החתמה על חוזים, גביית הוצאות בגין דמי ניהול, פיקוח על התשלומים לרשויות וטיפול כללי בשוכרים.

#### 3. מניעת חריגות משטח התכנית

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



#### 4. אופן ביצוע של תכנית הבניה

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. הבניה תבוצע רק באזור שלגביו קיימת תכנית פתוח.
  2. הבניה תבוצע עפ"י תכנית מדידה המבוססת על מדידות בשטח.
  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.
  4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
  5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם להוראות התכנית לביצוע החניות ובכפוף לאישור הועדה.

#### 5. פיתוח קרקע

תכניות פיתוח הקרקע: הכנת תכניות פיתוח הקרקע אשר 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.

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.

#### 6. חזות

- (1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוף וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו 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. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

#### 8. סידורים לנכים

- א. בכל חלקי המבנים המיועדים לתצוגה ולמסחר וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על כל תיקונייהם.
- ב. בעת תכנון המבנים ושאר השטחים הפתוחים יש להתייעץ ביועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפת המדרכה במעברי

החצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע עפ"י סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

## **9. 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 הקרקע**

### **1. פיתוח הקרקע**

- 1.1 היתרי בניה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:  
בעת פיתוח קטע של האתר יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי התכנית.
- 1.2 קירות תומכים – קירות תומכים יהיו קירות כובד עם אבן טבעית או בטון מזוין עם ציפוי אבן טבעית לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים. גובה קיר תומך ברצף אחד יהיה כפי שייקבע בתכנית הבינוי, אך לא יותר מ- 3.0 מ', ובאישור המהנדס.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, אבנים משתלבות מבטון, גרנוליט או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות ושערים- בכל המקומות בהם מותר או חובה לבצע גדרות ו/או שערים, הם יבוצעו בברזל. העיצוב והצבע יהיו אחידים או תואמים לגבי האתר כולו, באישור המהנדס.
- 1.8 מסלעות – הטיפול למניעת לישימניה במסלעות יהיה בהתאם להוראות איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

### **2. בנייה משמרת מים**

- 2.1 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.
- 2.2 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 ורק בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- 2.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 2.4 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## **פרק ז' - מרכיבי בטחון**

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא :

א. כלל היקף שטח המרכז המסחרי יתוחם באמצעות גדר אינדוקטיבית היקפית דרך פטרול ותאורה היקפית (עפ"י מפרט פקע"ר).

ב. בכניסה למרכז המסחרי תוצב עמדת בידוק לבידוק הולכי רגל ורכב המועצה מחויבת לשאת בעלויות ולוודא איוש עמדה זו 7/24.

ג. ביחס לקיום אירועים פומביים בשטח האמפי, תפעל המועצה בהתאם לקביעת הוראות המשטרה ותגדר את שטח האמפי בגידור המאפשר בקרה על הנכנסים למופעים.

ד. בכל שעות הפעילות המרכז המסחרי תוודא המועצה כי נמצא כוח תגובה של אבטחה אזרחית מנויד ע"ג רכב. המועצה תוודא כי בכל עסק ועסק יתוכנן וימצא לחצן חרום המזעיק את כוח התגובה האזרחי.

ה. במסגרת תיחום המרכז המסחרי ניתן להשאיר את תחנת הדלק מחוץ לשטח המגודר של המרכז המסחרי, כך שמתדלקי הרכבים אינם מחויבים לעבור את הבידוק כמו הנכנסים לאזור המסחרי.

ו. המועצה תמנה קב"ט למרכז המסחרי אשר ירכז את כלל נושאי הבטחון.

#### ז. לשכת התכנון במנהל"ז תוודא:

1. כי כלל התניות ביטחוניות אלו יכללו בהוראות התכנית.

2. תחת סעיף התנאים להיתר בניה ייכתב כי המועצה/ישוב/יזם לא תנפק/תפרסם היתר בניה טרם מולאו במלואן התנאים הבאים:

א. כלל מרכיבי הבטחון אשר נדרשו תוקצבו, תוכננו והושלמו.

ב. יפורסם ללשכת קש"צ ופקע"ר/ענף הגנת יישובים מסמך רשמי המאשר את הקמתם של כלל מרכיבי הבטחון.

ג. המועצה/הישוב אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הבטחון.

### פרק ח' - 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.

| מ' 2.25  | מ' 2.00  | מ' 6.50  | מ' 8.75  | מ' 12.50 | מ' 18.50 | מ' 22.50 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| מ' 2.25  | מ' 2.00  | מ' 6.50  | מ' 8.75  | מ' 12.50 | מ' 18.50 | מ' 22.50 |
| מ' 6.50  | מ' 8.75  | מ' 12.50 | מ' 18.50 | מ' 22.50 |          |          |
| מ' 12.50 | מ' 18.50 | מ' 22.50 |          |          |          |          |
| מ' 18.50 | מ' 22.50 |          |          |          |          |          |
| מ' 22.50 |          |          |          |          |          |          |

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<br>בעבודת ידיים |                     | חפירה, כרייה או חציבה<br>בכלים מכניים |          |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|----------|
| א.                                    | קווי חשמל מתח נמוך  | 2.50 מ'                               | 5.00 מ'  |
| ב.                                    | קווי חשמל מתח גבוה  | 3.00 מ'                               | 5.00 מ'  |
| ג.                                    | קווי חשמל מתח עליון | 10.00 מ'                              | 10.00 מ' |
| ד.                                    | קווי חשמל "מתח על"  | 10.00 מ'                              | 10.00 מ' |

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, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר לרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.  
עבודות הגריסה באתר יעשו בהתאם לחוק עזר מחצבות התשנ"ט 1999 של איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון, באישורו ובפיקוחו.
4. רישיון עסק  
ינתן רק לאחר שהעסק עמד וביצע הלכה למעשה את כל הדרישות שנדרש מהרשויות המוסמכות לכך.
5. עתיקות  
בשטחים המסומנים בתשריט כעתיקות, אין לבצע כל עבודת הכשרה אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.  
בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מידית 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 ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.
7. הפרשות לצרכי ציבור  
רכוש ממשלתי, כהגדרתו בצו רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59) תשכ"ז-1967 והמיועד לצרכי ציבור, כהגדרתו בדין, יוחזר לרשות המקומית עפ"י נוהלי הממונה על הרכוש הממשלתי הנתוש באיו"ש.
8. זיקת הנאה - זכות מעבר  
תינתן זיקת הנאה לרשות המקומית או מי מטעמה, 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.

## פרק ט' - חתימות

תאריך

חתימות

|                                                                             |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| צו בדבר חוק תכנון ערים, הכנסה ופיקוח<br>(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971 |                                                                                                                             |
| <b>מרחב תכנון מקומי שומרון</b><br>הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שומרון        |                                                                                                                             |
| תכנית מס' .....<br>ועדת המשנה לתכנון ובנייה                                 | בישיבתה מס' .....<br>החליטה:                                                                                                |
| 29.4.17 מיום .....                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע<br><input type="checkbox"/> בהמלצה ל.....<br>ולחות את הבקשה |
| יו"ר ועדת המשנה לתכ"ב שומרון                                                | מוזכר הועדה                                                                                                                 |

שח"ק-פא"מ תעשיות  
צפון השומרון בע"מ

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם

חתימת המגיש

חתימת עורך התכנית

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.

חתימה

יעקב מאור – עורך התכנית

05.06.2018

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוסף

חותמת הפקדה