

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון
אזור יהודה ושומרון

תכנית מתאר מפורטת מס

ת/ 113

אזור תעשייה בר-און קדומים צפון (קוצ'ין)

שינוי לתכנית מתאר איזורית מס S-15

היוזם: מועצה איזורית שומרון ומועצה מקומית קדומים.

מגיש התכנית: משרד התעשייה והמסחר באמצעות
חברת מקיף פיתוח ותשתית 1993 בע"מ.

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

עורך התכנית: אדריכל גיבור רשיון מס 25613
גרטנר גיבור קומט אדריכלים ובוני ערים בע"מ
תפוצות ישראל 6 גבעתיים 03-5714620

תאריך עדכון
אחרון: אפריל 99

גרטנר-גיבור-קומט אדריכלים

1999-03-03

נ ת ק ב ל

תוכן ענינים

פרק א'	התכנית	עמ' 4
פרק ב'	הגדרות	עמ' 5
פרק ג'	חלוקת שטחים הכלולים בגוף התכנית טבלת זכויות הבניה	עמ' 7
פרק ד'	רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה	עמ' 9
פרק ה'	שמירת איכות הסביבה	עמ' 15
פרק ו'	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	עמ' 21
פרק ז'	פיתוח נטיעות וקירות גבול	עמ' 24
פרק ח'	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	עמ' 25
פרק ט'	מנהלת האתר	עמ' 26
פרק י'	הוראות כלליות אחרות	עמ' 28
פרק יא'	חתימות	עמ' 34

1. מבוא עקרונות התכנון:

התכנית מיעדת שטחי קרקע בתחום ישוב קדומים צפון למטרת אזור תעשייה ותעסוקה.
אזורי התעשייה מתחלקים לשתי רמות עיקריות:
תעשייה רגילה, ותעשייה נקייה .
כמו כן הוגדר אזור לשימושים מעורבים תעשייה ומסחר ואזור לשירותי דרך
תחנת תדלוק.
בתחום התכנית תמוקם תחנת משנה של חברת החשמל.

פרק א': התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' ת/ 113
אזור התעשייה בר-און קדומים צפון (קוצ'ין)
שינוי לתכנית מתאר איזורית מס' S-15
2. מסמכי התכנית: א. 34 דפי הוראות לתכנית המהווים תקנון.
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. נספחים:
נספח מס' 1: תכנית בינוי וחתכים - 1 גליון
נספח מס' 2: נספח נופי - 5 גיליונות וחוברת
3. מקום: מצפון ליישוב קדומים על כביש מס' 60, הנקרא עוקף טול כרם.
בין קורדינאטות אורך 165000 - 167100.
וקורדינאטות רוחב 182450 - 184300.
- גוש פיסקאלי 5: חלקות שלמות:
חריקת - אל מקטיע
כפיף- אלי בז
חריקת אבו- אז- זבדי
חילת - אל - בן
- חלקי חלקות:
אד-דול
אל-קרן
אבו-אל גזל
חריק - זיד באדמות כפר קוצ'ין
- גוש פיסקאלי 8: חלקה שלמה:
חריקת אל חבל-
- חלקי חלקות:
חליל אבו אחמד
כרום אל קבה
חריקת אר - רעי
חריקת אל גבין
חריקת אר רביע
חריקת אל ברכה
חריקת את-תל באדמות כפר קוצ'ין
- גוש פיסקאלי 9: חלקי חלקות:
וד-סלמן
אד-דולי באדמות כפר קוצ'ין
- גוש פיקאלי 2: חלקי חלקות:
וד-סלמן
אס-סופר
וד-קרדיש
חליל-אל-ברכה
חליל אל נסיר באדמות כפר קדום

4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.
5. שטח התכנית: 1252.54 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. מגיש התכנית: משרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ.
8. יוזם התכנית: המועצה האזורית שומרון והמועצה המקומית קדומים.
9. עורך התכנית: אדריכל גיבור אברהם רשיון מס' 25613 גרטנר גבור קומט אדריכלים ובוני ערים. תפוצות ישראל 6 גבעתיים 03-5714620
10. יחס לתכניות אחרות: במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתארית או מפורטת החלה על שטח תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ייעוד קרקע אזור חקלאי ליעודים אחרים.
 - ב. קביעת מערכת דרכים.
 - ג. קביעת הוראות בניה כגון: אחוזי בניה, מס' קומות, גובה בניה, שימושים מותרים ואסורים, תכנית שטח מירבית.
 - ד. חלוקה למגרשים.
 - ה. קביעת הוראות בדבר איכות סביבה באזור התעשייה.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' ת/113 לאזור תעשייה בר און קדומים כולל תשריטים והוראות.
2. הוועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה 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 כחוק.
8. מבנן: קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.

9. אזור בינוי: אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
10. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית.
- תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
11. קווי בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
12. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- גלריה (יציעה) – חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.
13. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו קטן מ- 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
14. גובה מירבי לבניה: 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.
- חדרי יציאה לגג, חדר מכוונות, מתקנים טכניים או ייעודיים ליצור, ארובה ואנטנה, מותר שיבלטו באישור הוועדה בלבד.
15. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. מפעל: כל עסק הפועל בתחום התכנית.
17. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת המצב כ- "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.
18. זיהום: היווצרות, פליטה או סילוק של מזהם.
19. תסקיר השפעה על הסביבה: מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה שבה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי השפעות צפויות או חזויות של התכנית על אותה סביבה ופירוש האמצעים הדרושים למניעת השפעות שליליות.
20. היועץ הסביבתי: מי שמונה ע"י ועדת התכנון ו/או הרשות הסביבתית.

21. תעשיה**מזהמת:**

תעשיה הגורמת למפגע סביבתי.

22. רעש בלתי**סביר:**

רעש בלתי סביר הינו כל אחד מאלה

(1) רעש אשר משכו הכולל ביום הוא כמפורט בטור א' בטבלת מפלסי הרעש המפורטת להלן: ומפלסו הנמדד עולה על הערך המפורט לגבי כל אחד מהמבנים בעמודת יום בטור ב' באותה טבלה.

(2) רעש אשר משכו הכולל בלילה הוא כמפורט בטור א' לטבלת מפלסי הרעש המפורטת להלן: ומפלסו הנמדד עולה על הערך המפורט לגבי כל אחד מהמבנים בעמודת לילה בטור ב' לאותה טבלה.

23. "רשות סביבתית**מוסמכת":**

איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

24. מנהלת האתר:

גוף ממונה ע"י המועצות המקומיות ו/או האזוריות שבתחום שיפוטם מוקם איזור התעשייה ושתפקידו לנהל, לתחזק, לפקח לטפל באיזור התעשייה, ולהוות גורם מקשר ומתאם בין המפעלים לרשויות הממלכיות והמונציפאליות.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית + טבלת זכויות הבניה

אזור המיועד ל	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
תעשיה א'	סגול	135.28	10.80
תעשיה ב'	פסים סגולים על רקע סגול בהיר	155.14	12.38
תעשיה מיוחד	פסים סגולים	100.90	8.05
שימושים מעורבים	סגול תחום סגול כהה	43.04	3.44
שירותי דרך ת. תדלוק	פסים באלכסון אפור לבן תחום חום כהה	8.31	0.66
מבני ציבור שירותים חירום	חום	15.89	1.27
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	208.35	16.63
דרך חדשה מוצעת	אדום	167.28	13.35
מתקנים הנדסיים	פסים סגולים באלכסון על אפור	9.72	0.78
תחמש	פסים סגול צהוב	11.25	0.90
חקלאי	פסים ירוקים באלכסון	238.15	19.01
דרך קיימת מאושרת	חום בהיר	159.59	12.74
		1252.90	100%

טבלת זכויות והגבלות בניה

הערות	קוי בנין במי			תכנית מירבית ב - % שטח המגרש	הקף בניה ב - % משטח המגרש			מס' קומות מירבי		שטח מגרש מזערי דונם	% משטח התכי	שטח בתכי דונם	מס מגרשים	סימון בתשריט	יעוד הקרקע
	א	ז			סה"כ	סה"כ בכל הקומות	מיקום ביחס לכניסה	גובה מותר מ'	קומות						
	5	4	לפי תשריט 5	60	160	120	מעל מתחת	15	+ 2 מרתף	2	11.84	135.65	החל מ - 101 עד 123	סגול	אזור לתעשיה א
	5	4	לפי תשריט 5	60	160	120	מעל מתחת	15	+ 2 מרתף	2	12.38	155.14	החל מ - 201 עד 228	פסים סגולים באלכסון על רקע סגול בהיר	אזור לתעשיה ב
				על פי תכנית מפורטת שתופקד			מעל מתחת				8.05	100.90	301	פסים סגולים	אזור לתעשיה מיוחד
	5	4	לפי תשריט 5	60	160	120	מעל מתחת	15	+ 3 מרתף	2	3.44	43.04	החל מ - 401 עד 408	סגול תחום סגול כהה	אזור לשימושים מעורבים
	5	4	לפי תשריט	40	40	40	מעל מתחת	8	2	4	0.66	8.31	501	פסים באלכסון אפור לבן תחום חום כהה	אזור לשירותי דרך ת. תדלוק
	5	4	לפי תשריט 5	60	140	100	מעל מתחת	7	+ 2 מרתף	2	1.27	15.89	החל מ - 601 עד 603	חום	אזור למבני ציבור שרותי חרום
							כל בניה אסורה	-	-	-	16.63	208.35	החל מ - 801 עד 852	ירוק בהיר	אזור לשטח ציבורי פתוח
								-	-	-	13.35	167.28	החל מ - 901 עד 921	אדום	אזור לדרך חדשה מוצעת
	5	3	לפי תשריט 5	לפי תכנית בינוי באישור הועדה				7	1	-	0.78	9.72	החל מ - 701 עד 703	פסים סגולים באלכסון על אפור	אזור למתקנים הנדסיים
	5	3	לפי תשריט 5	25	35	25	מעל מתחת	21	4		0.90	11.25	1201	פסים סגול צהוב	אזור לתחמ"ש
								-	-	3	19.01	238.15	החל מ - 1100 עד 1105	פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
								-	-	-	12.74	159.59	החל מ - 1001 עד 1006	חום בהיר	דרך קימת מאושרת
100%												1252.90	סה"כ		

הערות לטבלת שטחים וזכויות בניה

1. ניתן יהיה לבנות על מגרשים צמודים שישווקו למפעל אחד, מבנה ללא מרווחי צד ביניהם (קו בנין צדדי - 0) - עפ"י אישור הועדה.
2. באזור תעשייה א, ב, באזור שימושים מעורבים חלוקת המגרשים תנתן לשינוי באישור הועדה. ללא שינוי בתואי הדרך.
3. באזור תעשייה א, ב, ובאזור שימושים מעורבים תותר בנית גלריה בשעור שאינו עולה על 40% משטח הקומה שמתחתיה, שטחי הגלריה יתווספו לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה.
4. באזור חקלאי תותר הקמת מבנה פריק חקלאי, כגון: חממות ומבנה אחסון פריק בשטח 60 מ"ר במחסן למגרש.
5. קו בנין מרצועת דרך בטחון הקפית תהיה 10 מ'. במגרשים צרים תנתן אפשרות להקטנה באישור הועדה.
6. באזור תעשייה מיוחד - חלוקת המגרשים וזכויות הבניה יקבעו בעתיד על פי תכנית בינוי מפורטת באישור ועדת המשנה להתיישבות של מת"ע.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

- כללי:
- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
 - ב. בכפוף לאמור לעיל, אפשר יהיה להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
 - ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האיזור והקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

1. אזור תעשייה א' - (ממגרש 101 עד 123)

1.1 המטרה:

- א. ליעד שטחים לתעשייה ואחסנה, בלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לפרק ו' להלן.
- ב. לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.

1.2 התכליות והשימושים המותרים:

- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ב. בתי קרור.
- ג. שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה.
- ד. משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום (חנויות המפעל). (בשטח כולל שאינו עולה על 20% משטח המגרש) וזאת ביחס ישיר לשעור ניצול הזכויות במגרש ובלבד שיכללו בסה"כ זכויות בנייה כמוגדר בטבלה.
- ה. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, וגז ופסולת.
- ז. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.
- ח. מוסכים לרכב.
- ט. שטחי ומתקני חניה.
- י. בתי מלאכה.

1.3 שימושים אסורים באזור תעשייה א' :

- א. מפעלי אזבסט
- ב. תשלובות כימיות ונפט.
- ג. אחסון ויצור נפיצים.
- ד. עיבוד עור וברסקאות.
- ה. גריסה וטחינת אבן.
- ו. יצור דשנים נוזלים.
- ז. יצור אספלט.
- ח. מפעל היתוך מתכות.
- ט. בריכות חמצון.
- י. בריכות דגים.
- יא. בתי מטבחים.
- יב. תעשייה כימית כבדה ואחסנה שכרוכה בה.
- יג. מכון פסדים
- יד. יצור גזים דליקים ואחסונם מעל 100 מ"ק.
- טו. אשפזה וצביעת טכסטיל.
- טז. בורות אשפה עם כיסוי יומי.
- יז. שיש ומרצפות.
- יח. גידול מסחרי של בעלי חיים ודגים.
- יט. מפעלי בטון.
- כ. תעשיות שימורים.
- כא. מפעלים תורמי תמלחות.
- כב. מפעל ליצור מעגלים מודפסים.
- כג. ציפוי מתכות.
- כד. יצור מוצרי גומי בשימוש לתהליכי גיפור.

1.4 הגבלות בניה :

קוי בנין : קדמי לפי תשריט
אחורי 5
צדדי 4

שטח בניה מירבי : 160% משטח המגרש

תכסית מירבית : 60% משטח המגרש

מס' קומות : 2 קומות + מרתף

גובה מירבי : 15 מ'

2. אזור תעשייה ב' - (ממגרש 201 עד 228)

2.1 המטרה

ליעד שטחים לתעשייה ואחסנה ללא שימוש ואיחסון חומרים מסוכנים וללא שימוש תעשייתי באנרגיה פרט לחשמל ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לפרק ו'.

2.2 התכלית והשימושים - המותרים

- א. מבני תעשייה נקיה.
- ב. שטח חניה ותפעול.
- ג. משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום (חנויות מפעל - עד 50% משטח המגרש) ביחס ישיר לניצול הזכויות במגרש ובלבד שיכללו בסה"כ זכויות בנייה כמוגדר בטבלה.

- ד. מכוני ומעבדות מחקר.
ה. בתי מלאכה, ליצור תשמישי קדושה, למעט עיבוד עורות.
ו. בעלי מקצועות חופשיים.
ז. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביו, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
ח. מפעלים נקיים שקטים ולא מזהמים.

2.3 שימושים אסורים באזור תעשייה ב'

כל השימושים האסורים באזור תעשייה א' כמפורט בסעיף 1.3 לרבות שימושים אסורים כדלקמן :

- א. מוסכים לרכב.
ב. מסגריות.
ג. מצבעות.
ד. בתי קירור.
ה. תעשייה עם פוטנציאל לזיהום סביבתי.

2.4 הגבלות בניה :

קוי בנין :
קדמי אחורי 5
צדדי 4
לפי תשריט

שטח בניה מירבי : 160% משטח המגרש

תכסית מירבית : 60% משטח המגרש

מס' קומות : 2 קומות + מרתף

גובה מירבי : 15 מ'

3. אזור תעשייה מיוחד (מגרש 301)

3.1 המטרה : אזור לתכנון לתעשייה בעתיד.
השימושים המותרים והאסורים וכן חלוקת מגרשים וזכויות ומגבלות הבנייה בהם יקבעו בעתיד בתכנית בינוי באישור ועדת המשנה להתיישבות של מת"ע ובלבד שלא יכללו בו שימושים האסורים באזור תעשייה א'.

4. אזור לשימושים מעורבים - (ממגרש 401 עד 408)

4.1 המטרה :

א. לייעד שטחים לתעשייה ואחסנה ללא שימוש ואחסון חומרים מסוכנים וללא שימוש תעשייתי באנרגיה פרט לחשמל אך לרבות שימושים מסחריים, בידור ותנועה ושירותי תעשייה.

ב. לקבע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור זה.

4.2 התכליות והשימושים ומותרים :

כמפורט בסעיף 2.2 לפרק 2. תכלית ושימושים לאזור תעשייה ב' לרבות

א. חנויות מזון - רשתות מרכזיות, וכל חנות אחרת באשור הועדה .

ב. בידור, בקומה 3 בלבד.

ג. מסוף תנועה, תחנת אוטובוסים והסעה.

ד. שירותי תעשיה, כגון : בנקים, שירותי משרד, מסעדות לעובדי מפעלים.

4.3 והשימושים האסורים באזור לשימושים מעורבים

כמפורט בסעיף 2.3. פרק 2 שימושים האסורים באזור תעשיה ב'.

4.4 הגבלות בניה :

קוי בנין :	קדמי	לפי תשריט
	אחורי	5
	צדדי	4

שטח בניה מירבי : 160% משטח המגרש

תכסית מירבית : 60% משטח המגרש

מס' קומות : 3 קומות + מרתף

גובה מירבי : 15 מ'

5. שירותי דרך תחנת תדלוק - מגרש 501

5.1 מטרה :

ליעד אזור לשירותי דרך תחנת תדלוק.

5.2 שימושים מותרים :

- א. תחנת תדלוק מטיפוס ג' על פי הגדרת ת.מ.א 53 שבתוקף.
- ב. מזנון דרכים.
- ג. מסעדת דרכים.
- ד. חניה.
- ה. חנות.
- ו. תקוני תקרים.
- ז. חשמלאות רכב.
- ח. שירותי סיכה ורחיצה.

הקמת תחנת תדלוק מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

5.3 שימושים אסורים

מוסד לתיקוני רכב.
מוסד פחחות וצבעות.

5.4 אין סמכות לוועדה המיוחדת לתת היתרי בניה לשירותי דרך (תחנת תדלוק) אלא לאחר שיתמלאו כל הוראות תמ"א 53 המחייבת הגשת תכנית מפורטת נפרדת לתחנת תדלוק ולאחר קיום נהלי אישורים של המנהל האזרחי.

5.5 הגבלות בניה:

קוי בנין:	קדמי	לפי תשריט
	אחורי	5
	צדדי	4

שטח בניה מירבי: 40% משטח הבניה

תכסית מירבית: 40% משטח הבניה

מס' קומות: עד 2 קומות

גובה מירבי: 8 מ'

6. אזור למבני ציבור ושירותי חרום (מגרש 601 עד 603)6.1 המטרה:

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

6.2 התכלית והשימושים

- א. מבנים לחינוך, דת, תרבות, בריאות, ספורט, מחסני חירום על פי דרישות ק. הגמ"ר.
 ב. מוקד לשירותי הצלה כגון: מ.ד.א, כיבוי אש, משטרה.
 ג. מנהלת אזור התעשייה.

6.3 הגבלות בניה:

קוי בנין:	קדמי	לפי תשריט
	אחורי	5
	צדדי	4

שטח בניה מירבי: 60% משטח המגרש

תכסית מירבית: 60% משטח המגרש

מס' קומות: עד 2 קומות

גובה מירבי: 7 מ'

7. שטח ציבורי פתוח - (מגרשים 801 עד 852)7.1 המטרה:

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

7.2 אסורה כניסת כל רכב פרטי לרכב חרום והצלה.

7.3 השטח הכלול בתכנית זו וחופף לתכנית השיקום מישיבה וועדת משנה לכריה וחציבה 2/99 ומיועד לשצ"פ ומסומן בקו שחור הינו שטח שמותרות בו עבודות שיקום למחצבה

7.4 תכליות ושימושים מותרים

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות ככרות ורחבות.
- ד. שבילים להולכי רגל.
- ה. חדרי טרנספורמציה.
- ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- ז. מקלטים ציבוריים.
- ח. בתי שימוש ציבוריים.
- ט. מסלעות וקירות תומכים.
- י. מתקני שאיבה ציבוריים.
- יא. אנטנות תקשורת.
- יב. שיקום מחצבה קיימת במגרשים 807, 809, בלבד עפ"י נספח שיקום מחצבה.

8. מתקנים הנדסיים - (מגרש 701-703)

8.1 מטרה:

ליעד שטח למתקנים הנדסיים לתפקוד אזור התעשייה.
כגון מכון טהור למערכת ביוב ציבורי.

8.2 שימושים מותרים:

מבנה או מתקן הנדסי בנושאי תשתית האזור על פי קביעת הוועדה.

8.3 הגבלות בניה:

קוי בנין:	קדמי	לפי תשריט
	אחורי	5
	צדדי	4

שטח בניה: מס' קומות וגובה מירבי יקבעו על פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

9. אזור חקלאי: (מגרשים 1100 עד 1105).

אזור לשימושים חקלאיים לפיזור מי קולחין מטוהרים וכדומה. באזור זה תותר בניית מבנים "פריקים" חקלאיים בדומה לחממות באישור הוועדה בכל חלקה. תותר בניית מבנה לאחסנה בשטח שאינו עולה על 60 מ"ר למגרש.

10. אזור תחמ"ש (תחנת משנה): (מגרש 1201)

המגרש מיועד להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל. באזור זה יותרו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלת התקינה והבטוחה של תחנת המשנה – הכל באישור הוועדה.
גישה למגרש המיועד לתחמ"ש תהיה מדרך מס' 10 למפלס גובה 375 וברוחב דרך 12 מ' נטו.
המגרש יפותח במפלס אחיד בגובה 375, עבודות עפר, ו/או קירות תמך רציפים יבוצעו עד לגובה זה בגבול המגרש.

10.1 שטח למעבר קווי חשמל

בשטח המעבר המסומן בקווים שחורים אלכסוניים מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים. מותר להשתמש במעבר לגנים, עיבודים חקלאיים. מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך המעבר – לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל לישראל בע"מ. לא ינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות ביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא רק לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.

11. אזור עתיקות:

באזור המוגדר כאזור עתיקות וכן באזורים שימצאו בהם שרידים ארכיאולוגיים לא תותר בניה כל שהיא, אלא לאחר אישורו של קמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ה' - שמירת איכות הסביבה:

1. הגדרות:

1.1 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת המצב כ - "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

1.2 רשות סביבתית מוסמכת

"איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון".

2. שימושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

3. היתרי בניה למפעלים

בקשות להיתרי בניה למפעלים יטופלו ע"י הועדה או בא כוחה בהתאם לסוג המפעל ובכפוף לחוות דעת והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

4. הוראות כלליות:

4.1 שפכים

1. השלמת מערך איסוף, הולכה, סניקה וסילוק השפכים למערכת האזורית מהווה תנאי לאכלוס אזור התעשייה, וזאת באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים.

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. הפרדת זרמים: השופכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים (מטבחים, מגדלי קירור וכו'). שמנים מינרליים, יופרדו במקור וישולחו למחזור.

6. 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.

7. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.

8. לא יוזרמו לביוב תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ע"פ פתרון אלטרנטיבי שיקבע, דוגמת הובלה וסילוק לים. טיפול/סילוק כולו, בתיאום עם הרשויות.

9. תחנות השאיבה בתחום המפעל יצוידו בדיזל גנרטור לגיבוי לכשל באספקת החשמל. כמו כן תצויד תחנת השאיבה במתקן גלישה ואיגום שנפחו מספיק לתיקון תקלה במשך יומיים.

4.2 פסולת:

בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מאושר.

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

על מנהלת אזור התעשייה לחייב את המפעלים במימוןם ולעמוד בתנאים הבאים:

2. לא יוצבו מתקנים לעצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים.

3. היתר בניה ורשיון 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.

4. פסולת ביתית – מקורה במטבחים, משרדים וכו' – דומה בהרכבה לפסולת ביתית רגילה. סילוק ע"י הרשות המקומית לאס"פ מורשה.

5. פסולת תעשייתית – בעיקר פסולת אריזות, משטחי אריזות, חביות פסולת, שאריות ופסולות מתהליכי ייצור. פסולת זו אסורה לסילוק עם הפסולת הביתית אך אין צורך לפנותה לאתר לפסולות מסוכנות ברמת חובב. פסולת זו תסולק/תטופל בהתאם למקובל ע"י הרשות המקומית.

6. פסולת רעילה – כהגדרתה בחוק רישוי עסקים ("טיפול וסילוק פסולות מסוכנות") התשנ"א 1991. פסולת זו תאוחסן בשטחים מיוחדים שייועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, על פי לוחות זמנים ונוהלים שיקבעו בתאום עם המפעל והמשרד לאיכות הסביבה.

7. למנהלת האתר תהיה מערכת פיקוח ובקרה יעילה שתפעל במס' מישורים:

א. מעקב אחר סילוק "פראיי" של פסולות, לרבות פסולת מסוכנת, לסביבה ואדיות, מחצבות ישנות, שטחים פתוחים וכו'.

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

4.3 רעש:

1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כפי שייקבע ע"י הרשות המוסמכת.
2. מפלס רעש יוגבל למותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

טבלת - מפלס הרעש ב - DB (A)

מס'	משך הרעש	טור ב						טור א	
		מבנה א'		מבנה ב'		מבנה ג'		מבנה ד'	
		יום	לילה	יום	לילה	יום	לילה	יום	לילה
1	עולה על 9 שעות	45		50		55		55	70
2	עולה על 3 שעות אך אינו עולה על 9 שעות	50		55		60		60	75
3	עולה על שעה אך אינו עולה על 3 שעות	55		60		65		65	80
4	עולה על 30 דקות	35		40		40		40	70
5	עולה על 15 דקות אך אינו עולה על שעה	60		65		70		70	85
6	עולה על 10 דקות אך אינו עולה על 30 דקות	40		45		45		45	75
7	עולה על 5 דקות אך אינו עולה על 15 דקות	65		70		75		75	90
8	עולה על 2 דקות אך אינו עולה על 5 דקות	70		75		80		80	95
9	אינו עולה על 10 דקות	45		50		50		50	80
10	אינו עולה על 2 דקות	75		80		85		85	100

- "מבנה א'" - בנין המשמש כבית חולים, כבית החלמה, בבית הבראה או כבית ספר כמשמעותו בפקודת החינוך.
- "מבנה ב'" - בנין באזור מגורים שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה.
- "מבנה ג'" - בנין באזור שמקרקעין בו משמשים למטרות מגורים, מסחר, מלאכה או בידור.
- "מבנה ד'" - דירות מגורים באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשיה מסחר ומלאכה.
- "מבנה ה'" - בנין המשמש למטרות תעשיה, מסחר או מלאכה באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשיה מסחר ומלאכה.

3. מפעלים בהם מוקדים המייצרים רעש העולה על 70DBA יינקטו בצעדי סיכוך והקטנת רמות הרעש.

4. אישור היתר בניה ידרוש הגשת סקר תחזית למפלסי הרעש הצפויים.

4.4 קרינה:

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

4.5 איכות אוויר:

4.5.1 מניעת אבק:

במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיות וכו', להנחת דעתה של הועדה.

4.5.2 פליטת מזהמים:

1. הוראות למניעת פליטת מזהמי אוויר

- תוקם מערכת ניטור למעקב שוטף בסביבה ע"פ דרישת הרשות הסביבתית או המשרד לאיכות הסביבה.
- המפעלים יעמדו בתקני פליטה המותרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בתקני TALUFT 86
- על המפעל לבצע מדידות תקופתיות ע"פ דרישת המשרד לאיכות הסביבה לקביעת כמות החמרים הנפליטים ממנו וכהוכחה לעמידתו בתקנים.
- לא ייעשה שימוש במזוט כבד או פחם ליצירת אנרגיה.
- יקבע ריכוז מזהמים מצרפי לאזור התעשייה. כל מפעל יידרש לעמוד בהקצאת פליטת המזהמים שנקבעה לו ע"י המנהלת.

2. הוראות למניעת יצירת מטרדי ריח

- יש לאסור כניסת מפעלים בעלי פוטנציאל לריחות על מנת למנוע בעתיד מטרדי ריח לישובים בסביבה.
- מקורות פולטי ריחות במפעלים יטופלו במקור ע"י מתקנים המיועדים למניעת ריחות.
- כתנאי לאישור עקרוני לכניסה לאזור, יגיש המפעל פתרונות למניעת ריחות ממקורות פולטי ריחות, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- כתנאי להיתר בניה/רשיון עסק, תוגש תכנית מפורטת לגבי פתרונות למניעת ריחות.

4.6 חומרים מסוכנים :

- א. קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאחסון תבוצע ע"פ דו"ח סקר סיכונים.
- ב. כמויות החמ"ס שיוותרו לאחסון יקבלו את אשור המשרד לאיכות הסביבה ואיגוד ערים שומרון.
- ג. שיטת האחסון, בקרה וכו' תיעשה ע"פ נוהלי ותקני פיקוד העורף ומ. איכה"ס.
- ד. לא יתבצע אחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים המקורים בגג וסגורים במאצרות (למניעת זיהום תשטיפי גשם).

4.7 תחנת דלק :

- א. מניעת זיהום אוויר :
תונהג שיטת מישוב אדים במילוי מיכליה התת קרקעיים של תחנת הדלק.

* פסולת נייר קרטונים – למיכל איסוף לצורך המיחזור במתקן מוגן שלא יאפשר פיזור ניירות.

* פסולת קופסאות – מומלץ לבצע דחיסה לשם הקטנת הנפח ואיסוף שאריות שמן ופינויו ע"י ספק השמנים.

* פסולת ביתית – אצירה במתקן מוגן וסגור ע"מ למנוע מוקד משיכה לבע"ח והווצרות מפגע אסטי.

ג. מניעת זיהום מי תהום :

* מיכלי הדלק התת קרקעיים יונחו בשיטת מיכול המשני דהיינו מיכלים בעלי דופן כפולה – מאושר עי מכון התקנים, הרשות הסביבתית המוסמכת ונציבות המים.

* אתר הטמנת מיכלי דלק יצויד באמצעי ניטור לאיתור דליפות, כמתחייב מנוהל הגשת בקשה להקמת תחנות דלק שהוצא ע"י נציבות המים.

* אתר הטמנת מיכלי הדלק יצויד באמצעים לאיסוף ושאבת דלק.

* כיסוי בטון + חומר איטום למשטחי תדלוק כלי רכב ועמדת מילוי מכלים תת קרקעיים ע"י מכליות.
השטחים יתוחמו באבני שפה ובתעלות איסוף עם שבכות.

ד. מניעת זיהום מים עיליים :

* כיסוי בגג של רציפי התדלוק ואזור המכלים התת קרקעיים למניעת היווצרות נגר העלול להכיל דלקים ושמנים.

* משטחי מילוי ותדלוק יהיו מתוחמים ומנוקזים לעבר מתקן הפרדת דלק/מים (דוגמאות "Highland").

* נגר גגות דרך מרזבים לצנרת תת קרקעית שמתחת למשטחי הבטון ויפנה לעבר מערכת הניקוז האזורית.

* משטחי חנייה ורחבות, שאינן משמשות לתדלוק וכו', ייבנו באבנים משתלבות, חצץ וכד', ע"מ לצמצם ככל הניתן את היווצרות הנגר העילי.

* תבוצע הפרדה מוחלטת בין מי נגר לבין תשטיפים ממשטחי התדלוק.

* קופסאות השמן יונחו ע"ג מדפים אטומים ו/או ע"ג משטח בטון משופע שיאפשרו קליטה ואיסוף נזילות.

* שפכים סניטריים יופרדו לחלוטין מהזרמים שפורטו לעיל עם פיתוח מערכת הביוב יחובר זרם ישירות לקו הביוב, עד לביצוע קו זה יותקן בתחנת הדלק מתקן עצמאי לטיפול בשפכים סניטריים.

* קולחי התחנה ישמשו להשקיית נוי באזור התחנה בלבד.

ה. אחסון חומ"ס :

מיכלי הדלק ומערכת ההתראה יהיו מאושרים ע"י מכון התקנים והמשרד לאיכה"ס.

תחנת הדלק תחויב לעמוד בדרישות משרד החקלאות – נציבות המים, מניעת זיהום מים ע"י דלקים וכן בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתקני דלק), התשנ"ד 1994.

4.8 חזות:

1. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.6 מ' עם צמחיה או קירות: אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בקנ"מ 1:250 או 1:100 כפי שידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה. מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה לתכנון ובניה.

2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט, בטון טרום צבוע או חומר איכותי דומה אחר באישור הועדה. לא יורשה שימוש באסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

חזיתות הבתים יהיו מחומרים קשיחים בהתאם לטבלת חומרים מותרים – לרמת חזית להלן.

2.1

רמת חזית	חומרים מותרים בשימוש
A	שיש, אבן נסורה, קיר מסך, חומר איכותי אחר באישור הגוף המקצועי במנהלת האתר.
B	כמו ברמה A לרבות קיר קשיח אטום צבוע צבע אקרילי, חומר איכותי אחר באישור הגוף המקצועי במנהלת האתר.
C	כמו ברמה A,B לרבות פח מגולבן עם צבע חרושתי דוגמת אגן, איסכורית, מבנד, בכרכורים בלבד או חומר איכותי אחר באישור הגוף המקצועי במנהלת האתר.

2.2 סווג החזיתות והרמה הנדרשת מכל חזית תהיה כמפורט בטבלא ובכפוף להערה

יעוד האזור		תעשייה א'	תעשייה ב' שימושים מעורבים	מבנה ציבור
סוג החזית	תיאור החזית			
1	חזית הפונה לכביש	A	A	A
2	חזית שנראית מהכביש ולא סוג 1	B	A	A
3	חזית שלא נראית מהכביש	C	B	A

הערה: במעבר מחזית ברמה גבוהה לחזית ברמה נמוכה ממנה יש לתכנן מעבר מדורג ולא חד כשבמידה ויש חדירה היא תהיה תמיד מהחזית ברמה גבוהה לחזית ברמה הנמוכה.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת הוועדה. יותר לענין זה כיסוי הגג. שטח הגג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המרבי ויותר מעל גובה הבניה המרבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש אסבסט או בד. הסתרת מתקני הגג תבדק מנקודת מבט גבוהה הנצפית מקדומים צפון, גבעת שלם ושבי שומרון.

4. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הועדה לתכנון ובניה. ע"י הגשת חתך טיפוסי מנקודות אלה דרך המגרש כחלק מהיתר הבניה.

5. לא יותר אחסון גלוי שלא בתוך מבנה – בחזית הפונה לכביש, אלא לאחר הסתרתו ע"י שימוש באמצעים שיאושרו ע"י מנהלת האתר כגון קיר בחומר גמר החזית ו/או גינון.

4.9 אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון" חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

4.10 אמצעים טכנולוגיים:

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

4.11 מיון מפעלים:

4.11.1 בקרה ואישור:

המפעלים ייבחנו בארבע שלבי בדיקה:

- א. בקשה להקצאת מגרש - מילוי טופס סיווג מפעל, טופס ראשוני ובו תיאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים צריכות מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה, באם ברשימת המפעלים האסורים ידחה.
- ב. היתר בניה - מילוי, תצהיר השלכות סביבתיות - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד) על סמך תצהיר זה יקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית ונספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה.
- ג. "תעודת גמר" - בדיקה כי המפעל יישם הנדרש (כמוגדר בהיתר הבניה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה.
- ד. תנאים ברשיון עסק - קביעת תנאים מיוחדים, בהיבט איכות סביבה, ברשיון העסק ומעקב ביצוע.

4.11.2 מגבלות על סוגי התעשייה:

ראה רשימה פרק ד' סעיפים 1.3, 2.3, 3.1, 4.3, 5.3 בתקנון.

4.12 מערכת ניטור:

1. מערכת ניטור השפכים תוקם ותנוהל ע"י מנהלת האתר. אכלוס אזור התעשייה יותנה בתחילת הפעלת מערך הניטור. מערך הבקרה יכלול בדיקה של מובילי השפכים, תחנת שאיבה ועוד.
2. ניטור אויר יבוצע עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאחריות מנהלת אזור התעשייה במידה וימצא כי קיים חשש למטרדים יקים המפעל מערכת ניטור ויגיש דווח שוטף לרשות הסביבתית המוסמכת ולמנהלת האתר.

פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן בצוע התוכנית

1. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1.1 מידע ונתונים כלליים:

יעוד שטחים עבור שירותי 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 ומנהלה.

1.2 חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 4.8. לעיל בפרק ה'.

1.3 שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתית.

1.4 תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור מוקדם של מנהלת האתר. וחתימת חוזה בין מבקש ההיתר לבין המינהלת.

2. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים:

2.1 ניקוז:

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

2.2 שפכים:

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

2.3 פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

2.4 זיהום אוויר:

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

2.5 חומרים רעילים ומסוכנים:

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. בעקרון - לא יאוחסנו חומרים מסוכנים מעל הכמות הנדרשת לדיווח על פי חוק חומרים מסוכנים.

2.6 רעש:

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעולתם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

2.7 בינוי:

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

2.8 אחסון:

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

2.9 פיתוח השטח:

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדר שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

10. עבודות עפר וניקוז:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התכנית), למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.
2. בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתגרם " הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים

שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

3. בעת ביצוע עבודות העפר – יורטבו הדרכים ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמיים ביום, בחומר שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי התארגנות ושהיה של צמ"ה, עובדים וחניונים. מיקומם בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

3. לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות הרשות סביבתית המוסמכת ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

4. הוראות מיוחדות למבנים להשכרה:

בקשות להיתרי בניה למבנים להשכרה יתייחסו לנושאים הבאים:

- 4.1 שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- 4.2 זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
- 4.3 רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

- 4.4 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 בני מיחזור.

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

5. השפעה מצטברת: לועדה, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם 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 בניה סביבתית ובתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

6. שימושים חורגים: כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

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

- 7.1 סווג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.
- 7.2 פרוט התשתיות צמודות, למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- 7.3 פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור שימוש קרקע ספציפי.
- 7.4 אישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולעירוב השימושים המתוכנן.

פרק ז' נטיעות וקירות גבול

- 1. פיתוח**
- 1.1** עבודות העפר באתר יבוצעו להנחיות של התמ"ס. גמר עבודות עפר כולל אזורי חציבה ומילוי יטופלו נופית בהתאם לנספח נופי של אדריכל הנוף שמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.2** תכנית הבינוי תכלול פיתוח גינון, השקיה ותאורה לכל המגרש. תכנית הפיתוח תהיה מתואמת לתכנית הפיתוח הכללית של אזור התעשייה. תכנית הפיתוח למגרש תכלול 20% לפחות של שטחי גינון עם נטיעת עצים, שיחים ודשא בהשקיה מסודרת עם מחשב השקיה ויאושרו ע"י אדריכל הנוף של האתר.
- תכנית פיתוח גינון והשקיה מאושרות הן תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע הפיתוח והגינון תנאי לקבלת טופס גמר ואיכלוס.
- 1.3** גינון : תכנית הפיתוח של המגרש תבטיח רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.00 מ' לחזית המגרש. רצועת גינון צדדית ברוחב 1.50 מ' ורצועת גינון אחורית ברוחב 2.00 מ' לכל רוחב ואורך המגרש.
- במגרשים בהם ישארו מדרונות משופעים לכוון חזית אחורית או בין מגרשים יש לייצב באמצעים מכניים כמו רשתות פלסטיק או יריעות קוקוס ולגן בגינון אינטנסיבי של שיחים, צמחי כיסוי ועצים עם מערכת השקיה מלאה ממוחשבת.
- לכוון החזית לא יורשו מדרונות והתמיכה תהיה ע"י קירות תומכים.
- 1.4** קירות תומכים : כאשר המגרש נמצא בגובה פני המדרכה יש לבנות בחזית קיר מסד בגובה עד 90 ס"מ מחופה באבן מלבנית נסורה גמר טלטיש, עם קופינג כנ"ל. על הקיר תמוקם גדר סבכה מפרופילים מגולוונים צבועים בצבע תואם עם הבנין.
- כאשר המגרש גבוה מהמדרכה בחזית, בנוסף לקיר בגובה 90 כמו בסעיף 1.4 יש לבנות קיר תומך עם גמר מאבן לקט וקופינג מאבן מלבנית נסורה גמר טלטיש. בין שני הקירות יש להשאיר ערוגה מגוננת ברוחב של כ- 1.00 מ' לפחות. גובה הקיר האחורי לא יעלה על 3.00 מ'. אם צריך תמיכה גבוהה יותר יש לבנות קיר תומך נוסף במרחק של 1.00 מ' מהקיר השני.
- 1.5** שבילי הגישה והמדרכות יהיו מאבן טבעית, אבנים משתלבות, גרנוליט או בטון חשוף סרוק.
- 1.6** גדרות בחזית : יהיו מפרופילים מגולוונים צבועים בהתאמה לגדרות השכנות ולבנין ויקבלו אישור הועדה לאחר הצגת חזיתות.
- מיקום הגדרות : כאשר המגרש במפלס המדרכה בחזית, הגדר תמוקם על קיר מסד בחזית. כאשר המגרש גבוה מהמדרכה, הגדר תמוקם על הקיר התומך הגבוה ביותר במגרש. בין מגרשים וחזית אחורית של מגרש יורשו גדרות רשת מרותכות ומגולוונות.
- 1.7** שערי כניסה יהיו מפרופילים מגולוונים תואמים לגדרות בחזית. לא יורשו שערים דו כנפיים הנפתחים לחזית לתחום המדרכה.

1.8 מדרונות משופעים שלא ניתן לתמוך ע"י כוורות פלסטיק או יריעות קוקוס יתמכו ע"י סלעיות מסלעים בגודל 0.5 – 2.0 מ"ק.

הסלעים יהיו שטוחים והבניה תהיה בנדבכים אופקיים.

הסלעיות יינטעו בשיחים וצמחי כיסוי עם השקיה מלאה ממוחשבת.

1.9 לפני תחילת עבודות הבניה באתר, בעל הזכות במגרש יבצע תמיכת מדרונות בגבולות המגרש אם במילוי או חציבה כדי למנוע שפיכת עפר וסלעים או מי נגר עיליים למגרשים הגובלים.

1.10 בחזית המבנה יש לתכנן בפיתוח כניסה יפה מגוננת עם ריצוף שבילים באבן טבעית או משתלבות כולל חנית אורחים מרוצפת באבנים משתלבות, שילוט וכו' מתוכננים. אזורי אחסנה ימוקמו בצד האחורי של המגרש ולא יראו כלפי החזית.

2. מתקני אשפה ציבוריים

הוצאת אשפה בהתאם לנוהל המקובל ברשות המקומית. בתכנית האב של האתר יש ליעד מקומות למיכלי האשפה, כך שיהיו נגישים לרכב הפינוי.

המכלים ישולבו בכבישים באזור של חניות מקבילות ויוסדרו ע"י ערוגות צמחיה.

2.1

רמת חזית	חומרים מותרים לשימוש
A	קיר/מסך מחופה אבן טבעית מלבנית גמר טלטיש
B	קיר מחופה אבן לקט עם קופינג מאבן טבעית מלבנית גמר טלטיש
C	סלעיה
D	מדרון מיוצב בכוורות פלסטיק או יריעת קוקוס

2.2 סוג החזיתות והרמה הנדרשת מכל חזית תהיה כמפורט בטבלה ובכפוף להערה.

סוג החזית	תאור חזית	רמת חזית
1	חזית גובלת למדרכה	A
2	חזית מרוחקת מהמדרכה	B
3	מדרונות בגבול אחורי וצדדי של המגרש	D, C

פרק ח' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, תיעול והספקת מים

תכניות הפיתוח יתואמו עם מהנדס הרשות המקומית תכניות למעבר מי הגשמים או מי הביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

פרק ט' - מנהלת האתר

הרכב, מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה

1. המנהלת תפעל במסגרת חברה בע"מ בבעלות רשויות מקומיות שבאזור.
2. אזור התעשייה ינוהל בשלמותו באמצעות המנהלת ועפ"י הנחיות דירקטוריון החברה בכפוף לאמות מידה ציבוריות וביקורת כנדרש.
3. מוסדות ניהול אזור התעשייה.

3.1 דירקטוריון המנהלת:
יורכב עפ"י תזכיר ותקנות ההתאגדות של החברה ויכלול את ראשי המועצות ונציגי ציבור.

3.2 הנהלה פעילה אזור התעשייה (להלן – המנהלת)

דירקטוריון ממנה מנהלת פעילה לאזור התעשייה, אשר פעילויותיה יתוו על פי העקרונות להלן:

- 3.2.1 ליישם המדיניות העסקית והאסטרטגית לניהול אזור התעשייה, כפי שתגובש על ידי הדירקטוריון.
- 3.2.2 לנהל את אזור התעשייה על פי הנחיות תכנית המתאר, להוראות תקנון זה ועל פי החלטת הדירקטוריון כפי שיהיו מעת לעת.
- 3.2.3 לעסוק בגיבוש תכניות לפעילות שוטפת.
- 3.2.4 לעסוק בגיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (מפעלים).
- 3.2.5 לעסוק במתן שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעת לעת.
- 3.2.6 להפעיל יחידה סביבתית לפיקוח בקרה וניטור בהתאם להוראות התקנון, או לקבל את השירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת.
- 3.2.7 מנהל המנהלת ידווח באופן שוטף לדירקטוריון על פעילותו ועל כל פעולות המנהלת או בנוגע לה.
- 3.2.8 סמכויות המנהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תקנון התב"ע החלה על אזור התעשייה והוראות חוקי עזר לאזור התעשייה ותקנות ההתאגדות של החברה המנהלת.

3.3 תהליך קבלת החלטות:

יודגש כי הקריטריונים שינחו את המנהלת או מוסדותיה, לפי העניין לקבלת מפעל יהיו כלהלן:

- 3.3.1 השפעת פעילות המפעל על איכות הסביבה.
- 3.3.2 יחס שטח המבוקש לצורך הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.
- 3.3.3 פוטנציאל קליטת מועסקים במפעל מהאזור.
- 3.3.4 השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באזור (איתנות כלכלית, גובה משכורות, רכישת שירותים באזור).
- 3.3.5 התאמה לרוח התקנון ודרישותיו.
- 3.3.6 התאמה לתקנות החברה.

הגוף המקצועי – (להלן – "הגוף המקצועי")

3.4

- 3.4.1 המנהלת תמנה גוף מקצועי אשר על חבריה ימנו מנהל המנהלת האדריכל ומתכנן ערים בעל ניסיון בתכנון אזורי תעשייה, נציג הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואדריכל נוף.
- 3.4.2 בין שאר תפקידיו יעסוק הגוף המקצועי בבדיקת התאמת תכניות ותכניות לפיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות תכניות הבניה להוראות תקנון זה, ובמתן המלצות לוועדות המקומיות הרלוונטיות להיתרי בניה ולהקצאת רשיונות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחליט הוועדה במסגרת מטרותיה.
- 3.4.3 כל חבר יהיה בעל זכות הצבעה בבחינת לכל אחד קול אחד.

יחידה סביבתית

3.5

- 3.5.1 המנהלת תמנה את היחידה הסביבתית ו/או תקבל שירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת ובין שאר תפקידיה תהיה היחידה הסביבתית אחראית:
- 3.5.2 לתכנון ופיקוח בכל הקשור לשמירת איכות הסביבה, איכות המים והביוב.
- 3.5.3 לתת המלצותיה למנהלת בכל הקשור לאכלוס אזור התעשייה ע"י מפעלים והכל בתיאום מלא עם הוועדות המקומיות הרלוונטיות ובכפוף להוראות חוקי העזר, אשר יותקנו באזור התעשייה.
- 3.5.4 לבצע עבור המנהלת בדיקה שוטפת של המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רשיון העסק ולהגיש דו"ח תקופתי על הממצאים.

תפקידי המנהלת

3.6

- 3.6.1 כל היבטי האחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות: גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, גדרות, וכו'. יטופלו ע"י מנהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה המקומית.
- 3.6.2 בקשה לרשיון עסק בקשה לחידוש רשיון עסק תהיה מותנית בחתימת מנהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרשיון.
- 3.6.3 המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבניה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.
- 3.6.4 המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה על פי הוראות התקנון והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 3.6.5 המנהלת תעסוק במתן שירותי מונציפאלים ואחרים, ותוציא מכרזים לקבלנים לצורך ביצועם.
- 3.6.6 באחריות המפעלים לפנות פסולת תעשייתית ע"פ סוגיה. המנהלת תפקח על פינוי הפסולת. במידה והמפעל לא יפנה את הפסולת תבצע המנהלת ע"י המפעל.

- 3.6.7 האחריות לפינוי פסולת רעילה היא על המפעלים. המנהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך, לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- 3.6.8 מנהלת האתר תצויד באמצעים לטיפול ב"ארועים" של חמ"ס ואירועים אחרים:
מתקני ספיגה
חביות אחסון מיוחדות
שרוולי עצירה
כימיכלים לניטרול
אמצעי פתיחת שוחות וסתימות
- 3.6.9 המנהלת אחראית לניטור תקופתי של השפכים לפני חיבורם למאסף האזורי ולתפקודה התקין של תחנת הסניקה.
- 3.6.10 המנהלת תבצע תפקידים שיוטלו עליה על ידי דירקטוריון החברה ועל פי הנדרש בהתאם לתקנות התאגדות החברה.
- 3.6.11 המנהלת אחראית על ביצוע ההוראות האקוסטיות הכוללות כמתחייב מסעיף 4.7 בתסקיר השפעה על הסביבה לתכנית ת/ 113.

פרק י' - הוראות כלליות אחרות

1. בניה עם קיר צמוד:

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

2. מרתף:

מותרת בניית מרתף בתחום קוי הבנין בלבד. ושטחו יכלל באחווי הבניה המפורטים בטבלת שטחים וזכויות בניה.

2.1 באזורי תעשיה - ישמש המרתף לשימושים הבאים:

1. מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חניה בהתאם לתקן חניה.
2. מחסנים לשימוש המפעל בשטח שלא יעלה על 100% מהשטח המותר לבניה בקומת המרתף.

3. גלריה:

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית גלריה בשטח שאינו עולה על 40% משטח הקומה שמתחתיה, וזאת בנוסף לאחווי הבניה המפורטים בטבלת שטחים וזכויות בניה.

3.1 באזורי תעשיה תשמש הגלריה לשימושים הבאים:

1. משרדים לשימוש המפעל.
2. יצור.
3. גובה הגלריה לא יקטן מ - 2.50 מ' מדוד מהרצפה לתקרה.
4. לא תתאפשר גישה לגלריה אלא מתוך הקומה בלבד.

4. חניית מכונות:

החניה לכל מפעל תהיה בתחום המגרש בהתאם להנחיות המפקח על התעבורה אינ"ש ובאישורו.

5. תכנית פתוח בתחום המפעל:

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס הרשות ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית עפ"י הוראות פרק ו' לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התוכנית המאושרת הנ"ל.

6. שטח מגרש מינימלי:

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

7. חזות אזור התעשייה

פיתוח השטחים הציבוריים יכלול:

מערכות שילוט ציבוריות, גינון פונקציונלי - צמחית משוכות לגידור, צמחיה להצללה והסתרה, שמירה על תעלות ניקוז, צל וגינון לרווחת העובדים וחניה.

7.1 פיתוח צמוד בתוך מגרשים

א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי בגובה של עד 2.6 מ', נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא ולא גדר מבנייה נקייה או בטון חשוף. יותרו גדרות פרופילי מתכת צבועים בגוון מאושר ע"י הועדה. הכל עפ"י הוראות פרק ו'.

ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים, ובמגרש החנייה לרכב פרטי, בחלקו הקדמי של המגרש, יינטעו ע"י בעל המגרש. עצים מבוגרים בהתאם לתכנית הפתוח והגינון. עצים שיינטעו כבודדים יותקן סביבם מגן לעץ לפי פרט. כפי שמצוין בפרק ח', כל הנטיעות יושקו ע"י מערכת השקיה מתאימה.

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

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

7.2 חומרי בניה

א. חזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון אבן, בטון גלוי, גרנוליט, קרמיקה, לבני סיליקט. באישור הגוף במקצועי שבמנהלת האתר. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכו'. צבע - מסגרות השלטים וגדרות המתכת ייצבעו בצבעים כפי שייקבעו ע"י האדריכל ובעלי המפעלים בהתאם בתיאום עם מהנדס הועדה ובאישורו. הכל עפ"י הוראות 4.8 לפרק ה'.

- ב. כל מבני העזר ייבנו מחומר וציפוי זהה למבנה העיקרי וישתלבו בו מבחינה אדריכלית.

8. שילוט

8.1 שילוט בצמתיים - בכניסות לאזור התעשייה, תותקן מערכת שילוט בעיצוב ובצבע שייקבע ע"י מחלקת תכנון של המועצה האזורית בשיתוף עם מנהלת אזור התעשייה. הלוחות עם שמות החברות יותקנו בין הצנורות לפי פרט. צורת וגודל האות על השלט ייקבע ע"י אדריכל. שילוט בצמתיים בתוך שטח התעשייה - יותקנו מערכות הכוונה משניות עם שמות המפעלים שברחוב לפי פרט.

8.2 שילוט המפעלים - בקיר של חזית המגרש יוכן מקום לשילוט. גודל השילוט יעוצב ויאושר ע"י הועדה.

9. הוראות לפי אזוריים שונים

9.1 שטח לתעשייה לסוגיה

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

9.2 שטח לשימושים מעורבים

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

9.3 שטח לבניני ציבור

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

10. אספקת שירותים

10.1 חשמל:

רשת החשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית של חברת החשמל. רשת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה עילית או תת קרקעית. שנאים יוקמו על עמודים או בתחנות טרנספורמציה/חדרי שנאים המשולבים בבנין או בנויים בנפרד. הקמת חדר שנאים/שנאי על עמוד/תחנות טרנספורמציה תותר ובמרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים בכל שטח התוכנית ובשטחי הציבור השונים בתיאום עם הועדה המקומית.

מרחקים והנחיות בטיחות :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי החשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים ולפחות 2 מטר
6.5 מטרים ולפחות 5 מטר
מהתיל הקיצוני
20 מטרים

ציר קו מתח נמוך
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)

ציר קו מתח עליון
(110-161 ק"ו)

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ – 2 מטרים מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ – 2 מטרים מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבת עמודי חשמל אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.
אזור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
כל יוזם תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויוודא כי התבצע תכנון מוקדם עם חברת החשמל בדבר אופן חיבור התכנית לרשת החשמל.

תיאום הגשת בקשות להיתרי בניה :

על מגישי בקשה להיתר בשטח התכנית לתאם עם חברת החשמל הקמת שנאי על עמוד או הקמת חדר שנאים/תחנת טרנספורמציה בשטח המבנה או המגרש לפי הגשת בקשה להיתר.
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אשר לא תואם עם חברת החשמל.

10.2 תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, וכו' יתואמו עם חב' בזק הפועלת במקום ויאושרו ע"י הועדה כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חב' בזק ימוקמו בתוך הבנינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חב' בזק. תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים כחלק מביצוע הרשת.

10.3 ניקוז: תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י הועדה, ויתחברו לרשת הקיימת.

10.4 ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י הועדה, איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון-משרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.

10.5 מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י הועדה, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

10.6 אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות הועדה ו/או נציג הרשות לעניין זה.

10.7 תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הועדה.

11. מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים ובאישור רשות הג"א

12. מרכיבי בטחון

12.1 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק
- ב. גדר היקפית + גדר רשת
- ג. תאורת בטחון היקפית
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

12.2 ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד אכלוס אזור התעשיה

12.3 א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפתוח אזור התעשיה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם

ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר

13. הפקעה לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית

14. שלבי ביצוע: א. ביצוע אזור התעשיה יחולק לשני שלבים:

בשלב א' - יבוצע החלק ממזרח לכביש 60, כאשר הגישה לאזור זה תהיה באמצעות צומת אחד עם פניות ימניות ושמאליות, על פי תקן מ.ע.צ כולל נתיבי האטה האצה והסדרים מקובלים.

בשלב ב' - יבוצע החלק המערבי מכביש 60, תנאי לביצוע שלב ב' יהיה ביצוע גשר מחבר בין אזור המזרחי למערבי וינתן אישור לצמתים נוספים במרחקים תקינים לשימוש פניה ימינה בלבד.

פניות שמאליות בצומת אחד בשלב א' יבוטלו.
כל מפעלי התחבורה ובכלל זה תחנת דלק לא יבוצעו אלא עם ביצוע שלב ב' של א. תעשיה במערב.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לעבודות עפר ותשתית עם תום תקופת הפקדת התכנית.