

21.01.13

מועצה אזורית מטה אשר  
גליל מערבי



2013448 (100)

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
2.1.03.2013  
נתקבל  
נצרת עילית

# הרחבת פארק תעשייה בר-לב

תוכנית מס' ג/19428

הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה

**יזם: מועצה אזורית משגב, מועצה אזורית מטה אשר**  
עורך הנספח: שמואל כרמלי ייעוץ סביבתי וסטטוטורי  
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="215 986 734 1224" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19428 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 21.11.12 לפסוק את התוכנית מנהל מינהל התכנון א.כס. עפ"ל, אד"ר מ.ג. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	<div data-bbox="949 952 1204 1031" data-label="Text"><p><i>שמואל כרמלי</i></p></div> <div data-bbox="893 1077 1252 1213" data-label="Text"> <p>שמואל עין יהב-ייעוץ סביבתי אבירים ד.ג. מרום הגליל 13806 טלפקס: 04-9870718 נייד: 052-4345718</p> </div>
--	---

<div data-bbox="247 1474 686 1644" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19428 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6605 06/06/13</p> </div>	
---	--

## מבוא

הבסיס העיקרי לנספח הינן הוראות תכנית גבת 214 לא.ת. בר-לב מ-1996 בתוספת עידכונים הנכונים לעת הכנת תכנית זו, כאשר הושם דגש על הרצון ליצור המשכיות ורצף בניהול אזור התעשייה כאזור מאוחד מבחינת ניהול סביבתי ולהמנע מליצור, ככל האפשר, שני מתחמים שונים עליהם חלות הוראות והתניות שונות.

הנספח בנוי ממוספים, כאשר מוספים שהינם מקוריים מתכנית גבת 214 מצויין גם שמם המקורי כפי שהופיע בתכנית גבת/214.

נספח זה מהווה כלי עבודה שוטף ליחידה הסביבתית, לרשויות החברות בא.ת. בר-לב ולגורמים המאשרים השונים, לרבות הועדה האדריכלית, בבואם לבחון תכניות של מפעלים חדשים ובבקרה שוטפת על מפעלים קיימים.

# פרק מס' 1 – הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה (לפי

## נספח 1 בתקנון ג/בת/214)

### **הרכב, מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה**

1. אזור התעשייה בר לב מצוי חלקו בתחום שיפוט מועצה איזורית משגב, וחלקו האחר בתחום שיפוט מועצה איזורית מטה אשר.
2. אזור התעשייה יופעל על ידי 3 רשויות מקומיות. (בהסכמת שתי המועצות האזוריות, צורפה עיריית כרמיאל על פי הסכם שיחתם בין הצדדים). אזור התעשייה ינוהל בשלמותו באמצעות מוסדות ניהול אזור התעשייה שיופעלו בכפוף לאמות מידה ציבוריות ויהיו נתונים לביקורת.
3. מוסדות ניהול אזור התעשייה
  - 3.1 ועדת היגוי

תורכב מראשי שלושת הרשויות המקומיות.

כמשקיפים בישיבות ועדת ההיגוי, ולפי הצורך, ישתתפו יועץ שר התעשייה והמסחר לאיזורי פיתוח (היחידה להקצאת קרקעות) מחוז הצפון, ומנהל מחוז הצפון של מנהל מקרקעי ישראל.

ועדת ההיגוי תקבע את המדיניות האסטרטגית והעיסקית של אזור התעשייה.

כל אחד מחברי ועדת ההיגוי יהיה רשאי לזמן, מעת לעת, לישיבות הועדה, משתתפים נוספים, שאינם חברי הועדה, כמשקיפים ללא זכות הצבעה, נציגי ציבור או בעלי תפקידים ציבוריים ובהתייחס לנושאים שעומדים על סד יומה של ישיבת ועדת ההיגוי.

ועדת ההיגוי לא תקבל החלטות בנושאים כלהלן:

    - א. החלטות שיש להן השלכות אקולוגיות.
    - ב. החלטות הדורשות את אישורו המוקדם של השר, אלא אם ניתן אישור כאמור.
  - 3.2 הנהלה פעילה אזור התעשייה (להלן - המנהלת)

א. ועדת ההיגוי תמנה את מנהלת אזור התעשייה, אשר פעילויותיה יתוו על פי העקרונות להלן:

    1. ליישם המדיניות העסקית והאסטרטגית לניהול איזור התעשייה, כפי שתגובש על ידי ועדת ההיגוי.
    2. לנהל את איזור התעשייה על פי הנחיות תכנית המתאר, להוראות תקנון זה ועל פי החלטות המנהלת כפי שיהיו מעת לעת.
    3. לעסוק בגיבוש תוכניות לפעילות שוטפת.
    4. לעסוק בגיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (מפעלים).
    5. לעסוק במתן שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעת לעת.
    6. להפעיל יחידה סביבתית לפיקוח בקרה וניטור בהתאם להוראות התקנון.
- ב. הרכב המנהלת-

שני נציגים של ראשי רשויות (מהם נציג אחד (1) הוא איש איכות הסביבה של הרשות), מנהל הפרויקט מטעמה של החברה המפתחת, מתכנן אזור התעשייה, יועץ אקולוגי, נציג התמ"ס- מחוז הצפון, נציג משרד איכות הסביבה, מנכ"ל החברה לפיתוח תרדיון ובר לב (מנהל המנהלת), שלושה נציגי ציבור (שני נציגי ישובים הסמוכים לאזור התעשייה ונציג אחד מטעמה של עמותת "הסביבה"- אגודה ישראלית לשמירת הסביבה).

כל נציג יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.
- ג. מנהל המנהלת ידווח באופן שוטף לוועדת ההיגוי על פעילותו ועל כל פעולות המנהלת או בנוגע לה.

ד. סמכויות המנהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תקנון התבי"ע החל על אזור התעשייה והוראות חוקי עזר לאיזור התעשייה.

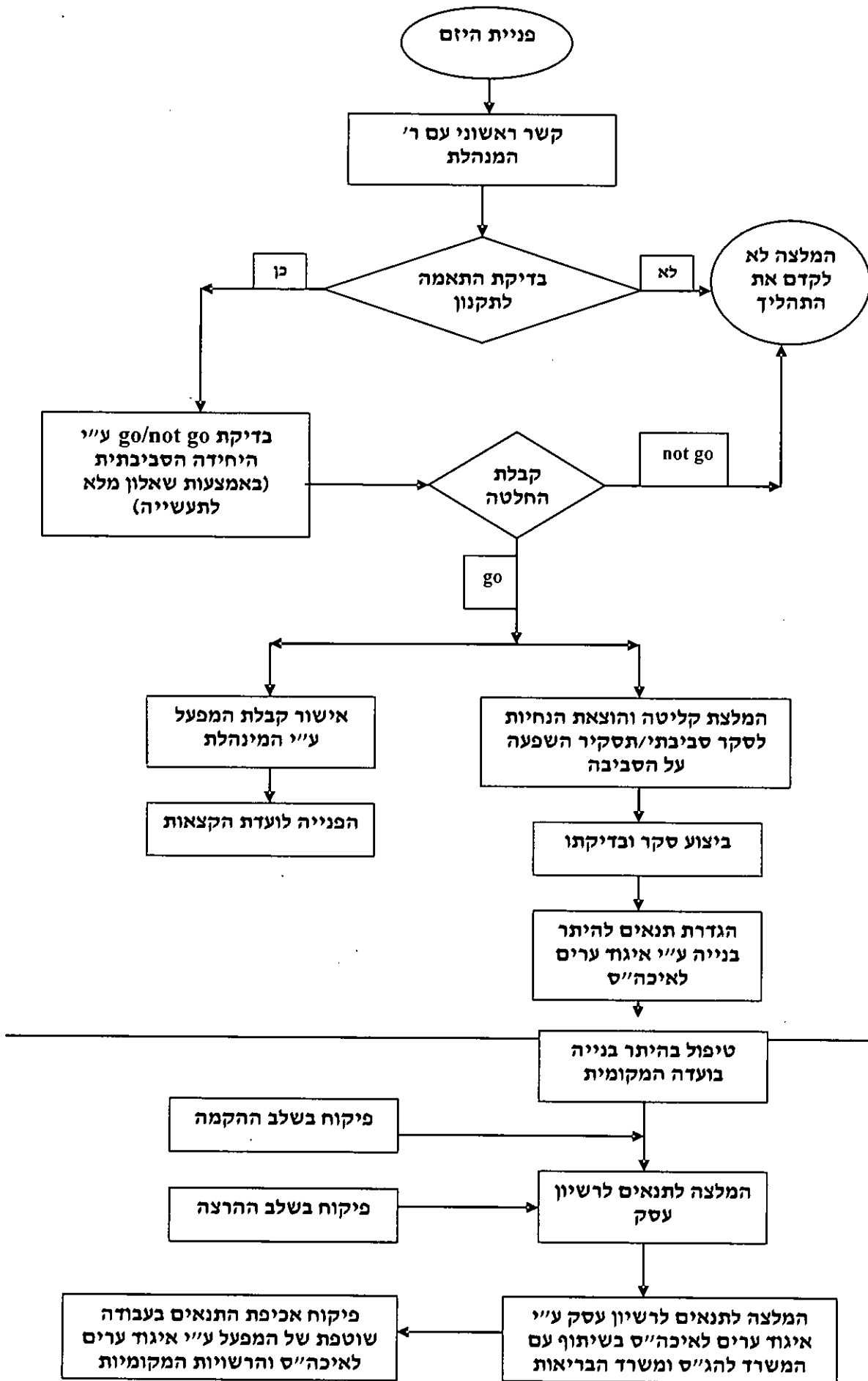
ה. המנהלת, לאחר התייעצות עם ועדת היגוי, תמנה מוסדות כדלקמן:

1. ועדה האדריכלית (להלן - הועדה האדריכלית):
  - א. על חברה ימנו מנהל המנהלת, מתכנן אזור התעשייה (אדריכל ומתכנן ערים), מזכירי או מהנדסי הועדות המקומיות לתכנון ובניה של הרשויות הרלוונטיות, אדריכל נוף נציג החברה המפתחת, יועץ לענייני איכות הסביבה, נציג ציבור מטעם עמותת "הסביבה" ואיש איכות הסביבה של כל רשות.
  - ב. בין שאר תפקידיה תעסוק הועדה האדריכלית, בבדיקת התאמת תוכניות הבניה להוראות תקנון זה, ובפיקוח על יישומן, בליווי ופיקוח על תוכניות לפיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות, ובמתן המלצות לוועדות המקומיות הרלוונטיות להיתרי בניה ולהקצאת רשיונות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחליט הועדה במסגרת מטרותיה.
  - ג. כל חבר בועדה יהיה בעל זכות הצבעה בבחינת כל אחד קול אחד.
2. ועדת משנה לאיכות לאיכות הסביבה מים וביו (להלן - הועדה הסביבתית):
  - א. על ועדת המשנה ימנו ה"ה הבאים: מנהל המנהלת, נציג המשרד לאיכות הסביבה, נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה (רשויות מקומיות באזור הגליל המערבי), נציג נציבות המים, יועץ מקצועי מתחום האקדמיה לענייני איכות הסביבה, מים וביו, נציג עמותת "הסביבה" ונציגי היחידות הסביבתיות של הרשויות הרלוונטיות.
  - ב. כל חבר בועדה יהי בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.
3. א. ועדת ההיגוי תמנה את היחידה הסבבתית ובין שאר תפקידיה תהיה היחידה הסביבתית אחראית:
  - \* לתכנון ופיקוח בכל הקשור לשמירת איכות הסביבה, איכות המים והביו.
  - \* לתת המלצותיה למנהלת בכל הקשור לאכלוס אזור התעשייה על ידי מפעלים והכול בתאום מלא עם הרשויות המקומיות הרלוונטיות ובכפוף להוראות חוקי העזר, אשר יותקנו באזור התעשייה.
  - \* לבצע עבור המנהלת מדי שנה בשנה בדיקת המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רשיון העסק.

### 3.3 תהליך קבלת החלטות

- א. לא תתקבלנה במנהלת או במוסדותיה, החלטה לגבי קליטת מפעל לאזור התעשייה ו/או לתכנית פיתוח תשתיות, אם יתנגד נציג מנציגי הישובים או עמותת הסביבה, והתנגדות כאמור תהא מנומקת ועניינית.
- ב. במקרה של התנגדות כאמור ייערך דיון לגופה של התנגדות וההכרעה תתקבל לאחר היוועצות המנהלת או אחת ממוסדותיה, במומחים חיצוניים לפי העניין.
- ג. יודגש כי הקריטריונים שינחו את המנהלת או מוסדותיה, לפי העניין לקבלת מפעל יהיו כלהלן:
  1. השפעת פעילות המפעל על איכות הסביבה.
  2. יחס שטח המבוקש לצורך הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.
  3. פוטנציאל קליטת מועסקים במפעל מהאיזור.
  4. השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באיזור (איתנות כלכלית, גובה משכורות, רכישת שירותים באזור).
  5. התאמה לרוח התקנון ודרישותיו.

פרק מס' 2 – תאור תהליך כניסה וטיפול ביוזמים



## פרק מס' 3 – רשימת מפעלים אסורה בתכלית בכניסה לאזור

### התעשייה

- א. תחנות כח
- ב. תעשייה כימית.
- ג. תעשייה פטרוכימית.
- ד. תעשיית דשנים
- ה. ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה.
- ו. ייצור אספלט.
- ז. בתי יציקה ומפעלים למתכות, היתוך מתכות, ציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים, וצביעת מתכות למעט מחלקות ציפוי במעגל סגור לשימוש פנימי של המפעל בלבד ללא חיבור למערכת השפכים של אזור התעשייה. ובכפוף לאישור מיוחד של היחידה הסביבתית.
- ח. ייצור, מילוי ואחסנה של גזים דליקים ופצוצים
- ט. משחטות ובתי מטבחים.
- י. מפעלים לטיפול בפסולת.
- יא. מפעלי אסבסט.
- יב. מכון פסדים.
- יג. ייצור ואיחסון ונפיצים.
- יד. גריסה וטחינת אבן.
- טו. בריכות חמצון ומתקני טיהור אזוריים, למעט מתקנים הנדרשים לטיפול בשפכי מפעלים כחלק מטיפול קדם לפני הזרמה למערכת הביוב ובאישור מוקדם של היחידה הסביבתית.
- טז. מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים, שמנים, תוספים וחומרים מסוכנים אחרים לנייל (לא כולל מיכל דלק לשימוש עצמי).
- יז. מפעלים המשתמשים ו/או מייצרים אבקות בעלות פוטנציאל לזיהום אויר בכמויות גדולות.
- יח. אשפרה.
- יט. צביעה, למעט מחלקות צביעה ייעודיות לשימוש עצמי בתוך המפעלים ובאישור מיוחד של היחידה הסביבתית.
- כ. ייצור מלט ומוצריו.
- כא. עיבוד עור לסוגיו.
- כב. תעשיות נקניק, בשר, דגים וכו'.
- כג. תעשיות שימורים.
- כד. שיש ומרצפות.
- כה. הדפסת מעגלים אלקטרוניים.
- כו. ייצור דטרגנטים.

## פרק מס' 4 – אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כתנאי

### להיתר בנייה

#### א. ניקוז

- כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.
- נגר עילי העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להג"ס. בקשה להיתר בנייה במרקה זהתכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ דתחומי המגרש.
- נגר ממגרשים הממוקמים במורד הדרומי של אזור התעשייה על קו השבר הגיאולוגי (ועד 20 מטר מהציר שלו) יאספו למערכת אטומה ויוזרמו למערכת הביוב הראשית ומשם למתקן הטיפול האזורי.
- מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק:

(א) מיכלי הדלק יוקמו על-פי התקנים המקובלים.

(ב) כל מיכל דלק יוצב בתוך מאצרה שנפחה לא יקטן מ- 110% מנפח המיכל. איטום המאצרות יעשה על-פי הנחיות היחידה הסביבתית.

(ג) המאצרות תהיינה מחברות למערכת שתאפשר החזרת דלק שדלף למיכל תקין לשימוש חוזר, או לנקודת מילוי מיכליות דלק לשפ פיננוי מהאתר.

(ד) הנגר שיווצר בנקודות הסיכון לדליפות במערכת הדלק, ינוקז דרך מפריד שמן למערכת הניקוז הכללית.

#### ב. שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני טיפול קדם, כך שהמפעל יעמוד בתקנים העדכניים של המשרד להג"ס ובהנחיות היחידה הסביבתית. כמו כן יוצגו פתרונות לחיבור מערכת הביוב של המפעל למערכת הביוב המרכזית.

#### ג. פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה, הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנילוויים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה. יש להפריד למיחזור כל סוג פסולת אשר להפרדתה ניתן פתרון ע"י הרשות המקומית.

#### ד. זיהום אויר וריחות

אמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מפעילות המפעל ממקורות כגון: תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שיוע ותנועת כלי רכב, כך שהמפעל יעמוד בתקני הפליטה לאויר שייקבעו ע"י המשרד להג"ס והיחידה הסביבתית.

## ה. חומרים רעילים ומסוכנים

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. כל אלה יעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 והנחיות המשרד להג"ס, ולפי המפורט במוסף 1 לעיל. הטיפול והסילוק של הפסולת הרעילה יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) - התשנ"א, 1991 וחוק חומרים מסוכנים שצויין לעיל. כמות החומ"ס המאוחסנת במפעל תקבע עפ"י ההנחיות במוסף 14 להלן.

## ו. פסולת חומרים מסוכנים

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים), התשנ"א, 1991 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג, 1993, וכן הוראות פיקוד העורף.

## ז. רעש

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נילוים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק. בכל מקרה של רעש בלתי סביר כנ"ל יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנון ואו מאושרים ע"י היחידה הסביבתית של אזור התעשייה.

## ח. בינוי

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

## ט. איחסון

מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית. מיקום האחסון של חומרים מסוכנים וקביעת התנאים לאחסון יעשה בתאום עם היחידה הסביבתית של אזור התעשייה. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להתייחס לפוטנציאל הסיכון במסגרת הסקר הסביבתי שיוכן עבורו, ובהתאם להנחיית היחידה הסביבתית ואם ידרש להכין סקר סיכונים מתאים.

## י. איחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים

נפח החומרים המסוכנים המותר יחשב לפי המצויין במוסף 14 להלן. צורת האחסון תסוכם בתנאים להיתר הבנייה ולפי ממצאי הסקר הסביבתי/סקר סיכונים שיוגש לבדיקת היחידה הסביבתית. החומרים יאוחסנו במחסן סגור ומקורה ויופרדולקבוצות סיכון. המחסן יגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר, בנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקזת למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/ניטרול במקרה של שריפה או ארוע של חומרים מסוכנים. מערכות ניטור וגילוי תוקמנה כמומלץ בסקר הסביבתי/סקר הסיכונים ובהנחיית המשרד להג"ס/איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערב/ היחידה הסביבתית בר-לב/שירותי כבאות/ פיקוד העורף.



**יא. פיתוח השטח**

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, שיקום סביבתי לאתר הפיתוח, הסדרת שטחי האיחסון הפתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

**יב. מצבי תקלה**

כל מסמך בנושאים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במעכרות השונות ולפתרונות גיבוי לתקלות.

## פרק מס' 5 - הוראות מיוחדות למבנה תעשייתי רב-תכליתי

1. רישוי הבנייה למבנה רב תכליתי יתבצע בשני שלבים:

א. השלב הראשון:

היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודות גמר טופס 4 לשלב השני של רישוי הבנייה.

השלב השני:

היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בניית מתקני ייצור וכדומה הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו.

בשלב זה יידרש מבקש ההיתר חהמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה כולל שאלון סביבתי לאיפיון המפעל, כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית. במידה ולדעת היחידה הסביבתית יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה. לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של רשות הסביבתית המוסמכת ושאר תנאי ההיתר הנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד. מפעלים שאינם בעלי פוטנציאל למפגע סביבתי עפ"י שאלון הסיווג יאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת בהליך הרגיל של רישוי הבנייה ובשלב אחד בלבד.

השכרת שטח למפעל במבנה רב תכליתי חייב באישור מוקדם של המנהלת בכפוף להוראות תכנית זו. תוקף חוזה שכירות בין משכיר לשוכר מותנה באישור המנהלת שיצורף לחוזה השכירות.

ב. תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפג חזותי להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתור

עצוב חזיתות הבניינים יקבע סופית לעת התרת הבנייה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחיית הועדה האדריכלית.

ג. תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.

ד. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחיית הועדה האדריכלית.

ה. יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין. בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.

2. היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול, בנוסף לכתוב לעיל, תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו, או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים וייתייחסו לנושאים הבאים:

א. שפכים

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

ב. זיהום אויר

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

ג. רעש

יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

ד. פסולת

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

ה. מתקנים

יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכו' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת, כבלים, בלוני גז, אריזות, מיכלי דלק וכו', באופן שלא יהוו מפגע חזותי, בטיחותי או אקוסטי.

ו. בדיקת התאמה

תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי, תותנה באישור הועדה המקומית, באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

## פרק מס' 6 - הוראות לגבי מבני עזר אלקטרו-מכניים

- בכל מגרש ייקבע מקום למבני עזר ולמתקנים אלקטרו-מכניים, באישור מהנדס הועדה. תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מיזוג אוויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, בכפוף לתנאים הבאים:
1. תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות היחידה הסביבתית ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.
  2. מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המותר בתכנית הבינוי והפיתוח.
  3. חיבור מתקנים אלה אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך תעלה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבנה העזר לבין בנייני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
  4. גמר המבנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
  5. גג המבנים יטופל כ'חזית חמישית' למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה.

## פרק מס' 7 - הוראות לגבי חצרות שרות, רצועות שרות ומבני עזר (במבנים

### רב-תכליתיים ומבנים להשכרה)

- א. יש להשאיר רצועות שרות לנושאי אחסון חומרים מסוכנים במידה ויאושרו, חוות כימיקלים, מיזוג אוויר מחזור פסולת, מתקני קדם לטיפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות.
- ב. רצועת השירות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צידיים.
- ג. רוחבה של הרצועה ינוע בין 8-10 מ' לפי גודל המבנה. אורכה יהיה לפי הקיר הארוך ביותר של המבנה (צידי או אחורי) ויוסתר מכיוון דרך ציבורית.
- ד. יש לוודא אי חדירת מי גשם לרצועות השירות.
- ה. יש לוודא אספקת מתח לחצר השירות.
- ו. יוקצה שטח מתאים ברצועת השירות לפריקה וטעינה. השטח יוגן מגשם ולידו יושאר מקום לפינת הג"ס (חומרי נטרול, כיבוי אש, עזרה ראשונה וכדומה).
- ז. ברצועה זו יושאר מקום לאחסון חמרי דלק (סולר, נפט וכו').
- ח. הגישה לרצועה זו תהיה חופשית ורחבה לתנועת משאיות, מיכליות ארוכות וכבאיות (בתשומת לב גם לרדיוסי הסיבוב הנדרשים).
- ט. כל האתרים הנ"ל יסומנו על גבי התכנית כולל כל הצנרת: ביוב, חומרים מסוכנים, מים, ניקוז, נטרול, וטיפול וקוי תימלחות.
- י. בנוסף לרצועה זו תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון והסתרה ברוחב שיקבע בתוכנית הפיתוח.
- יא. ברצועה יסומן מקום מיוחד למיקום ארובות למקרה הצורך.
- יב. צנרת הכימיקלים, הדלקים והתמלחות וכן איזורי הטיפול בשפכים הרעילים וניטרולם תהיינה גלויות ובנויות על גבי מאצרות.
- יג. יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבור ניטרלי מרכזי.
- יד. היתר אכלוס למפעלים יינתן אך ורק באם ימצאו כל התנאים, השטחים וההתארגנות כמתאימים לעמידה בהוראות התכנית ובתנאי רשיון העסק.