

חוק התכנון והבנייה 1965
 מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה
תכנית מס' מ.י. 350/ז
אזור תעשייה צרעה (נוחם ג')

תכנית מתאר מס' מ.י. 350/ז

אזור תעשייה צרעה (נוחם ג')

שינוי לתכנית המתאר המקומית מ.י. 200.

יוזם התכנית: קיבוץ צרעה ומי מטעמה.

מגיש התכנית: קיבוץ צרעה.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: ד"ר י. סוקר - מתכנן ערים, י. מנדל - אדריכל ובונה ערים.

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ,

רח' יפו 210, ירושלים טל': 02-5002255

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י. 350 ז', איזור תעשייה הר טוב שלב ג', מהווה תכנית מתאר לשינוי תכנית המתאר המקומית מ.י. 200.
2. מסמכי התכנית :
מסמכי התכנית כוללים -
- 17 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- 1 גיליון של תשריט הערוך בקני"מ 1:2,500 (להלן התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 304 דונם.
5. מקום התכנית :
שטח התכנית מצוי בתחום המוא"ז מטה יהודה, ממערב ודרום מערב לאיזור התעשייה נוחס ב' (הרטוב) הקיים, מדרום מזרח ליער הנשיא, ממזרח לקיבוץ צרעה, ממערב לכביש מס' 38, מצפון לנחל שורק.
מרכז השטח מצוי בקירבת קואורדינטות 148250/130000, מצפון לגדת נחל שורק.
השטח תחום בקרבת קואורדינטות - 148735/130098 ו- 147853/130081 בצפון, ו- 148702/129789 ו- 147852/129842 בדרום.
בתחום שטח התכנית מצויים הגושים, החלקות כמפורט להלן :
גוש 29617 חלק מחלקה 1, גוש 5185 חלק מחלקה 6, וגוש 5190 חלק מחלקות 1-3,5,10-12 וחלקה 4 בשלמותה.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
א. הפיכת שטח חקלאי המשמש לגידולי שדה ולמרעה לשטח לתעשייה משולב.
ב. חלוקה חדשה של השטח שבתחום התכנית למגרשים וקביעת הוראות לחלוקת מגרשים.
ג. יעוד שטחים למטרות תעשייה, צרכי ציבור, פרוזדורי תשתית, דרכים, שימושים מסחריים, תחנת דלק, שצ"פ ויעודים אחרים כמפורט בהוראות תכנית זו.
ד. הגדרת יעודי קרקע וקביעת שימושים מותרים וזכויות בניה במגרשים השונים.
ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב במגרשים השונים.
ו. קביעת דרכים חדשות ברמות שונות.
ז. קביעת הוראות לגבי תקן חניה.
7. כפיפות לתכנית :
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר למחוז ירושלים (להלן תממ 1) ותכנית המתאר המקומית למוא"ז מטה יהודה מ.י. 200 (להלן מ.י. 200) לרבות השינויים שאושרו להן מזמן לזמן.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה בשטח, יקבעו הוראות תכנית זו, למעט אותם מקרים בהם צויין אחרת.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של תכנית זו מצטרפות מכל האמור בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת והן אינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. תנאים למתן היתר בניה:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח בניוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. יותר איחוד מגרשים באישור הועדה המקומית.

ג. היתר לבניה ינתן בתנאי של בניית מבנה אחד בכל מגרש, בשטח שלא יקטן מ- 40% מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

ד. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הגשת "דו"ח איפיון מפעל" לבדיקת היחידה האיזורית לאיכות סביבה - שורק, בהתאם להוראות סעיף 30 בהמשך, ובו יפורטו האמצעים, הפעולות וההמלצות למניעת מטרדי סביבה ובכלל זה רעש, זהום אויר, אבק, חמ"ס, מטרדים חזותיים ואחרים, שמקורם האפשרי יהיה משטחי המפעלים או העסקים, לרבות תחזוקה ואחסנה של חומרים.

האמצעים והתנאים שיפורטו בחוות דעת היחידה האיזורית לאיכות סביבה - שורק, יוגשו למהנדס הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר בניה.

ה. אישור לאיכלוס מפעלים באיזור התעשייה יהיה כפוף למגבלות פליטת מזהמים שלהלן:

- לגבי מזהמים שנקבע לגביהם תקן מירבי בתקן הישראלי לריכוז מזהמים באויר: איכות האויר באיזור בכלל, ובאיזורי מגורים בפרט, לא תחרוג מהתקן המותר.

- מגבלות לגבי תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי, ולגבי הצורך לעבור לשימוש באנרגיה חלופית, כמו חשמל, תיקבע במהלך איכלוס איזור התעשייה והפעלתו.

- לגבי מזהמים שלגביהם לא נקבע תקן איכות אויר, הפליטות המותרות מאיזור התעשייה יוגבלו לרמה כזו שריכוזו באויר לאחר הפליטה לא יהיה שונה מזיהום הרקע הקיים.

- לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים, שיש בהם סיכון לפגיעה בבטיחות או בבריאות הסביבה מחוץ לשטח המפעל.

- איכות השפכים שיוזרמו מאיזור התעשייה למערכת הביוב האיזורית, תהיה כפופה לתנאים המפורטים בסעיף 23 בהמשך.

- שימוש בחומרים מסוג CFC's 115, 114, 113, 112, 111, 13, 12, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211; או חומרי HALONS 2402, 1301, 1211; או חומרי קרבון טטרא כלוריד (CCL₄); או חומרי טריכלוראטן; או חומרי HBFC's, אשר ישמשו לצרכי קירור יעשה בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ו. על בסיס המסמכים והדוחות הסביבתיים, שיוגשו כל מפעל ומפעל, יקבעו הפרטים שלהלן וישולבו כתנאים מחייבים לגבי כל מפעל ומפעל:

- סוג האנרגיה בה ישתמש המפעל.

- איכות וכמות הדלק הנוזלי המותרת לשימוש.

- מתקני הטיפול במזהמי אויר.
 - סוג ותדירות הדיגום והאנליזה של מזהמי האויר.
 - הכמות המירבית של חומרים מסוכנים המותרת לאיחסון במפעל.
 - אמצעי ונוהלי הבטיחות לענין השימוש בחומרים מסוכנים.
 - איכות וכמות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית.
- ז. מסמכי ההיתר לבניה יכללו פירוט חתכי בינוי ופיתוח בהתאם לחתכי הבינוי העקרוניים שבנספח הבינוי. המסמכים יכללו פרטי מיקום וגובה מבנים ומתקנים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום כניסות למגרשים, חומרי בניה, עבודות פיתוח, תיאום תשתיות ועומק מפלסי חפירות ומילוי אשר יתאימו לנספח הבינוי שיאושר על ידי הועדה המקומית.
- ח. לא ינתן היתר בניה להקמת בנין חדש, אלא לאחר ביצוע בפועל של קירות תמך ו/או מסלעות למניעת דרדרת או שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ט. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הקמת חברת ניהול ואחזקה אשר תטפל בכל שטחי התכנית. חברת האחזקה תבצע פעולות אחזקה, פיתוח, פיקוח, הקמה והפעלת מערכות ניטור (ע"י מימון המפעלים), טיפוח שפ"צ וכיו"ב.
- י. היתרי בניה ינתנו בשני שלבים ועל פי הנוהל הבא:
1. היתרים בשלב הפיתוח א' - היתר לביצוע עבודות עפר, הקמת דרכים ותשתיות, בניית מערכות ביוב, חשמל, ניקוז, קירות תמך וכיו"ב, בתחומי שטח התכנית.
 2. היתרים בשלב הפיתוח ב' - היתר לבניית מבנים ינתן לאחר השלמת עבודות הפתוח של שלב א' הנ"ל, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- יא. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך השלמות כולל התייחסות אקוסטית מפורטת לבחינת פוטנציאל הרעש מאיזור התעשייה, התייחסות לבחינת ההשפעה הנופית של אזה"ת ותשריט המפרט את סדרי התנועה והגישה לאזה"ת.
- יב. תנאים למתן היתר בניה ליעודי הקרקע יהיו כמפורט בסעיפים 10, 11, 12, 17, 19 להלן.
10. איזור תעשייה משולב:
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא איזור תעשייה משולב (מגרשים מס' 72-1).
 - באיזור תעשייה משולב יותרו שמושים לתעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה ושימושים מסחריים.
 - ב. באזור תעשייה זה יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר המקומית לגבי איזור תעשייה והוראות תכנית זו.
 - ג. השמושים המותרים באזור תעשייה זה הינם כמפורט להלן:
 - תעשיות טקסטיל, הלבשה ומוצרי טקסטיל (למעט מפעלים לצביעת מוצרי טקסטיל).
 - דפוס והוצאה לאור.
 - תעשיות יהלומים ותכשיטים.
 - מפעלי אחסנה ומזון, לרבות מחסני קירור ומחסני ערובה.
 - תעשיות מתכת (למעט מפעלי מתכת העוסקים ביציקות והתכה ביחידות גדולות - קצב אוורור גדול מ- 10,000 מ"ק/שעה, שריפת דלק ביותר מ- 10 מגה וואט תרמי).

- חניונים, בתי מלאכה זעירה ושירותי תיקונים.
 - בתי מלאכה של אומנים המייצרים במקום ואינם מהוים מיטרד סביבתי.
 - מפעלים לאלקטרוניקה, קשר, תקשורת ומחשבים.
 - מפעלים למכשירים מדויקים.
 - מפעלים לצידוד רפואי.
 - מעבדות ומכוני מחקר ביולוגי, טכנולוגי ומדעי.
 - מפעלים לביוטכנולוגיה, ומפעלים להנדסה גנטית.
 - מפעלים המתמחים במחקר ופיתוח טכנולוגי.
 - משרדים, ואולמות תצוגה.
 - מבני מסחר כולל חנויות תצוגה למוצרי מפעלים, מסחר סיטונאי וכיוב'.
 - מבני שירות לרווחת העובדים כולל גן ילדים, פעוטון, בית כנסת, שירותים ציבורים, מזנון ומסעדה לעובדים, בנק, שירותי דואר וכיוב'.
 - ד. אחוזי הבניה באיזור זה יהיו עד 120% ב- 2 קומות (עד 60% בקומה) או 3 קומות (בתכסית מירבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה מקו בנין קדמי), כולל גלריות (לא כולל שטחי חניה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים).
 - ה. בקומות הקרקע תותר הקמת חנות מפעל ותצוגה למכירת תוצרת המפעל בלבד, בשטח שלא יעלה על 10% משטח קומת הקרקע, ובתנאי שימוצו מלוא זכויות הבניה במגרש.
 - ו. גובה קומה מירבי יהיה עד 6 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובה הבנין מ- 12 מ' מעל פני קרקע מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).
 - ז. בנוסף לזכויות הבניה כאמור לעיל תותר בניה של עוד 4% מסה"כ זכויות הבניה לצרכי בניית לובי, עמדת מודיעין, פינת קבלה ושטחים בלתי סחירים זומים, לשיפור תחושת המבקרים, האורחים במבנה.
 - גובה שטחים אלה יותר למלוא גובה המבנה המתכוון כאמור בסעיף 10 ה' לעיל.
 - ח. הוראות הבינוי והפיתוח בשטח זה יהיו כמפורט בסעיף 20 ו- 21 להלן.
 - ט. קוי הבנין יהיו כמפורט בסעיף 22 להלן.
 - י. תנאים למתן היתר בניה יהיו כמפורט בסעיף 9 לעיל.
11. שטח פתוח ציבורי:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי (מגרש מס' 73).
 בשטח זה יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי שטח פתוח ציבורי.
 בשטח פתוח ציבורי תותר הקמת מתקני תשתית, מתקני שאיבה, קווי ניקוז, תשתית אחרת, דרכי גישה ושירות לאחזקת מערכות התשתית, שבילי גישה ודרכי מעבר להולכי רגל וכיוב'.

12. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים (מגרש מס' 74). בשטח זה יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי דרכים. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. תתאפשר סטייה של ± 1.0 מ' מגובה הכביש המצויין בתשריט.

13. חזית מסחרית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קו מרוסק בצבע צהוב הוא שטח לבניית חזית מסחרית (מגרשים מס' 39-44, 65-72, 1-5).

בשטחים לבניית חזית מסחרית תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע של הבניינים בלבד. בחזית מסחרית יותרו השימושים המסחריים המותרים באיזורי תעשייה.

14. חניה:

א. מכסת החניה שעל פי תכנית זו היא מכסה מינימלית.

הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה מספיקים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לעסק או למבנה שיוקמו בשטח.

ב. חניה תת קרקעית תותר עד לגבולות המגרש הצדדים או האחורים, למעט במקום שנקבע בתשריט כזיקת הנאה לציבור, בכפוף לתנאים הבאים:

- אישור מהנדס הועדה המקומית.

- החניון כולו ייבנה מתחת לפני הקרקע ולא יבלוט חלק כלשהו הימנו מעל מפלס הקרקע הסופי.

- הגובה הפנימי של חניון מרצפה תחתונה עד תחתית רצפה עליונה של חניון לא יפחת מ- 2.20 מטר, בשטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד, בהם יותר גובה גדול יותר, בתאום עם המחלקה להסדרי תנועה במועצה האיזורית.

- ניתן יהיה לאחד חניונים תת-קרקעיים של שני מגרשים צמודים בהסכמת בעלי הזכויות הנוגעים בדבר.

- בעלי הזכויות של המגרש הגובל בחניון הסכימו לבניה של החניון בגבול המשותף של המגרש, ובאין הסכמה, ינקטו הליכים כדוגמת ההליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה (כאמור בסעיף 149 לחוק).

ג. בבנין בו יופעלו שימושים מעורבים יחשב התקן בנפרד לכל שימוש.

ד. במידה ויאושר תקן חניה חדש ובו דרישות חניה גבוהות יותר מהתקן המפורט להלן, יחול תקן החניה החדש.

ה. החניה תהא עפ"י התקן בתוך שטח המגרשים.

15. תקן חניה :

תקן חניה בשטח התכנית מתייחס לשימושים הבאים -

| א. תעשייה ומלאכה | |
|--------------------------------|--|
| שימוש הקרקע | 1 מקום חניה |
| מלאכה זעירה | לכל 50 מ"ר ולפחות מקום אחד לכל 400 מ"ר |
| תעשייה | לכל בית מלאכה לכל 100 מ"ר |
| מבנה אחסנה | לכל 300 מ"ר |
| תעשייה עתירת ידע או מכוני מחקר | לכל 40 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) ומקום אחד לכל 80 מ"ר נוספים |
| | לכל 500 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) לכל 2,000 מ"ר נוספים : מקום אחד |
| | לכל 200 מ"ר (עד 1,000 מ"ר) לכל 500 מ"ר נוספים : מקום אחד |
| | לכל 500 מ"ר נוספים : מקום אחד |
| | לכל 500 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) לכל 2,000 מ"ר נוספים : מקום אחד |

מחסנים ששטחם פחות מ- 200 מ"ר, אשר צמודים לשימוש מסחרי, יחושבו לצורך חישוב החניה לפי שימוש לתעשייה.

במחסנים ששטחם עולה על 200 מ"ר יחושב השטח לפי הנדרש באחסנה.

ב. מסחר

| שימוש הקרקע | |
|--|-------------------|
| 1 מקום חניה | מקום חניה תפעולית |
| לרכב פרטי | |
| לחנויות כלבו או מרכולים עד 2,000 מ"ר | לכל 400 מ"ר |
| לחנויות אחרות: | |
| 1. עד 500 מ"ר | לכל 30 מ"ר |
| 2. עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר | לכל 35 מ"ר |
| לחנויות מכל הסוגים: | |
| 1. תוספת שטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר | לכל 45 מ"ר |
| 2. תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר | לכל 50 מ"ר |
| | לכל 1,200 מ"ר |
| | לכל 1,500 מ"ר |

היה שטח לחנויות מכל סוג שהוא, לפי שימוש הקרקע, פחות מ- 200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחניה תפעולית.

ג. משרדים

| שימוש הקרקע | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 1 מקום חניה לרכב פרטי | מקום חניה תפעולית (משאית) |
| מקום חניה אחד משאית | |
| שרותי אשנב (בנק), דואר, משרד גביה | בהתאם לקביעת הועדה המקומית |
| משרדים אחרים | |
| לכל 30 מ"ר | |
| לכל 40 מ"ר | |

16. חזית לעיצוב מיוחד :

א. הקטעים המסומנים בתשריט בקו כתום מקוקו (מגרשים מס' 1-5, 39-44, 65-72), יהיו חזיתות לעיצוב מיוחד.

תכנית מנחה לעיצוב מיוחד של חזיתות המגרשים הנ"ל תערך כתנאי להתחלת עבודות הבנייה באיזור התעשייה. חזיתות הבנייה במגרשים הנ"ל יתוכננו על פי תכנית זו, ויוגשו כנספח עיצוב ארכיטקטוני אשר יכלול פירוט חזיתות, חתכים, פיתוח השטח, תכנית גינון, פרוט חומרי בניה, מעקות גג וכיוב' לאישור הועדה המקומית, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. לא יוצא היתר בניה במגרשים בהם יש חזית לעיצוב מיוחד אלא לאחר אישור נספח הבינוי ע"י הועדה המקומית.

ג. בחזית המגרשים המסומנים בקו כתום מקוקו (להוציא מגרש מס' 5), תעוצב חזית הרחוב מ-2 עבריה על פי העקרונות הבאים ובכפוף לנספח הבינוי העקרוני :

- חזית הבניינים תהיה אחידה ולאורכה תיבנה ארקדה.
- גובה הארקדה לא יפחת מ- 4.5 מ' והמפתח בין עמוד לעמוד לא יפחת מ- 4.0 מ'.
- עומק המדרכה המקורה לא יפחת מ- 4.0 מ'.
- הארקדה תיבנה בקו בנין קדמי - 0 (אפס) וגוף הבנין יבנה לפיקוי הבנין המותרים באזור.
- השטח מתחת לארקדה הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ד. היתר הבניה למגרשים בהם מסומנת חזית לעיצוב מיוחד יהיה תואם לנספח העיצוב הארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

17. שטח לתחנת תדלוק :

א. תותר הקמת תחנת תדלוק במגרש מס' 5 ע"פ הוראות סעיף זה.

ב. שטחי הבניה הכוללים לא יעלו על 20% משטח המגרש.

ג. על שטח זה יחולו ההוראות שנקבעו בתמ"א 18.

18. הקמת ביתני תשתית בגבול מגרש :

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של ביתני תשתית כגון - טרנספורמציה, מיכלי גז, אשפה וכי"ב בגבולות המגרשים בכפוף לתנאים הבאים :

- הקמת ביתני טרנספורמציה תעשה לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
- הקירות החיצוניים של הביתן ייבנו בחומר הבניה דוגמת הבנין שייבנה על המגרש.
- בעלי הזכויות במיגרשים הגובלים בצד ביתן התשתית יתנו הסכמתם לבניתו בגבול המשותף של המגרש.

באין הסכמה כאמור ינקטו הליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה (כאמור בסעיף 149 לחוק).

- מיקום מתקני טרנספורמציה יותר בקו בנין קדמי 0.

- שטח הביתנים הנ"ל לא יכלל במנין אחוזי הבניה.

19. זיקת הנאה לציבור :

השטח המסומן לזיקת הנאה לציבור, יהווה חלק מהמגרשים וישמש לצרכי מעבר תשתיות ציבוריות מכל סוג שהוא לצורך ביצוע ותחזוקת תשתיות ע"י הרשות המקומית ו/או בעל הקרקע ו/או מי מטעמם.

רוחב רצועת זיקת הנאה לציבור יהיה 2.5 מ' מכל צד של קו המגרש הצדי.
להבטחת האמור תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לטובת הציבור.

20. הוראות עיצוב וטיפול הסובב :

פיתוח המגרשים וטיפול הסובב יהיו בהתאם לנספח הפיתוח כאמור בסעיף 9 א' לעיל ועל פי ההוראות הבאות :

א. בתחום החזית הקדמית של כל מגרש תפותח גינה ברוחב 2 מ' על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י תכנית לגינון ופיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. לפחות 2.0 מ' מרוחב השטח בחזית המבנה ישמש לגינון ולנטיעות, למעט המגרשים המיועדים למסחר ולמוסדות.

ג. הגדרות בין המגרשים יכוסו בצמחיה טבעית.

ד. שטח הקרקע שבין גבול המגרש ובין קו הבנין יהא שטח מגונן.

ה. השילוט בחזיתות המיבנים יהיה בסגנון אחיד.

השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט.

ו. חזית הגדרות לאורך הרחוב תהיה אחידה.

ז. לא תותר הקמת מחסנים, סככות, מבני עזר וכיו"ב ולא תותר אחסנה מכל סוג בשטחים הבלתי מבוני בתחום המגרש. כל השימושים הנ"ל יהיו בתוך מעטפת הבנין.

ח. סביב שטח אזור התעשייה תשמר רצועה ירוקה ברוחב של בין 10-25 מ', כפי תשריט

התכנית. ברצועת שטח זו ינטעו עצים ושיחים אשר ייצרו הפרדה ויזואלית ירוקה בין אזור

התעשייה לסביבתו.

21. הוראות בניוי כלליות :

א. כל הקירות החיצוניים של בנין הגובל בדרך וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו בבניה קשה או בניה מתועשת.

יותר שמוש של חומרי בניה אחרים בתנאי שהאבן תהווה לפחות 50% מכלל שטח המעטפת החיצונית של הבנין.

ב. גובה גדרות ו/או קירות תמך ו/או מסלעות לא יעלה על 3.0 מ' למעט אלה הדרושים לצורך תימוך כבישים. מקום אשר בו הפרשי הגובה מחייבים הקמת קיר-תמך גבוה יותר, יבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר תמך אחד למשנהו לא יפתח מ- 2.0 מ'.

ג. קיר הפונה לקומת עמודים או קיר הפונה לשטח פנוי בקומת עמודים ייחשב כקיר חיצוני ויצופה באותו החומר שאושר לציפוי הקירות החיצוניים של הבנין.

ד. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חווט על החזיתות החיצוניות של הבנין.

ה. המרווח בין קירות התמך כאמור יכוסה אדמת גן ויגונן.

ו. עבודות עפר - יעשו על בסיס תוכניות שיצורפו למסמכי היתרי הבניה.

- ז. גובה מעקה גג יהיה עד 2.0 מ' מעל מפלס גג עליון.
 ח. המעקה יבנה מחומר הבנין או בשילוב עם מעקה מתכת.
 ט. גובהם של חלקי מבנה הבולטים מעל הגג (חדר מדרגות, מעלית וכו') לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס גג עליון.
 י. יותר איחוד מגרשים ובינוי בקו 0 במגרשים צמודים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.

22. הוראות לקוי בנין:

- קוי הבנין יהיו כמפורט להלן:
 א. איזור תעשייה - קו בנין קדמי 6 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 6 מ'.
 ב. על אף האמור לעיל תותר בניה בקיר משותף בגבולות צידיים או אחוריים של שני מגרשים צמודים, בתנאי שתובטח גישה חופשית בכל זמן לטיפול ותחזוקה במערכות תשתית והסדרת שטחי זיקת הנאה לציבור, ויקויים תאום עיצוב החזיתות בשני המגרשים האמורים, להנחת דעתה של הועדה המקומית ובהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים הצמודים.
 ג. יותר קו בנין צידי וקו בנין אחורי אפס, לחניה תת קרקעית בכפוף לתנאים בסעיף 14 לעיל.
 ד. בשטח לתחנת תדלוק (מגרש מס' 5), יהיו קווי הבנין כדלקמן -
 קו בנין קדמי- 8 מ', קו בנין אחורי- 8 מ' קו בנין צידי- 8 מ'.
 ה. קו הבנין יהיה 30 מ' מהגדה הצפונית של נחל שורק או 8 מ' מגבול המגרש המיועד לתעשייה, המגביל מבין השניים.

23. מערכות תשתיות:

- א. כללי - יובטחו הסידורים לביצוע עבודות עפר, ניקוז, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק האשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב ניקוז, חשמל ותקשורת, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות ומהנדס הועדה.
 ב. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים לבנינים ומערכת מתח נמוך יהיו תת-קרקעיים.
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר הקו לבין החלק הבולט ואו הקרוב יותר של המבנה.
 ציר קו מתח נמוך 2.25 מ', ולפחות 2 מ' מהתיל החיצוני.
 ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ', ולפחות 5 מ' מהתיל החיצוני.
 ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 20 מ'.
 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

במגרשים שבהם עמודי חשמל קיימים, תנתן זכות מעבר לתחזוקה בתחום המגרשים. אסור 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 מפורטת, לרבות שינוי בהן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאום עם חברת החשמל.

בכל מקום בו יוקמו תשתיות חשמל תת קרקעיות תדרש התחייבות חברת החשמל לביצוע שיקום נופי של השטח והחזרת פני השטח לקדמותם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ג. ביוב - כל מתקן, באשר הוא יהיה מחובר לרשת מאסף נחל כסלון רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. מפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחוייבו בהקמת מתקני קדם-טיפול, אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת משפכים מוניציפליים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויוקמו בתחום המגרשים ולא מחוצה להם. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של הדירת חומרים מוצקים שומנים ואחרים אל הקרקע, ואו מערכת הניקוז. אישור התכנית יעשה ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.

ד. טלפון ותקשורת - רשת למערכת הטלפונים והתקשורת תיהיה תת קרקעית. אין לחפור מעל או בקרבת קווי רשת הטלפון, תקשורת וטלוויזיה, אלא באישור מראש מבזק. אין לבנות מבנים מעל קווי רשת הטלפון והתקשורת התת קרקעיים. ה. ניקוז ותיעול - כל שטחי המגרשים יחוברו לרשת הניקוז המקומית רק לאחר שיותקנו המתקנים לאיסוף והולכת מי נגר עילי וגשמים. הבקשה להיתר תיכלול פירוט צינורות ואו תעלות איסוף והולכה בהתאם להוראות מהנדס הועדה. תאופשר העברת קוי תיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

24. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית, תחנות טרנספורמציה יוקמו בתוך חדר מיוחד בהתאם לדרישות חברת החשמל, בכפוף להוראות סעיף 18 לעיל, באשור רשויות התכנון.

היתר לבניית תחנת טרנספורמציה יהיה לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

25. אנטנות רדיו וטלוויזיה:

בכל מגרש תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. פתרון להתקנת אנטנות על גג הבנינים, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וטעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

26. קולטי שמש על חגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיחיו חלק אינטגרלי מתכנון חגג או חמעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיחיו צמודים לגג המשופע (וללא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס המתעצה.

27. הפסקה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יועברו ע"ש מוא"ז מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

28. חיטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבש חיטל השבחה בהתאם לחוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם חיטל החשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוראות החוק.

29. עבודות התשתית:

עבודות התשתית יכללו את כל עבודות התשתית הדרושות לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל (לחלן - עבודות התשתית), כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. עבודות התשתית יבוצעו ע"י מגיש התכנית או מ.מ.י או מסו"ת. הבעלים הפרטיים ישלמו אגרות פיתוח עפ"י חוק או תשלום יחסי של הוצאות הפיתוח.

30. איכות סביבה:**א. שפכים**

1. תנאי לבניית מפעל ראשון באיזור התעשייה יהיה השלמת חקמת מתקן הטיחור האזורי החדש בקרבת קיבוץ צרעה וחיבור כל המגרשים באיזור התעשייה למערכת האיסוף המרכזית אשר תוליד את השפכים למתקן הטיחור הני"ל.
2. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור היחידה הסביבתית שורק והשרות החידרולוגי תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן הטיחור האזורי. תכנית מכון הטיחור החדש תכלול התיחסות לאפשרות קליטה של השפכים התעשייתיים.
3. בכל מפעל אשר יוריס שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוב האזורית תותקן מערכת בקרה בנקודת החיבור למערכת האזורית. מערכת הבקרה תכלול רישום pH, ספיקה, ומוליכות חשמלית לתמלחות.
4. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיוותרו לחיבור למערכת הביוב האזורית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים, ובמכון הטיחור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וכן הנחיות היחידה האזורית שורק בכל הקשור לעומסים אורגניים וערכי חגבה.
5. לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה אשר יתרמו לעומס תמלחות במכון לטיחור חשפכים.

עומס תמלחות יוגדר כ- 200 מ"ג/לי כלורידים מעל רמת מי האספקה ו/או 130 מ"ג/לי נתרן מעל רמת מי האספקה או מעל תוספת של 3 טון כלורידים לשנה או 2 טון נתרן לשנה לפי המחמיר ביניהם.

6. מתקני קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, תעשה בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת האיזורית.

השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת הביוב האיזורית ואילו קו הביוב לשפכים התעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וכן למערכת בקרה-וויטור. מתקני קדם טיפול יצויידו במדי ספיקה רושמים ורציפים לשפכים. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה האופרטיבית תהיה אטומה ומוגנת מפני דליפה לפי סוג השפכים. מערכות קדם הטיפול בשפכים אשר ימוקמו בתחום המגרשים תהיינה גלויות ויבנו מעל מאצרות מתאימות.

חלקי מערכות לאחר טיפול הקדם אשר יוקמו בשטח המגרשים ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת PVC פלדה (כפולה) ושוחות כפולות, או לחילופין בתעלות בטון אטומות, באישור היחידה לאיכות סביבה שורק.

כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.

7. שפכי תמלחות שלא יתאימו למערכת הביוב האזורית, יפוננו לאתר פינוי תמלחות מאושר בים המלח או הים התיכון. שפכי שומנים יפוננו לאתר עפ"י אישור האגף לאיכות מים ואגף פסולת מוצקה במשרד לאיכות הסביבה. בוצות מסוכנות יפוננו עפ"י כל דין.

8. תעשיות "רטובות" (תעשיות הצורכות מעל 5,000 מ"ק לשנה) או עפ"י הגדרת הרשות המקומית תצויידנה במערכות בקרה ON-LINE למזהמים עיקריים.

9. שומנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.

10. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יותקן ציוד אורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.

11. תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים אורגניים סינטטיים או שריכוז הצח"כ בהם עולה על 2,000 מ"ג/לי ויחס צח"כ/צח"ב קטן מ-10, אלא אם שפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון רמת חובב.

12. בכל מפעל תותקן שוחה לדיגום שפכים על קו מאסף הביוב, לפני הזרמתם לקו הביוב המשותף.

13. חברת האחזקה תהיה אחראית לבצע דיגום ובדיקות תקופתיות של מי התהום בבארות הסמוכות לתכנית (כולל בקידוח מס' 14).

ב. פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

2. קודם לאיכלוס איזור התעשייה יקבע בסיוע המשרד לאיכות סביבה שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.

3. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל ורק במקומות המסומנים בתכניות היתרי הבניה.
4. בכל מפעל יוקצה שטח לאצירת פסולת מוצקה במיכלים אטומים, איסוף הפסולת אל המיכלים יהיה באחריות המפעל, איסוף ופינוי כלי האצירה ככל הנדרש ומכל המגרשים יהיה באחריות חברת האחזקה.
5. היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
6. פסולת שתוגדר כרעילה ע"י המשרד לאיכות הסביבה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

ג. רעש

בכל מקום בו עלולה הפעלת מפעל לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק. על חברת האחזקה יהיה לבצע מדידות רעש תקופתיות בגבולות איזור התעשייה בסיוע פיקוח מקצועי של היחידה לאיכות הסביבה שורק או מחוז ירושלים במשרד לאיכות הסביבה.

ד. איכות אוויר

1. אנרגיה - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, סולר ומזוט קל. שימוש במזוט כבד או פחם יעשה בכפוף לקבלת אישור מהמשרד לאיכות הסביבה. הפליטות לאויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף ובמידת הצורך תדרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) למניעת פליטות.
2. מניעת אבק - במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים לגרום מפגעי אבק, יובטחו כל הסדורים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת מבנים, סלילת דרכים, נטיעות, מיחזור מי שטיפה להמטרה, מסננים וכו', הכל על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית והיחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק.

ה. אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים

1. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להגיש סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
2. נפח החומרים המסוכנים המותר יחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק. האחסון יתבצע לפי קבוצות חומרים ויהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/ניטרול במקרה של שריפה או ארוע של חומרים מסוכנים.
3. תוקם מערכת ניטור וגילוי עפ"י המלצות סקר סיכונים ובתאום האגוד האזורי לכבאות.
4. אישור שינוע, שימוש, אחזקה ואיחסון חומרים מסוכנים יידון בדו"ח איפיון מפעל שיוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

ו. ניקוז

תוכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שפ"צ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול.

ז. ניהול אזור התעשייה

זום התכנית יקים גוף שיהיה אחראי לניהול שוטף של אזור התעשייה, טיפוח ואחזקת שצ"פ, הקמת מערכות הניטור וכיו"ב - חברת הניהול והאחזקה.

ח. מערך ניטור

בשטח התכנית יוקם מערך ניטור מרכזי לצורך בדיקה של רמת זיהום האויר והשפכים הנגרמים עקב הפעילות באזור.

תכנון של מערך הניטור והקמתו יעשו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

מערך הניטור יופעל על ידי מנהלת האתר, במימון המפעלים עפ"י מפתח שתקבע מנהלת האתר.

מערכת הניטור תהיה אוטומטית ותחובר למחשב היחידה האיזורית. הפיקוח המקצועי יתבצע ע"י היחידה לאיכות סביבה שורק או מחוז ירושלים במשרד לאיכות הסביבה.

ט. הוראות בדבר מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

מפעל שיבקש להכנס לשטח התכנית ידרש לעבור תהליך של מיון ובחינה מוקדמת.

קבלת מפעלים תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לאישור המשרד לאיכות הסביבה, אשר יוכיחו כי הם עומדים בהגבלות ובאיסורים הסביבתיים המותרים.

דו"ח אפיון מפעל יכלול: פירוט שימוש בחומרים מסוכנים, תחזית לפליטת מזהמי אוויר, הערכת מפלסי הרעש הצפויים, פרשה טכנית בנושא שפכי המפעל, על בסיס חומרי הגלם ומערך הייצור, כולל מתקני הטיפול (באם יידרש), כמות ואיכות השפכים הצפויה.

י. הוראות לעבודות עפר

1. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר יורטבו ע"פ הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה - שורק.

2. קודם להתחלת ביצוע עבודות עפר להקמת המפעל יש להקים גדר זמנית קשיחה ואטומה, בגובה של כ- 3 מ' סביב למגרש בו תתבצע העבודה.

3. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר, לרבות טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות ל-

- מניעת תנועה ושימוש בדרכי הגישה אל יער הנשיא ובתוכו לכלים כבדים.

- הגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט.

4. אתרי ההתארגנות והשהייה של צמ"ה, עובדים ותניונים, יגודרו ע"מ להבטיח מפני פגיעה סביבתית.

מיקום החניונים יהיה בתחום שטח התכנית בלבד.

5. עודפי עפר מפיתוח התכנית יסולקו לאתר הפסולת אס"פ "האלה". ע"מ להבטיח ביצוע

הוראה זו יפקיד מבקש ההיתר ערבות בנקאית להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית ומהנדסה ועדה המקומית.

- יא. עקרונות עיצוב נופי - הוראות בדבר עיצוב נופי ראה סעיפים 20 ו-21 לעיל.
- יב. הוראות להיתר בניה - לבקשה להיתר יצורפו מסמכים, אמצעים, ופתרונות למניעת זיהום ומפגעי סביבה כדלקמן:
1. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. אמצעים להקטנת הנגר העילי ולהגברת החילחול.
 2. שפכים - פירוט דרכי הטיפול בשפכים עפ"י כמויות, סוג והרכב השפכים שיווצרו במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאה משטח המפעל והשתלבות במערכת המרכזית.
 3. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמויות ולסוגי הפסולת מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
 4. זיהום אויר וריחות - פירוט אמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מפעילות המפעל, מתהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. מפעלים עתירי זיהום וריחות יידרשו להכנת פרשה טכנית לאיכות אויר וליישום מסקנותיה לפי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה - שורק לפי כל דין.
 5. חומרים מסוכנים - הצגת דרכי האחסון וטיפול בחומרים מסוכנים בהתאם לסוג וכמויות חומרים מסוכנים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, כולל הכנת סקר סיכונים כאמור בסעיף 30 ה-1 לעיל ויישום ההמלצות.
 6. רעש - הצגת פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
 7. פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. כל מסמך בנושאים האמורים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.
 8. אחסון - פירוט מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה אסטטית ופונקציונאלית.
- ג. ביצוע מיגונים ואמצעים שיידרשו לצמצום פליטות מזהמים, טיפול מוקדם בשפכים ובפסולת וכל דרישה מסוג זה, תהיה על חשבון היזם. אחריות הפיקוח תוטל על מנהלת האתר שתהיה אחראית גם על תחזוקתו של איזור התעשייה.
- ד. איכלוס איזור התעשייה - יהיה בכפוף לבדיקת דוח איפיון מפעל, וקבלת חוות דעת והנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק.
31. חברת ניהול ואחזקה:
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חברת ניהול ואחזקה שתטפל בכל שטח התכנית.
 2. תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית הציבוריים בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה.

3. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטח התכנית יהיו אחראים לנושא אחזקה. לצורך הבטחת סעיף זה תוקם חברת ניהול ואחזקה מיוחדת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות הניהול והאחזקה בשטחי התכנית הציבוריים. חברת הניהול תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים במתחם ועם קבלני משנה לביצוע יעיל של האחזקה התקינה. אחזקת השטחים הציבוריים תהיה חלק בלתי נפרד מתפעול המקום.

32. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה- לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

33. חלוקה מחדש:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק- ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית- אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבנספח החלוקה מחדש.

34. שיפוי הועדה:

מגישי התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בגין אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית.

35. חתימות:

קבוץ צרעה

יזם התכנית - קיבוץ צרעה ומי מטעמה:

אין לנו התנגדות ערוגות הפקודות 02:502255 שיו חתיה כחואכת עם רישיות התכנון הסוסמכות. החימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוגדר הטטה ונחתם עמנו הסכם מהאיך בנין, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין הטטה הכלול בתכנית, אין החימתנו על התכנית מטרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככתב הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החימתנו ניתנת אך ורק כנקודה מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל האג"ר: 02-502255 מחוז ירושלים

מגישי התכנית- קיבוץ צרעה:

מחוז ירושלים
מנהל מקרקעי ישראל
קוד מיפוי: 02-502255

בעל הקרקע - מ.מ.י.:

עורך התכנית: ד"ר י. סוקר - מתכנן ערים,

י. מנדל - אדריכל מונה ערים,

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ, רח' יפו 210 ירושלים, טל: 02-5002255.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1869
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2199 ביום 06.1.99
02-5002255

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ
רח' יפו 210 ירושלים
מיקוד 94383
טל' 02-5002255

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה יהודה

תכנית מס' _____
הועדה המקומית בישיבתה ה- _____
מיום _____ ירושלים, החליטה להמליץ
להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל

יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה