

חוק התכנון והבנייה 1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מ.י. 350 / ז' / 1

איזור תעשייה צרעה (נוחם ג')

תכנית מתאר מס' מ.י. 350 / ז' / 1

איזור תעשייה צרעה (נוחם ג')
שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.י. 350 / ז' / 1

יזם התכנית: קיבוץ צרעה ומי מטעמה

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: קולקר - קולקר - אפשטיין

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י. 1ז/350 אזור תעשייה הר טוב שלב ג', המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית מ.י. 200 ולתכנית מס' מ.י. 350 ז'.
2. **מסמכי התכנית:** מסמכי התכנית כוללים:
 - 22 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 לאזור התעשייה נוחס ב' (הר טוב) הקיים, מדרום מזרח ליער הנשיא, ממזרח לקיבוץ צרעה, ממערב לכביש מס' 38, מצפון לנחל שורק. מרכז השטח מצוי בקרבת קואורדינטות: 130000 / 148250, מצפון לגדת נחל שורק. השטח תחום בקרבת קורדינטות: 130098 / 148735 ו- 130081 / 147853 בצפון, ו- 129789 / 148702 ו- 129842 / 147852 בדרום בתחום שטח התכנית מצויים הגושים, החלקות כמפורט להלן: גוש 29617 חלק מחלקה 1, גוש 5185 חלק מחלקה 6, וגוש 5190 חלק מחלקות 10-12, 5, 3-1 וחלקה 4 בשלמותה. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:** (א) שינוי ייעוד מתעשייה לייעוד הקודם, שטח חקלאי (אזור חקלאי א').
 (ב) קביעת חלוקה חדשה לצורך הגדלת מגרשים באזור המיועד לתעשייה.
7. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למוא"ז מטה יהודה מ/200 המקומית (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי / 350 ז', למעט אותם מקרים בהם צויין אחרת.
8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. **תנאים למתן היתר בנייה:**
 א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.
 ב. יותר איחוד מגרשים באישור הועדה המקומית.

ג. היתר לבנייה יינתן בתנאי של בניית מבנה אחד בכל מגרש, בשטח שלא יקטן מ - 40% מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

ד. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה - שורק, בהתאם להוראות סעיף 31 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 האזורית לאיכות הסביבה - שורק, יוגשו למהנדס הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר בנייה.

ה. אישור לאכלוס מפעלים באזור התעשייה יהיה כפוף למגבלות פליטת מזהמים שלהלן:

- לגבי מזהמים שנקבע לגביהם תקן מרבי בתקן הישראלי לריכוז מזהמים באוויר: איכות האוויר באזור בכלל, ובאזורי מגורים בפרט, לא תחרוג מהתקן המותר.

- מגבלות לגבי תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי, ולגבי הצורך לעבור לשימוש באנרגיה חלופית, כמו חשמל, תיקבע במהלך אכלוס אזור התעשייה הפעלתו.

- לגבי מזהמים שלגביהם לא נקבע תקן איכות אוויר, הפליטות המותרות מאזור התעשייה יוגבלו לרמה כזו שריכוזו באוויר 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 מאזור התעשייה למערכת הביוב האזורית, תהיה כפופה לתנאים המפורטים בסעיף 23 בהמשך.

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

ו. על בסיס המסמכים והדוחות הסביבתיים, שיגיש 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 האוויר.
 - הכמות המרבית של חומרים מסוכנים המותרת לאחסון במפעל.
 - אמצעי ונוהלי הבטיחות לעניין השימוש בחומרים מסוכנים.
 - איכות וכמות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית.
- ז. מסמכי ההיתר לבנייה 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 בנייה, עבודות פיתוח, תיאום תשתיות ועומק מפלסי חפירות ומילוי אשר יתאימו לנספח הבינוי שיאושר על ידי הועדה המקומית.
- ח. לא יינתן היתר בנייה להקמת בניין 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 בנייה 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 בנייה יינתנו 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 יינתן לאחר השלמת עבודות הפיתוח 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 מאזור התעשייה, התייחסות לבחינת ההשפעה הנופית של אזה"ת ותשריט המפרט את סדרי התנועה והגישה לאזה"ת.

- א. אזור תעשייה משולב:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה משולב. באזור תעשייה משולב יותרו שמושים לתעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה ושימושים מסחריים.
- ב.** באזור תעשייה זה יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי אזור תעשייה והוראות תכנית זו.
- ג.** השימושים המותרים באזור תעשייה זה הינם כמפורט להלן:
- תעשיות טקסטיל, הלבשה ומוצרי טקסטיל (למעט מפעלים לצביעת מוצרי טקסטיל).
 - דפוס והוצאה לאור.
 - תעשיית 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 מהווים מטרד סביבתי.
 - מפעלים לאלקטרוניקה, קשר, תקשורת ומחשבים.
 - מפעלים למכשירים מדויקים.
 - מפעלים לציוד 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 וכיו"ב.
 - מבני שירות לרווחת העובדים כולל גן ילדים, פעוטון, בית כנסת, שירותים ציבוריים, מזנון ומסעדה לעובדים, בנק, שירותי דואר וכיו"ב.

ד. אחוזי הבנייה באזור זה יהיו עד 120% ב - 2 קומות (עד 60% בקומה) או 3 קומות (בתכסית מרבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה מקו בניין קדמי), כולל גלריות. בנוסף עבור שטחי שירות: כולל שטחי חניה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים סה"כ 8% של כל מגרש.

ה. בקומות הקרקע תותר הקמת חנות מפעל ותצוגה למכירת תוצרת המפעל בלבד, בשטח שלא יעלה על 10% משטח קומת הקרקע, ובתנאי שימוצו מלוא זכויות הבנייה במגרש.

ו. גובה קומה מרבי יהיה עד 6 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובה הבניין מ - 12 מ' מעל פני קרקע מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).

ז. בנוסף לזכויות הבנייה כאמור לעיל תותר בנייה של עוד 4% מסה"כ זכויות הבנייה לצורכי בניית לובי, עמדת מודיעין, פינת קבלה ושטחים בלתי סחירים דומים, לשיפור תחושת המבקרים, האורחים במבנה. גובה שטחים אלה יותר למלוא גובה המבנה המתוכנן כאמור בסעיף 10 ה' לעיל.

ח. הוראות הבינוי והפיתוח בשטח זה יהיו כמפורט בסעיף 21 ו - 22 להלן.

ט. קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 23 להלן.

י. תנאים למתן היתר בנייה 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 וכיו"ב.

12. איזור חקלאי א':

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא איזור חקלאי א'. בשטח זה יחולו ההוראות של תכנית המתאר, תכנית מ.י. 200.

13. דרכים:

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

14. חזית מסחרית לעיצוב מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קו מרוסק בצבע צהוב הוא שטח לבניית חזית מסחרית (מגרשים מס' 101-110). בשטחים לבניית חזית מסחרית תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע של הבניינים בלבד. בחזית מסחרית יותרו השימושים המסחריים המותרים באזורי תעשייה.

15. **חנייה:**
- א. מכסת החנייה שעל פי תכנית זו היא מכסה מינימלית. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה מספיקים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לעסק או למבנה שיוקמו בשטח.
- ב. חנייה תת קרקעית תותר עד לגבולות המגרש הצדדיים או האחוריים, 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- 2.00 מטר, בשטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד, בהם יותר גובה גדול יותר, בתאום עם המחלקה להסדרי תנועה במועצה האזורית.
 - ניתן יהיה לאחד חניונים תת – קרקעיים של שני מגרשים צמודים בהסכמת בעלי הזכויות הנוגעים בדבר.
 - בעלי הזכויות של המגרש הגובל בחניון הסכימו לבנייה של החניון בגבול המשותף של המגרש, ובאין הסכמה, ינקטו הליכים כדוגמת ההליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה (כאמור בסעיף 149 לחוק).
- ג. בבניין בו יופעלו שימושים מעורבים יחשב התקן בנפרד לכל שימוש.
- ד. במידה ויאושר תקן חנייה חדש ובו דרישות חנייה גבוהות יותר מהתקן המפורט להלן, יחול תקן החנייה החדש.
- ה. החנייה תהא עפ"י התקן בתוך שטח המגרשים.

16. **תקן חנייה:** תקן חנייה בשטח התכנית מתייחס לשימושים הבאים:

א. תעשייה ומלאכה

<u>שימוש הקרקע</u>	<u>1 מקום חנייה</u>	<u>מקום חנייה תפעולית</u>
מלאכה זעירה	לכל 50 מ"ר ולפחות מקום אחד לכל בית מלאכה	לכל 400 מ"ר
תעשייה	לכל 100 מ"ר	לכל 500 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) לכל 2,000 מ"ר נוספים: מקום אחד
מבנה אחסנה	לכל 300 מ"ר	לכל 200 מ"ר (עד 1,000 מ"ר) לכל 500 מ"ר נוספים: מקום אחד

תעשייה	לכל 40 מ"ר	לכל 500 (עד 2,000 מ"ר) לכל
עתירת ידע	(עד 2,000 מ"ר) 2,000	מקום נוספים : מקום
או מכוני	ומקום אחד	אחד
מחקר	לכל 80 מ"ר	נוספים

מחסנים ששטחים פחות מ- 200 מ"ר, אשר צמודים לשימוש מסחרי, יחושבו לצורך חישוב החנייה לפי שימוש לתעשייה. במחסנים ששטחם עולה על 200 מ"ר יחושב השטח לפי הנדרש באחסנה.

ב. מסחר

שימוש הקרקע 1 מקום חנייה לרכב פרטי מקום חנייה

תפעולית

לחנויות כלבו או מרכולים עד 2,000 מ"ר לחנויות אחרות:	לכל 20 מ"ר	לכל 400 מ"ר
1. עד 500 מ"ר	לכל 30 מ"ר	לכל 500 מ"ר
2. עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר	לכל 35 מ"ר	לכל 700 מ"ר
לחנויות מכל הסוגים:		
1. תוספת שטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר	לכל 45 מ"ר	לכל 1,200 מ"ר
2. תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר	לכל 50 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 לחנייה תפעולית

ג. משרדים

<u>שימוש הקרקע</u>	<u>1 מקום חנייה לרכב פרטי</u>	<u>מקום חנייה</u>
		<u>תפעולית</u>
		<u>(משאית)</u>
		<u>מקום חנייה</u>
		<u>אחד משאית</u>
שרותי אשנב (בנק, דואר,	לכל 30 מ"ר	בהתאם
משרד גבייה		לקביעת הועדה המקומית
משרדים	לכל 40 מ"ר	

- אחרים
17. **חזית לעיצוב מיוחד :**
- א. הקטעים המסומנים בתשריט בקו כתום מקוקו (מגרשים מס' 101-110), יהיו חזיתות לעיצוב מיוחד.
- תכנית מנחה לעיצוב מיוחד של חזיתות המגרשים הנ"ל תיערך כתנאי להתחלת עבודות הבנייה באזור 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 בנייה, מעקות גג וכיו"ב לאישור הועדה המקומית, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- ב. לא יוצא היתר בנייה 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' 103), 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 בניין קדמי – 0 (אפס) וגוף הבניין יבנה לפיקוי הבניין המותרים באזור.
 - השטח מתחת לארקדה הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערות אזהרה בספרי המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- ד. היתר הבנייה למגרשים בהם מסומנת חזית לעיצוב מיוחד יהיה תואם לנספח העיצוב הארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
18. **שטח לתחנת תדלוק :**
- א. תותר הקמת תחנת תדלוק במגרש מס' 103 ע"פ הוראות סעיף זה.
- ב. סך כל שטחי הבניה המותרים בתחנת התדלוק לא יעלו על 120 מ"ר בהתאם להוראות תכנית זו וכן הוראות תמ"א 18.
- ג. על שטח זה יחולו ההוראות שנקבעו בתמ"א 18.
19. **הקמת ביתני תשתית בגבול מגרש :**
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של ביתני תשתית כגון טרנספורמציה, מיכלי גז, אשפה וכיו"ב בגבולות המגרשים בכפוף לתנאים הבאים:
- הקמת ביתני טרנספורמציה תעשה לאחר קבלת אישור

חברת חשמל.

- הקירות החיצוניים של הביתן ייבנו בחומר הבנייה דוגמת הבניין שייבנה על המגרש.
- בעלי הזכויות במגרשים הגובלים בצד ביתן התשתית יתנו את הסכמתם לבנייתו בגבול המשותף של המגרש.
- באין הסכמה כאמור ינקטו הליכים שנקבעו בדבר מתן הקלה (כאמור בסעיף 149 לחוק).
- מיקום מתקני טרנספורמציה יותר בקו בניין קדמי 0.
- שטח הביתנים הנ"ל לא יכלל במניין אחוזי הבנייה.

20. 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.

21. הוראות עיצוב
וטיפוח הסובב:

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

- א. בתחום החזית הקדמית של כל מגרש תפוח 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 בצמחייה טבעית.
- ד. שטח הקרקע שבין גבול המגרש ובין קו הבניין יהא שטח מגונן.
- ה. השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד. השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים וייקבע 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 מבוניים בתחום המגרש. כל השימושים הנ"ל יהיו בתוך מעטפת הבניין.
- ח. סביב שטח אזור התעשייה תשמר רצועה ירוקה ברוחב של בין 10-25 מ', לפי תשריט

התכנית. ברצועת שטח זו יינטעו עצים ושיחים אשר ייצרו הפרדה ויזואלית ירוקה בין אזור התעשייה לסביבתו.

22. **הוראות בניוי כלליות:** א. כל הקירות החיצוניים של בניין הגובל בדרך וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו בבנייה קשה או בנייה מתועשת. יותר שימוש של חומרי בנייה אחרים בתנאי שהאבן תהווה לפחות 50% מכלל שטח המעטפת החיצונית של הבניין.
- 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, ייבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר תמך אחד למשנהו לא יפחת 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 הבניין.
- ד. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חווט על החזיתות החיצוניות של הבניין.
- ה. המרווח בין קירות התמך כאמור יכוסה אדמת גן ויגונן.
- ו. עבודות עפר – יעשו על בסיס תוכניות שיצורפו למסמכי היתרי הבנייה.
- ז. גובה מעקה גג יהיה עד 2.0 מ' מעל מפלס גג עליון.
- ח. המעקה ייבנה מחומר הבניין או בשילוב עם מעקה מתכת.
- ט. גובהם של חלקי מבנה הבולטים מעל הגג (חדר מדרגות, מעלית וכ"ו) לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס גג עליון.
- י. יותר איחוד מגרשים ובינוי בקו 0 במגרשים צמודים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.

23. **הוראות לקווי בניין:** קווי הבניין יהיו כמפורט להלן:

- א. איזור תעשייה – קו בניין קדמי 6 מ', קו בניין אחורי 8 מ', קו בניין צידי 6 מ'.
- ב. על אף האמור לעיל תותר בנייה 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 בניין צידי וקו בניין אחורי אפס, לחנייה תת

קרקעית בכפוף לתנאים בסעיף 15 לעיל.

- ד. בשטח לתחנת תדלוק (מגרש מס' 103), יהיו קווי הבניין כדלקמן: קו בניין קדמי – 8 מ', קו בניין אחורי 8 מ' קו בניין צידי 8 מ'.
- ה. קו הבניין יהיה 30 מ' מהגדה הצפונית של נחל שורק או 8 מ' מגבול המגרש המיועד לתעשייה, המגביל מבין השניים.

24. 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 המוסכמות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב ניקוז, חשמל ותקשורת, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. יחול איסור בנייה מעל לקווי 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 לבניינים ומערכת מתח נמוך יהיו תת קרקעיים. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר הקו לבין החלק הבולט ו/או 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 (161-110 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 ויוודא 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 המוסכמות 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 הבנייה, ויוקמו בתחום המגרשים ולא מחוצה להם. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים שומנים ואחרים אל הקרקע, ו/או מערכת הניקוז. אישור התכנית יעשה ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.

ד. טלפון ותקשורת – רשת למערכת הטלפונים והתקשורת היה תת קרקעית. אין לחפור מעל או בקרבת קווי רשת הטלפון, תקשורת וטלויזיה, אלא באישור מראש מבוק. 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 ו/או תעלות איסוף והולכה בהתאם להוראות מהנדס הועדה. תאופשר העברת קווי תיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

25. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית, תחנות טרנספורמציה יוקמו בתוך חדר מיוחד בהתאם לדרישות חברת החשמל, בכפוף להוראות סעיף 19 לעיל, באשור רשויות התכנון. היתר לבניית תחנת טרנספורמציה יהיה לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

26. אנטנות רדיו וטלויזיה: מכל מגרש תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. פתרון להתקנת אנטנות על גג הבניינים, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה וטעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

27. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (וללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

28. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

29. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

30. **עבודות התשתית:** לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.
31. **איכות הסביבה:** א. שפכים
1. תנאי לבניית מפעל ראשון באזור התעשייה יהיה השלמת הקמת מתקן הטיהור האזורי החדש בקרבת קיבוץ צרעה וחיבור כל המגרשים באזור התעשייה למערכת האיסוף המרכזית אשר תוליך את השפכים למתקן הטיהור הנ"ל.
 2. טרם הוצאת היתרי בנייה תוגש לאישור היחידה הסביבתית שורק והשרות ההידרולוגי תכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן הטיהור האזורי. תכנית מכון הטיהור החדש תכלול התייחסות לאפשרות קליטה של השפכים התעשייתיים.
 3. בכל מפעל אשר יזרים 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 שיותר לחיבור למערכת הביוב האזורית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים, ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וכן הנחיות היחידה האזורית שורק בכל הקשור לעומסים אורגניים וערכי הגבה.
 5. לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה אשר יתרמו לעומס תמלחות במכון לטיהור השפכים. עומס תמלחות יוגדר כ - 200 מ"ר / 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 האזורית ואילו קו הביוב לשפכים התעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וכן למערכת בקרה וניטור. 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. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.
10. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יותקן ציוד אוורור 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 הווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. קודם לאיכלוס איזור התעשייה ייקבע 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 הבנייה.

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 בנייה 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 האזורית 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 עם האגוד האזורי לכבאות.
4. אישור שינוע, שימוש, אחזקה ואיסוף חומרים מסוכנים יידון בדו"ח איפיון מפעל שיוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

ו. ניקוז

תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכ"י יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול.

ז. ניהול אזור התעשייה

יזם 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 האוויר 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 האזורית. 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 איפיון 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 האזורית 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 הפרוייקט.
 4. אתרי ההתארגנות והשהייה של צמ"ה, עובדים וחניונים, יוגדרו 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 ומהנדס הועדה המקומית.
- יא. עקרונות עיצוב נופי - הוראות בדבר עיצוב נופי ראה סעיפים 21 ו 22 לעיל.
- יב. הוראות להיתר בנייה - 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 אוויר וריחות – פירוט אמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות מפעילות המפעל, מתהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. מפעלים עתירי זיהום וריחות יידרשו להכנת פרשה טכנית לאיכות אוויר וליישום מסקנותיה לפי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה – שורק לפי כל דין.
5. חומרים מסוכנים – הצגת דרכי האיחסון וטיפול בחומרים מסוכנים בהתאם לסוג וכמויות חומרים מסוכנים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, כולל הכנת סקר סיכונים כאמור בסעיף 31 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 המסמך בנושאים האמורים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

8. אחסון – פירוט מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה אסטטית ופונקציונאלית.

יג. 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.

יד. איכלוס אזור התעשייה – יהיה בכפוף לבדיקת דוח איפיון מפעל, וקבלת חוות דעת והנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק.

32. חברת ניהול ואחזקה: 1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקמת חברת ניהול ואחזקה שתטפל בכל שטח התכנית.
2. תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית הציבוריים בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חנייה וגישה לחנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון 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.
33. 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.
34. חלוקה מחדש: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה 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 המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.
35. שיפוי הועדה: תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

קובץ צרעה
מגן און

קיבוץ צרעה : יזם התכנית :
ד.נ. שמשון 99803
טל : 9908230

חתימות : 36

מנהל מקרקעי ישראל
בניין שערי העיר
רח' יפו ירושלים
טל : 5318888

בעל הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

חתימתנו על התכנית הנה לצורך
קידום הליכי התכנון מלבד.
אין בה הקניית זכויות
מחויבות להקנות זכות במקרקעין
נשוא התכנית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
תאריך 3.10

עורך התכנית :
קולקר קולקר אפשטיין
רח' המלך ג'ורג' 27
ירושלים 944261
טל 6254603
קולקר אפשטיין
אדריכלות 109-1
ח.פ. 51-157025-1
בעי"מ

473 - תקנון 350 ז' (יולי 2001)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1/100000
הועדה הממונצית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 88/01 ביום 11.10.01
סטנכיל תכנון
יו"ר הועדה