

4-11932



מינהל מקרקעי ישראל

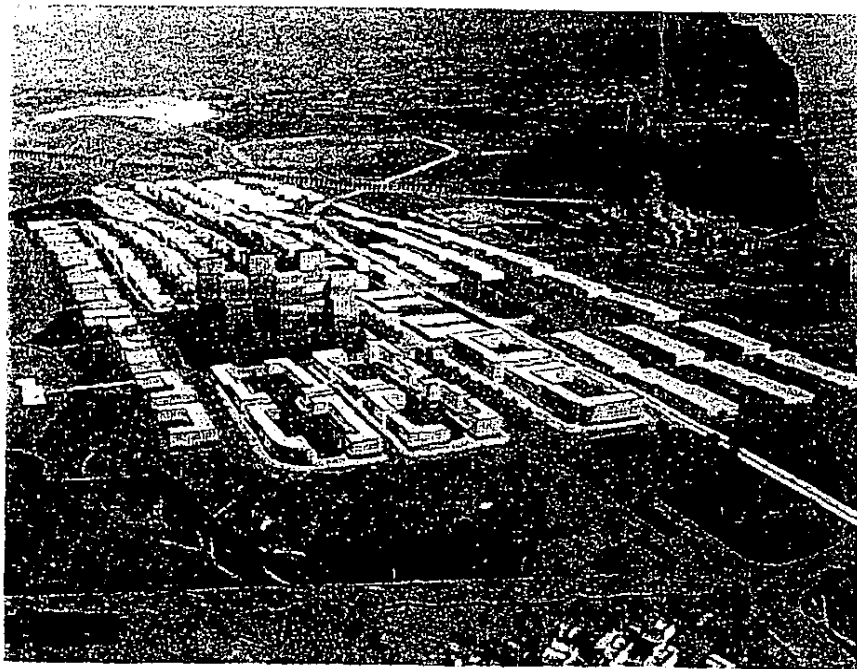
ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 90/מ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.12.98 לאשר את התכנית
 סמוכיל לתכנון

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 21-03-1999
 נתקבל
 תיק מס'

רג"ם 3000

אזור תעסוקה מטרופולני משני
 תכנית מתאר מקומית מס' מח / 90



נבדק וניתן לפרסום **לאשר**
 29/12/98 תיום
 החלטת הועדה המחוזית / מתכנת המחוז
 29/3/99
 האריך

מדף 99

דוד קנפו, תגית כלימור - אדריכלים

מהדורה 10
מרץ 1999
RGM1-T7

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

רג"מ - 3,000
אזור תעסוקה מטרופוליני משני
תכנית מתאר מקומית מס' מח/90

הוראות התכנית

מרץ 1999

1. התכנית:

- 1.1 **מחוז:** המרכז
מרחב תכנון מקומי: רמלה, לודים.
נפה: רמלה
- 1.2 **בעל הקרקע:** מדינת ישראל ואחרים.
- 1.3 **יחס התכנית:** מנהל מקרקעי ישראל מחח מרכז.
- 1.4 **מגיש התכנית:** מינהל מקרקעי ישראל – מחח מרכז
- 1.5 **עורך התכנית:** ד. קנפו ת. כלימור אדריכלים ובוני ערים
רח' הירקון 17 חיפה 34465
טלפון: 04-8243147
- 1.6 **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' מח/90, (להלן "תכנית זו").
- 1.7 **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
- 1.8 **מסמכי התכנית:**
- 1.8.1 15 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").
- 1.8.2 גיליון של תשריט הערוך בקנה מידה 1:5000 (להלן: "התשריט").
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.9 **מסמכי לוואי**
- 1.9.1 מסמך תחבורתי, (להלן: נספח מס' 1).
- 1.9.2 תסקיר השפעה על הסביבה על נספחיו, (להלן: נספח מס' 2).
- 1.10 **שטח התכנית:** 3112.2 חנם.
- 1.11 **יחס לתכניות אחרות:**
- 1.11.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
מש"מ 90, משמ/1/90, לה/1000, לה/12/1000, לה/2/4/312,
לה/בת/א/320, לה/בת/א/4, לה/בת/א/320, לה/בת/א/16, לה/16/1000, לה/5/16/1000, מח/65.
- 1.11.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית מתאר מקומיות או תכניות מפורטות אחרות, הוראות תכנית זו עדיפות.

מטרות התכנית: 1.12

- 1.12.1 קביעת אזור תעסוקה מטרופוליני משני.
- 1.12.2 ליעד שטחים לאזור תעסוקה, משרדים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, מסחר, מלונאות, נופש, ספורט, בנייני ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים ותחנות תדלוק.
- 1.12.3 לקבוע זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.
- 1.12.4 התוויית דרכים חדשות.
- 1.12.5 התוויית מסילת ברזל וקביעת שטח לתחנת רכבת.
- 1.12.6 התוויית מסדרון למעבר קווי חשמל וקביעת שטח לתחנת משנה.
- 1.12.7 קביעת תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
- 1.12.8 קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
- 1.12.9 הסדרת נחל גזר ונחל איילון.
- 1.12.10 התוויית מסדרונות לקווי תשתית.

גושים וחלקות: 1.13

חלקי חלקה	חלקה בשלמות	גוש
2,7,8,12,13,14	3-6 ✓	4767 ✓
12,13 ✓		4766 ✓
21-23,25	24 ✓	4765 ✓
30,33 ✓		4764 ✓
6-8,10,11,14,15,19	16-18,20 ✓	4761 ✓
,2,3,30,31,34-41,43-46,50,51, 67-76,90-103,109	1,4-15,17-29,32,33,35-37,104-108	4626 ✓
✓,78,84,85,87,88,110,111,130,147 151,155	121-129 ✓	4627 ✓
✓1-4,6,7 ✓		4628 ✓
25-28,31-36		4631 ✓
✓22-30,41-51 ✓		4632 ✓
61,62,64-73,75-77,80-84,86-89		4633 ✓
2 ✓		4676 ✓
✓3 ✓	✓✓✓✓	4598 ✓
5-7,9,17,21,24-26,33	8,19,27-29,32	4342 ✓
✓9,10,15-17,27-29,35,42 ✓	✓1,32,38 ✓	4375 ✓
2,9-14,23,34,37-39,42,43,52-54		4378 ✓
2,3,10 ✓	✓✓✓✓	4379 ✓
✓2,6,8-10,12 ✓	✓11,13,14 ✓	4380 ✓
89-93,95-108,112-116,120-136, 138-142 ✓	34-71,87,88,117-119, 137	4428 ✓
158-175,186	176-182 ✓	4429 ✓
98-106,148,151		4455 ✓
✓10-12 ✓		4404 ✓
✓1,9,34,37 ✓		4772 ✓

היטל השבחה: 1.14

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

תכליות ושימושים:

שימושים בקרקע או בניין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן.

- 2.1 **אזור תעשייה (סגול):**
 באזור תעשייה יותרו השימושים הבאים: תעשייה לסוגיה, מלאכה, משרדים לשרות התעשייה, מסחר סיטונאי הקשור לתעשייה, אולמי תרבות ובידור, מסעדות ומזנונים לשרות העובדים, תחנת תדלוק, שירותים לרווחת העובדים משולבים במבנה התעשייה, מרכז חונכות לתעשיות, מתקנים הנדסיים נלווים.
- 2.2 **תעשייה עם חזית מסחרית (סגול עם פס סגול כהה בחזית):**
 באזור תעשייה עם חזית מסחרית יותרו השימושים על פי המפורט בסעיף 2.1 וכן מסחר הממוקם בחזית הרחוב ובמפלס הרחוב בלבד.
- 2.3 **אזור תעשייה עתירת ידע (סגול בהיר מקומו עם סגול כהה):**
 באזור תעשייה עתירת ידע יותרו תכליות והשימושים הבאים: תעשייה עתירת ידע, מעבדות, מכוני מחקר ומשרדים, מסעדות ומזנונים לשרות העובדים, שטחי ירידים ותערוכות, תחנת תדלוק, ושירותים לרווחת העובדים המשולבים במבנים.
- 2.4 **אזור מלאכה (סגול מותחם בסגול כהה):**
 באזור המלאכה יותרו תכליות והשימושים הבאים: מלאכה ושירותי רכב.
- 2.5 **אזור אחסנה (אפור מותחם בסגול):**
 באזור האחסנה יותרו תכליות והשימושים הבאים: מרכזים לוגיסטיים, אחסנה, אחסנה פתוחה, אולמות תצוגה חניוני רכב ומתקנים הנדסיים נלווים ותחנת תדלוק.
- 2.6 **אזור מסחר, משרדים ומרכז מסרופוליני משני (אפור מותחם באפור כהה):**
 באזור מסחר ומשרדים יותרו התכליות והשימושים הבאים: משרדים, מסחר, אולמות תצוגה ומכירה, אולמות כנסים ואירועים, שירותים אישיים, חניוני רכב, בתי קפה ומסעדות, תחנת תדלוק פנימית בלבד, מרכז חונכות לעסקים ומעונות וגני ילדים לשירות עובדים.
- 2.7 **מלונאות ונופש (צהוב מותחם בחום):**
 באזור המלונאות והנופש יותרו התכליות והשימושים הבאים: מלונות, מוטלים ואכסניות, מגרשי ומתקני ספורט ומסחר המשרת ישירות את המלונאות.
- 2.8 **אזור בנייני ציבור (חום מותחם בחום כהה):**
 באזור בנייני ציבור ניתן ליעד את המקרקעין לתכליות ושימושים הבאים: מבני חינוך דת ותרבות, ורשויות מקומיות.
- 2.9 **מרכז תחבורה (פסים אלכסוניים אפורים מותחמים בחום):**
 באזור מרכז תחבורה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מסופים לתחבורה ציבורית, חניה תפעולית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק לשרות התחבורה הציבורית, שירותי מנהלה, אחזקה ושירותים.
- 2.10 **אזור ספורט מיוחד (ירוק מותחם חום):**
 באזור ספורט מיוחד ניתן ליעד את המקרקעין לתכליות ושימושים הבאים: אצטדיון, מתקני ומבני ספורט, בריכות שחיה, מועדוני בריאות וכושר, מסעדות ומזנונים, מגרשי משחקים, מטווח אולימפי.

- 2.11 **שטח ציבורי פתוח (ירוק):**
 אזור שטח ציבורי פתוח ניתן ליעד המקרקעין לתכליות והשימושים הבאים: גינון ונטיעות, פינות ישיבה, אזורי משחקים, מבנים ומתקנים להתקהלות ואירועים בשטח פתוח, שבילים, דרכים לא סלולות, חניה מגוננת לשימוש השצ"פ, חניה תת קרקעית, קווי מים, ביוב, דלק, מתקנים להסדרת זרימת הנחלים וכן מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
- 2.12 **מתקן הנדסי - תחנת משנה (פסים אלכסוניים סגולים):**
 באזור מתקן הנדסי ניתן ליעד המקרקעין לתחנת משנה על פי תמא/10 חלקית, תחנת הכוח גזר. למתקנים ומבנים לתפעול תחנת המשנה להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה והכוללים מתקנים ראשיים ומשניים לרבות חדרי פיקוד, מסדרי מתח עליון וגבוה, שנאים, וכל מתקן ומבנה הדרוש במישרין לתפעול התחנה.
- 2.13 **מסדרון קווי חשמל ראשיים (פסים אלכסוניים בירוק וסגול כהה):**
 באזור מסדרון קווי חשמל ראשיים ניתן יהיה להציב עמודי חשמל וקווים בכל מתח, בשטח זה ניתן יהיה להתיר שימוש לחניונים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, קווי תשתיות, דרכים ושצ"פים.
- 2.14 **שטח למסילת ברזל (אפור מותחם בחום):**
 בשטח למסילת ברזל ניתן ליעד המקרקעין להתווית מסילת ברזל לתכליות ושימושים כמפורט בהוראות תמא/23.
- 2.15 **שטח לתחנת רכבת (פסים אלכסוניים בחום):**
 בשטח לתחנת רכבת ניתן יהיה להקים תחנת רכבת לנוסעים גם במפלס שמעל למסילת הברזל ויותרו בה תכליות מסחר.
- 2.16 **דרכים מתוכננות (אדום):**
 מיקום, רוחב דרכים - כמסומן בתשריט.
 בתכנית מפורטת ניתן לייעד שטחים נוספים לדרך אף אם ייעודם על פי תכנית זו שונה.
- 2.17 **מסדרון קווי תשתית (פסים אלכסוניים בירוק וסגול):**
 לא יותרו כל פעולות בניה בתחומן, כל עבודה בתחום זה תהיה בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 2.18 כל התכליות השימושים המפורטים בסעיפים 2.1 ועד 2.17 יהיו כפופים להוראות איכות הסביבה המפורטים בפרק 7 בתקנון להלן.

הוראות, מגבלות והנחיות להכנת תכניות המפורטות:

- 3.1 לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא על פי תכניות מפורטות המקיימות אחר התנאים של תכנית זו.
- 3.2 **תכנית מפורטת תכלול בין השאר ובהתאם לצורך הוראות בנושאים הבאים:**
1. חלוקה למגרשי בניה וקביעת זכויות בניה.
 2. התווית רשת דרכים ומערכת תנועה להולכי רגל.
 3. הוראות בדבר השימושים המותרים.
 4. הוראות בדבר מבנים המיועדים להריסה.
 5. שלבי ביצוע שיבטיחו פיתוח השטחים הציבוריים במקביל לפיתוח אזור התעשייה וכן, ניצול פיזי של מרבית השטח במעבר משלב לשלב.
 6. פיתוח השטחים הציבוריים יהיה במקביל לפיתוח הבניה של אזור התעשייה ויגדר בשלבי ביצוע מקבילים בתכניות המפורטות.
 7. ייעוד אזורי מלאכה לפינוי שימושים חורגים המצויים בתחום המועצות האזוריות גזר ומודיעים והעיר רמלה.
 8. קביעת תנאים והנחיות להוצאת היתרי בניה ואישורי אכלוס.
 9. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
 10. הנחיות לשמירת רצף של פיתוח הנחלים גזר ואילון וכן קביעת שלביות פיתוח נחלים במקביל לפיתוח אזור התעסוקה.
 11. קביעת הוראות בדבר מעבר משלב לשלב בביצוע התכנית.
- 3.3 לא תופקד תכנית מפורטת אלא לאחר אישור הועדה המחזית לתשריט לחלוקת תחום בתכנית למתחמים לתכנון מפורט ובהתאם לאותו תשריט.
- 3.4
1. במתחם הצפוני והמערבי של התכנית ימוקמו עסקים ומפעלים בעלי פוטנציאל זיהום סביבתי מינימלי. מפעלים בעלי פוטנציאל זיהום סביבתי ימוקמו בעדיפות במגרשים מזרחיים ודרומיים בתכנית.
 2. המגרשים הצמודים לתחנת הרכבת שמספרם 37,38 יתוכננו תוך תאום עם תכנון התחנה.
- 3.5 **תכנית מפורטת תכלול בין השאר את המסמכים הבאים:**
1. תכנית בינוי שתכלול הוראות בדבר עיצוב המבנים העמדתם, חומרי בניה וגמר.
 2. נספח תנועה הכולל מתן פתרונות חניה עלית ותת קרקעית.
 3. נספח סביבתי המפרט את ההוראות לשמירת הסביבה ומגבלות בניה.
 4. נספח נוף שיכלול תכנית פיתוח, חתכים אופייניים ומיוחדים, פרטי גמר, עיצוב מתקנים הוראות ביחס לשילוט, רהוט רחוב והנחיות לשתילת נטיעות.
 5. נספח פיתוח ותשתיות המציג את כל מהלכי הקווים: מים, ביוב, חשמל, תקשורת ודלק, וכל תשתית מיוחדת נוספת, כולל הוראות להסדרת נגר עילי.

- 4.1 שלבי הפיתוח התחבורתי נקבעו עפ"י תחזיות תחבורתיות המפורטות במסמך התחבורתי המצורף, בפרק 8 ובהסתמך על טבלת שטחים ומחדי מועסקים הכלולים בו. תנתן גמישות באישור הועדה המקומית לפרוגרמת שמושי הקרקע בכל שלב בתנאי שמספר המועסקים המירבי בכל שלב לא יעלה על הרשום באותו שלב.

שלב א'	9,661 מועסקים
שלב ב'	6,602 מועסקים
שלב ג'	4,305 מועסקים
שלב ד'	10,489 מועסקים
סה"כ	31,057 מועסקים

- 4.2 שלבי פיתוח הבנוי והתשתיות ומתן היתרי בניה בכל שלב, יותנו בביצוע מטלות תחבורתיות כמפורט בפרק מס' 8 למסמך התחבורתי הנלווה לתכנית זו ואשר אושר ע"י משרד התחבורה (וכמופיע בתרשים מס' 8).

- 4.3 המעבר משלב לשלב ילווה במסמך תחבורתי מעודכן לאותו מועד ואשר יאושר ע"י משרד התחבורה ואשר יכלול עדכון המטלות התחבורתיות החיצוניות לאותו מועד. מסמך זה יהיה שינוי מחייב למטלות התחבורתיות המופיעות במסמך התחבורתי הנלווה לתכנית זו.

- 4.4 המטלות התחבורתיות לגבי תת שלבים יקבעו בתכניות בנין עיר מפורטות אשר יוגשו למתחמים השונים ועל סמך ניתוח תחבורתי ספציפי למתחם הרלבנטי.

- 4.5 א. תכנון המפגש בין כביש מס' 1 בתכנית לבין כביש המחצבות (עפ"י מח/65) יעשה בתאום ובהסכמת נשר בשלב התכנון המפורט.
ב. ניתן יהיה להמשיך ולעבד את האדמות שעל תוואי הכביש, מס' 1 בתכנית, עד לביצועו בפועל.

- 4.6 א. תקן החניה יהיה עפ"י תקן חניה של משרד התחבורה מ-94 והמצורף במסמך התחבורתי הנלווה לתכנית זו.
ב. עם הקמת תשתית המסלתית באתר, יחושב מספר מקומות החניה דרושים ע"י הפחתה של 17% מתקני החניה המפורטים במסמך התחבורתי הנלווה.
ג. במסגרת תכניות מפורטות יוקצו מגרשים לחניה ציבורית אשר יכללו במסגרת דרישות החניה התקנית.

5.1 טבלת האזורים והוראות בניה:

האזור	הסימון בתשריט בצבע	שטח בתכנית בדונם	% משטח התכנית	שטח בניה כולל ב %	
				עקרי	שרות
אזור תעשייה	סגול	553.8	17.8	120	40
תעשייה עם חווית מסחרית	סגול עם פס סגול כהה בחווית	186.2	6.0	140	60
אזור תעשייה עתידית יזע	סגול בהיר מקוקו עם סגול כהה	119.9	3.8	90	30
אזור מלאכה	סגול מותחם בסגול כהה	108.7	3.5	60	20
אזור אחסנה	אפור מותחם סגול	456.4	14.6	50	20
מסחר ומשרדים מרכז מטרופוליני משני מלונאות ונופש	אפור מותחם אפור כהה	74.1	2.4	190	95
	צהוב מותחם בחום	24.5	0.8	על פי הוראות תכנית מפורטת * ראה הערה ג'	
בנין ציבור	חום מותחם חום כהה	20.5	0.7	100	40
מרכז תחבורה	פסים אלכסי באפור מותחם בחום	41.2	1.3	20	10
שטח לספורט מיוחד	ירוק מותחם חום	78.6	2.5	על פי הוראות תכנית מפורטת	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	403.2	13.1	על פי הוראות תכנית מפורטת	
שטח לתכנון עתידי	פסים אלכסי בירוק ואדום	41.1	1.3	-	
מתקן הנדסי תחנת משנה	פסים אלכסי בסגול	5.5	0.2	על פי הוראות תכנית מפורטת	
מסדרון קווי תשתית	פסים אלכסי בירוק וסגול	14.5	0.6	-	
מסדרון קווי חשמל ראשיים	פסים אלכסי בירוק וסגול כהה	267.2	8.5	-	
מסילת ברזל	אפור מותחם בחום	46.7	1.5	-	
תחנת רכבת	פסים אלכסי בחום	13.4	0.4	200	40
דרכים מתוכננות	אדום	647.3	20.7	-	
דרכים קיימות	חום	9.4	0.3	-	
סה"כ		3112.2	100%		

5.2 הערות מחייבות לטבלה 5.1:

- א. קו בנין מכוון הרכבת יהיה מודד 20 מ' מציר מסדרון המסילה.
- ב. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה תת קרקעיים מעבר לזכויות המפורטות בטבלה.
- ג. באזורי המלונאות והנופש השטח המסחרי לא יעלה על 1% מזכויות הבניה במגרש.
- ד. בשטחי האחסנה והמלאכה הגובלים עם מפעל נשר (צמוד לגבול התכנית הדרומי) יינטעו עצים ברצועה של 5 מ' רחב שתשמש כשטח הפרדה מהמפעל לאזורי האחסון.
- ה. מסדרון קו מים ירקון - נגב יהיה ברוחב כולל של 35 מ' ולא תתאפשר בניה כל שהיא בתחום זה. בחצית כבישים הקווים יהיו מוגנים, וחצית קווי ביוב תהיה באישור משרד הבריאות.
- ו. מסדרון קו דלק יהיה ברוחב כולל של 10 מ'.
- ז. רוחב מסדרונות קווי חשמל יקבע על פי סיוג הקו.

6. מנהלת האתר (סמכויות ותפקידים):

- 6.1 התכנית המפורטת תחייב הקמת מנהלת לניהול אתר רג"מ, ותהיה בה נציגות מטעם משרד הבריאות, הפנים ואיכות הסביבה.
- 6.2 המנהלת תהיה אחראית לאחזקה וניהול האתר ובין תפקידיה:
- א. מיון והמלצה בדבר קבלת תעשיות לאתר.
 - ב. שמירה קפדנית על איכות הסביבה באתר כולל הקמת והפעלת מע' ניטור.
 - ג. ניהול וליזוי ביצוע התשתיות באתר.
 - ד. פיקוח על הבניה בשטח האתר.
 - ה. ניהול ואחזקת אתר התעסוקה בתחומי: תשתיות, גינון, ניקיון, פנוי פסולת, שילוט, תאורה ועוד.

הנחיות בנושא איכות הסביבה :

7.

- 7.1 **הגדרות**
- א. **מפעל** - כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים או מעבדים טובין, עושים מלאכה או מספקים שרותים.
- ב. **שאלון סביבתי** - מסמך המתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת להתבצע בקרקע ובכלל זה חומרי הגלם, תהליכי היצור והאחסנה, סוגי האנרגיה שיעשה בהם שימוש בתהליך היצור וסוגי הפליטות לסביבה, דרכי הטיפול בפליטות וכל הפרטים הנוספים שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות.
- 7.2 בשטח התכנית רשאים להקים ולהפעיל שימושים מותרים בלבד ע"פ רשימת התכליות והמגבלות בתסקיר השפעה על הסביבה. במתחם הצפוני והמערבי של התכנית ימוקמו עסקים ומפעלים בעלי פוטנציאל זיהום סביבתי מינימלי. מפעלים בעלי פוטנציאל זיהום סביבתי ימוקמו בעדיפות במגרשים מרחיבים ודרומיים בתכנית. בכל מקרה השימושים הבאים אסורים בשטח התכנית בכל תנאי:
- * תעשיית מוצרים ודיזאקטיביים
 - * ייצור ואחסנה של חומרי נפץ
 - * ייצור אחסנה של חומרי הדברה.
 - * תעשייה פטרוכימית
- 7.3 לכל שימוש בקרקע ימולא שאלון סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה: מוסד התכנון /או יועץ סביבתי יחליטו אם יש צורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה כמשמעותו בחוק או כל מסמך סביבתי אחר.
- 7.4 תכולת השאלון הסביבתי תיקבע על ידי מנהלת האתר, באישור הרשות המוסמכת ועפ"י תקנות התסקירים (1982).
- 7.5 תנאי מוקדם לדיון בבקשה להוצאת היתר או לשימוש בקרקע יהיה הגשת שאלון סביבתי, מסמכי הערכה סביבתיים דרישות סביבתיים או תסקיר עפ"י דרישת הרשות המוסמכת. בעת הבדיקה והערכה של המסמכים הסביבתיים /או תסקיר השפעה על הסביבה במידה וידרש תיקבע מידת ההתאמה לאזור התעסוקה, ולמגרש המיועד ויקבעו האמצעים הטכנולוגיים והתכנוניים שיש לנקוט כדי להתאים את הבקשה לקריטריונים הסביבתיים כמפורט בתכנית זו.
- 7.6 איכוס המפעלים מבני התעשייה יהיה מותנה באישור מוקדם של מנהלת האתר ורשויות איכות הסביבה ולאחר שייבדק יישום השאלון הסביבתי ומסמכים נוספים במידה שידרשו.
- 7.7 כל המפעלים יעמדו בכל חוקי איכות הסביבה כולל רישוי עסקים, חוק למניעת מפגעים חומרים מסוכנים ועוד. ומיקומם הגיאוגרפי יקבע ע"פ מילוי השאלון הסביבתי.
- 7.8 מנהלת האתר רשאית לדרוש ממפעל, /או שימוש לבצע בדיקות תקופתיות ולהגיש את התוצאות תוך פרק זמן נקוב וכן לדרוש להתקין אמצעים נוספים למניעת זיהום ולמניעת יצירת מטרד סביבתי.

זיהום אויר:

7.9

1. כל המפעלים יעמדו בתקני איכות אויר 1986 TALUFT או תקנים ישראליים מקובלים.
2. יש למקם מפעלים בעלי פוטנציאל זיהום אויר באזורים מרוחקים מאזורי המגורים.
3. המפעלים ישתמשו בגמי"פ ודלקים דלי גופרית אחרת יחויבו באמצעי בקרה למניעת פליטות.
4. יופעל מערך ניטור אויר בסביבה עפ"י המלצות הוועדה המקצועית לתמ"א 10.
5. מנהלת האתר תפעיל מערך בקרה ובדיקה לנושא כושר נשאת מזהמים באויר וחלוקת עומסים בין המפעלים, וכן תדרוש התייחסות כוללת והשוואתית מצטברת בעת בקשת ההיתרים.
6. במגרשים בהם צפוי אחסון חיצוני של חומרי גלם, מוצרים או תהליכי ייצור פתוחים (בלתי מסוכנים), יינתנו ע"י מנהלת האתר והרשות המוסמכת הנחיות מתאימות למניעת פיזור אבק או פסולת ע"י כיסוי, הרטבה והפרדה של החומרים והתהליכים.
7. בזמן פעולת ההקמת המפעלים תהיה הקפדה על הרטבת דרכים לשם צימצום פליטות האבק.

שפכים ומניעת זיהום מים:

7.10

1. א. היתרי בניה במגרשים יוצאו בתנאי שתובטח קליטת שפכי אזור התעסוקה במט"ש איילון.
- ב. איכלוס המבנים באזור התעסוקה מותנה בהתאמת מט"ש איילון לספיקות עפ"י שלבי התכנון המפורט בסעיף 4.5.2.1 בתסקיד השפעה לסביבה.
2. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף הביוב המרכזי תהיה בהתאם לאיכות המפורטת בחוק העזר לדוגמא 1981 באופן שלא תפגע בצנרת ובמתקני הטיפול האזורי ובאפשרות לניצול קולחין.
3. מנהלת האתר והרשות המוסמכת תהינה רשאיות להחמיר באיכות השפכים המותרים להזרמה, מעבר לאיכות המפורטת בחוק העזר.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם עומדים בדרישות אלה, ייעשה במתקנים שימוקמו בתחום מגרשי המפעלים. לצורך כך, יוקצו שטחים מתאימים שיסומנו בהיתרי בניה.
5. לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות אליה.
6. במוצא השפכים של כל מפעל תותקן שוחה מתאימה לדיגום שפכים בהתאם לדרישת הרשות המוסמכת.
7. מערכת קווי השפכים תבנה בצורה שימנעו זליפות שפכים ממנה, כל מתקן אגירה של שפכים (מיכלים, מתקנים) יהיה אטום ויתוכנן בצורה שימנע חלחול או דליפות לתת הקרקע.
8. מערך ניקח מי הגשם יהיה נפרד מקווי איסוף והובלת שפכים.
9. לא יוקמו "מעקפים" ממובילי השפכים לנחל גזר ונחל איילון.
10. מיכלי איחסון תת קרקעיים כגון מיכלי דלק יעמדו בכל הדרישות והתקנים של רשויות איכות הסביבה ונציבות המים הקשורים להגנה מפני זיהום תת קרקעי.
11. בתחנות שאיבה לשפכים יותקנו "דיל גנרטורים" או מקור חילופי אחר לאספקת חשמל במצב כשל במערכת האזורית.
12. אתרי אחסון פסולות לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתש"פ"פ. (לא תהיה הזרמת תש"פ"פ למערך הניקח).
13. תש"פ"פ מאזור מילוי דלקים ינוקזו למערך הפרדת שמן/מים.

- 7.11 פסולת מוצקה וחומרים מסוכנים:**
1. כל מפעל יקצה בתחום המגרש, שטח מוצנע שייועד להצבת מכולות לאצירת פסולת מוצקה.
 2. כל מפעל יקצה בנוסף שטח למכולת איסוף הפסולת הכללית, שטח לאצירת פסולת המיועדת למיחזור ע"פ חוק המיחזור.
 3. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק ע"י מנהלת האתר תוך מניעת היווצרות מפגעים תברואיים, חזותיים ומטרדי ריחות.
 4. הטיפול בפסולת מוצקה יעשה על פי הפירוט הבא:
פסולת ביתית תסולק לאתר מאושר לפסולת ביתית, פסולת בנין וגושית תסולק לאתר מאושר. פסולת רעילה תסולק לאתר רמת חובב.
 5. כל מפעל, ושימוש המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993 יחוייב בקבלת היתר רעלים, הגשת תכנית טיפול בחומרים מסוכנים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים שיהיו בשימושם תוך פידוט תנאי אחסון, אופן השימוש בהם, האמצעים למניעת סיכונים לסביבה, נוהל חרום ונוהלי פינוי פסולת רעילה.
 6. דחסנים להקטנת נפח הפסולת יוצבו באזורי תעסוקה ומסחר ע"פ הצורך וע"פ המלצות מנהלת האתר.
- 7.12 רעש:**
1. מפלס הרעש המרבי מבנין המשמש מפעל לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 כמפורט באזורים השונים.
 2. מפעלים ועסקים הגורמים רעש במפלס מעל 70 dBA יוגבלו למתחם המרוחק מעל 400 מ' מבתי מגורים (אחיסמך, דרום לוח). ומקו גבול אזור הנופש בתוך תחום התוכנית. בשטחו הצפוני, המערבי והמזרחי של האזור לא יוקמו מפעלים אשר מפלס ברעש המתוכנן בגבולם עולה על 60dBA.
 3. אישור היתר בניה ידרוש הגשת סקר ותחזית למפלסי הרעש הצפויים. כל תוכנית למפעל תלויה בתכנון יעוץ אקוסטי לנושאים רלוונטיים כמיקום אופטימלי של מפעלים עפ"י כמות ואופי הרעש החזוי, יעוץ בשלב התכנון האדריכלי של המבנים לנושאי מיגון, טיפול מוקדם במקורות רעש עיקריים ואמצעי מיסוך.
- 7.13 אחסון גז ודלק:**
1. מיכלים תת קרקעיים יותקנו במיכול משני, ע"פ מפרט נציבות המים ואיכה"ס.
 2. אחסון, שינוע ושימוש בגז יעשה ע"פ הנהלים והתקנים כפי שייקבעו מעת לעת ע"י הרשות המוסמכת.
 3. כמויות גז לאחסון ייקבו גם ע"פ סקר סיכונים ורדיוסי השפעה "בתרחישי קיצון".
- 7.14 מערכות ניטור ונוהלי תקלות:**
1. הועדה המקצועית תוקם עפ"י סעיף 14.2.1 לתמ"א 10 (אתר גזר) אשר תפקידה לתאם לפיקוח בנושא רעש, איכות אויר ומניעת זיהום מקורות מים.
 2. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י מנהלת האתר. ויכלול אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך מאספים ראשיים בשטחים ציבוריים, כולל מערך אחזקה שיחזק תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית בדיקה חזותית, מאוני מים, שפכים ועוד.
 3. המפעלים יכינו תוכניות לתרחישי תקלות ולדרכי הטיפול בהם (לנושא חומ"ס ופליטות לאויר).
 4. המפעלים יודיעו לרשויות על כל שינוי בתפעול, תהליכי ייצורו/או חומרי גלם.
 5. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכ"ל לא ישטפו במים אלא יספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפונו לרמת חובב, לאתר פסולת הרעילה.

6. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות יזווחו למנהלת האתר ולרשויות כגון: איכה"ס, כיבוי אש, משטרה וכ" - לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל.

7.15 חיסכון במים ובאנרגיה:

1. ע"פ דרישות משרד האנרגיה והתקן הישראלי נדרשים מפעלים בעלי דוחי קיטור לבדוק פעם ב- 14 חודשים את נצילות הדוודים באמצעות בדיקה של כמות חלקיקים בעשן הארובות.
2. מי קולחים ינוצלו במסגרת טיפול במכון הטיהור של מטי"ש איילון לחקלאות.
3. מפעלים יבחנו סחרור ומחזור מים בתהליכים (וביניהם).
4. בתחנת דלק ימחזרו גם המים במתקן שטיפת המכוניות.
5. הצמחים שיינטעו ויותאמו לחסכון במים להשקיה בתדירות נמוכה ובכמויות מים קטנות.
6. משרדים, שירותים סניטריים, חדרי אוכל, מטבחים, בתי מלון - ינקטו אמצעים הנהוגים ע"פ המלצות מכון התקנים לחסכון במים.
7. תיבחן הכדאיות להקמת מרכז יצור קיטור מרכזי למספר מפעלים והעברת עחפי אנרגיה בין מפעלים שכנים.

7.16 הנחיות לפיתוח נחל גזר ונחל איילון:

1. תכנית פיתוח הנחלים תעשה ע"י אדריכל נוף ובתאום עם רשות הניקח ומנהלת האתר.
2. דופן הנחל המוסדר תהיה בעלת שיפוע מתון של 1:3 לפחות שיאפשר להשתמש בו במשך רוב השנה כפארק מדושא.
3. רצועת הפארק נחל גזר שממזרח לערוץ המוסדר, בינו לבין כביש הכניסה לרג"מ, לא תופרד ממנו פיזית וחזותית. הרצועה, אשר תכלול אלמנטים כשבילים, עצי צל, ספסלי ודשא, תעוצב כעין שדרה שבה מיסעה מצד אחד של המדרכה. השדרה תאפשר מבט פתוח וקשר ישיר בין מבני אזור התעסוקה לבין הפארק.
4. במקום מפגש רצועת נחל גזר עם הציד המרכזי של אזור התעסוקה הניצב לה, יעוצב השטח כמוקד חזותי וכנקודת מפגש - כיכר, אזור משחקים וכ"ו.
5. גשר הולכי רגל יחבר בין השדרה המרכזית של רג"מ לבין הרצועה הירוקה שממערב לנחל גזר המוסדר.

7.17 עבודות עפר והגנה על קווי תשתית:

1. יקבעו מקורות עפר מותרים למילוי /או החלפת קרקע באתר.
2. לא יבוצעו "בורות שאילה" בתוך תחום האתר.
3. בתוכניות המפורטות יקבעו מקומות לעירוס זמני של עפר וכן הנחיות למניעת מפגעים.
4. כל חפירה או פעילות סביב או בקרבת קווי תשתיות קיימות או עתידיות תתואם עם בעלי מפעלי הקווים.

תשתיות: 8.**כללי:**

8.1 התכנית המפורטת תיקבע תנאים ותבטיח סידורים לביצוע ניקח הקרקע, הנחת קווי תשתית, דרכי גישה לתחזוקה והנחות לעבודות עפר, כולל הסדרת סילוק עודפי העפר לאתר מוסדר כדין. התשתיות תהיינה תת קרקעיות אלא אם הוחלט אחרת.

ביוב:

8.2 כל המבנים והמתקנים בשטח התוכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית אשר תחובר למטיש אילון.

8.3 דרך הולכת הביוב, מתקני האיסוף, המייהור וכל הכרוך בכך יתוכננו בשלב התכנית המפורטת ויהיו טעונים אישור משרד הבריאות והרשות המוסמכת.

מים:

8.4 אספקת מים תהיה מרשת מקורות, תכנון מערכת המים תבוצע בשלב התכנית המפורטת.

חשמל:

8.5 אספקת החשמל תהיה מרשת ארצית ותכנית אספקת חשמל תבוצע בשלב התוכנית המפורטת.

8.6 כל התשתיות הבאות יהיו תת-קרקעיות: חשמל מתח גבוה ונמוך, טלפון ותקשורת, תאורה, טלוויזיה בכבלים לרבות חשמל למבנים.

