

ת ק נ ו י

מחוז הצפון: הועדה לבניה למגורים ולתעשיה
(הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תכנית מס': ג/כת/163

יקנעם: אזור תעשיה

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5631
ושינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 297

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
החש"ן 1990 - הוראות חוק זה חלות על התכנית.

יוזם התכנית: המועצה המקומית יקנעם עלית, משרד התעשיה והמסחר על ידי חברת
מבני תעשיה בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: משרד חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ

תאריך: 18.2.93

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

מישור תכנית מס' 163

הועדה לבניה למגורים (מס' 93-93-39)

ההליטה ביום 7.6.93 לאחר את התכנית.

[Signature]
יו"ר הוועדה המקומית

[Signature]
כנסל מנהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' <u>163</u>
פורסמה בילקוט המדינות מס' _____
מיום _____

מרחב תכנון מקומי
מבוא העמקים

תכנית מפורטת מס' ג/בת/163

איזור תעשייה - יקנעם

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5631
ולתכנית מתאר מקומית מס' 297

מחוז: הצפון

נפה: נצרת

ישוב: יקנעם עילית

גוש: 11495

חלקי חלקות: 14 ÷ 9

שטח התכנית: 49976 מ"ר - לפי חישוב אנליטי

איזור התכנון: איזור התעשייה

מסמכי התכנית: תקנון בן 8 עמודים כולל נספח סביבתי בן 5 עמודים, ותשריטים מצורפים בקנ"מ 1:1250, 1:2500, 1:10000 ו- 1:20000

היורזם: משרד התעשייה והמסחר על-ידי חברת מכני תעשייה בע"מ

המגיש: חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים בע"מ וחברת מכני תעשייה בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/בת/163, איזור תעשייה יקנעם - המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5631 ולתכנית מתאר מקומית מס' 297.

2. מהות התכנית

יזום ויעוד שטחים לתעשייה בלתי מזיקה, שינוי חלוקת המגרשים, שינוי ייעוד מדרכים פרטיות לדרכים ציבוריות.

3. חלות התכנית

התכנית הזו (להלן התכנית) תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"). התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתשריט ולתקנון.

4. מטרת התכנית

לשנות יעד חלק מהקרקע לתעשייה בלתי מזיקה, לבטל חלק מהמגרשים הישנים ולחלק הקרקע כמצוין בתשריט. לקבוע הוראות לתכנון ובניית השטח.

5. יחס התכנית לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של יקנעם, וכן ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה בתכנית מפורטת ג/5631 שבתוקף, נבתכנית מתאר מקומית מס' 297.

ג. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י סעיף 4 (ה) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

6. ציונים בתשריט

<u>מספר</u>	<u>ציון בתשריט</u>	<u>פירוט הציון</u>
1	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מצב קיים
2	קו כחול מלא	גבול תכנית מוצעת
3	שטח צבוע בסגול	שטח למבני תעשייה בלתי מזיקה
4	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
5	שטח צבוע בירוק עם פסים אלכסוניים בצבע אדום ומותחם בצבע אדום	דרך משולבת
6	שטח צבוע בחום	דרך קיימת
7	שטח צבוע באדום	דרך חדשה מוצעת
8	ספרה שחורה	מס' מגרש
9	מספרים בעגול מסומן על דרך א. מספר עליון ב. מספר תחתון ג. מספר צדדיים	מספר דרך רוחב דרך קו בנין

קו משונן ככוונים הפוכים בצבע	10	גבול גוש
התשריט ומספר בן 5 ספרות.		
קו שחור מלא	11	גבול חלקה קיימת
ספרה מוקפת בעגול	12	מספר חלקה קיימת
קו מרוסק ומנוקד	13	קו חשמל

7. שמוש בקרקע ובכנינים

לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

8. רשימת התכליות

- א. איזור תעשיה בלתי מזיקה (מסומן בצבע סגול) - מיועד להקמת מבנים לתעשיה או מלאכה קלה. לא תותר מלאכה או תעשיה העלולה להוות מטרד לסביבתה. תותר כל תעשיה למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. המבנים יתוכננו כפי שיפורט בסעיף הגבלות הבניה.
- ב. שטח ציבורי פתוח (מסומן בצבע ירוק) - לא תותר בו בניה כלשהי. השטח מיועד לנטיעת עצים, להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים, ולתחנות טרנספורמציה.
- ג. דרכים קיימות או מאושרות (מסומנות בצבע חום) - דרכים כפי שהוגדרו בתכנית המתאר המקומית של יקנעם.
- ד. דרך מוצעת - מסומן באדום.

9. לוח שטחים

רשימת השטחים	שטח במ"ר	שטח כ-%
א. תעשיה בלתי מזיקה	34,218.6	68.47
ב. ש.צ.פ.	5,891.0	11.79
ג. דרכים	9,609.3	19.23
ד. דרך משולבות	257.1	0.51
סה"כ:	49,976.0	100.00

10. ביצוע התכנית

א. תחילת ביצוע התכנית תחשב לפי סעיף 6(א') בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990, תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום 20% מיסודות הבניה לתעשיה ובהתאם-תשתיות.

ב. חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזוהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. השטח המיועד לתעשיה יחולק למגרשים, כאשר גודל מגרש מינימלי 2 דונם.

ג. שטח הבניה המותר

- א.1. על המגרש המוצע יהיה שטח הבניה המירבי 120% בגובה עד 3 קומות ועד 16 מ' גובה מעל הקרקע הקיימת בכל נקודה. שטח עיקר המבנה לא יעלה על 100%. שטח מבנה שרות כולל 20%.
- א.2. כיסוי השטח ע"י מבנה לא יעלה על 60% משטח המגרש. שטח עיקר המבנה לא יעלה על 50% בקומת קרקע, שטח מבנה שרות 10%.
- א.3. שטח הבניה המותר יחושב על פי הגדרת חוק תכנון ובניה.

ד. עקירת עצים

כשטח הירוק ציבורי פתוח שבין המגרשים, יש להמנע ככל הניתן מעקירת עצים.

ה. קני בנין

המרווחים יהיו כמפורט להלן וכמסומן בתכנית.
 מרווח קדמי - 5 מ'
 מרווח צדדי - 4 מ'
 מרווח אחורי - 6 מ'

11. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי - (במ"ר)	קני בניין (מ')			אחוזי בנייה/שטח בניה מקסימלי			גובה בנייה מקסימלי		
		צדדי	אחורי	קדמי	שמושים עקריים	שטחי שרות	תחתית קרקע	סה"כ	מס' קומות	במטרים
מגרש לתעשיה בלתי מזיקה	2,000 מ"ר	4	6	5	100%	20%	60% עיקר שירות	120%	עד 3 קומות	עד 16 מ' מעל לקרקע קיימת בכל נקודה ונקודה

12. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן כתשריט וע"פ סעיף 10 ב' (גודל מגרש מינימלי). ניתן יהיה לאחד מגרשים סמוכים בבעלות אחת באישור ועדה מקומית בלבד, כאשר הנחיות הבניה לגבי המגרש המאוחד יהיו כהנחיות הבניה החלות על כל מגרש אחר הכלול בתחום התכנית.

הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו ע"י הועדה על פי סעיף 188 א' ו- ב' בחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית.

13. היתרים והגבלות

13.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים במפורטים מטה:

מקו משוך אנכי אל הקרקע מן התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	- 8 מ'
בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו	- 10 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת הכבלים הללו אלא רק לאחר תאום ואישור חברת החשמל.

ג. לא תורשה הקמת קוים חדשים להזנה חשמלית אלא אם יהיו תת קרקעיים.

13.2 תחנות טרנספורמציה - לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו, אלא בשטח הציבורי הפתוח.

על מגישי בקשות היתר בניה לכלול בתכניותיהם עפ"י דרישת חברת החשמל, ובתיאום איתה, תחנות טרנספורמציה פנימיות.

13.3 מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

13.4 לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

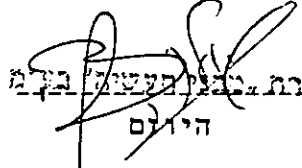
13.5 התקנת פרסומת תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס המועצה.

- 13.6 על חוכרי הקרקע לבצע בתאום ובאישור מהנדס המועצה את עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם כלהלן:
- א. פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. גידור השטח על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 13.7 עקירת עצים במגרשים הכלולים בתכנית זו בתחומי הבניה והסלילה כפי שאושרו בהיתר הבניה, תהיה בתאום עם הועדה המקומית. יש להמנע ככל הניתן מעקירת עצים בשטחים הירוקים שמפרידים בין המגרשים.
- 13.8 חניה - על חוכרי הקרקע לפתור את בעיות החניה בתחומי מגרשיהם ובהתאם לתקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה- תשמ"ג 1983".
- 13.9 מקלטים - לפי חוק תכנון ובניה ובאישור הרשות המוסמכת.
- 13.10 שרותים הנדסיים -
- ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר לבניה בטרם הוכטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- 13.11 אספקת מים - תיעשה מרשת המים של המועצה המקומית יקנעם עלית. ביצוע קוי אספקת המים בתוך המגרשים יבוצע ע"י ועל חשבון חוכרי הקרקע.
- 13.12 ביוב -
- א. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אושרה ע"י מהנדס המועצה תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים או אשר יוקם ע"י יוזם התכנית.
- ב. מבנים תעשייתיים או מבנים למטרה אחרת שכתוצאה מהפעלתם תיגרם תוספת חומרים למי השופכין שהם לא המרכיבים של שופכים ביתיים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחרי הדרישות של מהנדס המועצה ו/או מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).
- ג. מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע ע"י ועל חשבון חוכרי הקרקע.
- ד. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

- 13.13 הידרנטים - בכל מגרש תותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבונו מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות מכבי אש.
- 13.14 אשפה - כתחומי המגרש יותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבונו מיתקן אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 13.15 הוצאת היתרי בניה - תותנה כתכנית פיתוח לכל מגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 13.16 עתיקות - התכנית הנ"ל כפופה לחוק העתיקות.

חתימות

חסן-ירושלמי מהנדסים יועצים
 רחל יתרום המבני 49 תיא
 טל: 03 - 5442223


 חברת המבני העירונית
 הירושלמי

עורך התכנית

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם זכויות התכנון המוסמכות.

תאריך:

הזכויות הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות גילוח התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח החדש עימנו הסכם מתאים ביישום וזמן התייחסנו זו כזו במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או על רשות מוסמכת לפי כל ההנהלים של דין.

לפי הסכם סגור מוצהר בזה כי אם נעשה שינוי משהו על ידינו הסכם זה יתבטל בתכנית אין בהתייחסנו לזכויות חברת זה זכויות מקום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרשע בהתחייבות על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחר: הקונדט לנו מכח הסכם כאמור וכפוי כל דין שיק התיוכחתי ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

תאריך: 8.3.93

נספח סביבתי לתקנון

מפגע סביבתי

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

תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

1.0 הוראות כלליות:

1.1 שפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית, ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן האזורי.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וכרמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

1.2 פסולת

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי חברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) בתחום אזור התעשייה נקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.
- (3) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.

(4) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

1.3 רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("כהגדרתו בחוק") יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

1.4 איכות אוויר

(1) אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

(2) מניעת אבק

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', להנחת דעתו של מנהל האתר.

(3) קרינה

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

(4) אמצעים טכנולוגיים

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

1.5 חזות

- (1) בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הכנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות כאמור בהנחיות הבינוי עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שחוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר משישה חודשים, ושחוכן ע"י מודד מוסמך, יסומנו שטחי גיוון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור, לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מנהלת האתר.
- (2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר, באישור מנהלת האתר. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מנהלת האתר יותר לענין זה כיסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל, ובתנאי שלא יחרוג ממגבלות בגין בטיחות טיסה. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט, או בד.
- (4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים, יהיה באישור מהנדס הועדה.

2.0 הוראות להיתר בניה

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, ככלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 15.4.5 לעיל.

(3) שלבי בצוע לרבות בצוע חשתית.

3.0 מידע סביבתי

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(1) ניקוז:

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

(2) שפכים:

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

(3) פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אוויר:

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

(5) חומרים רעילים ומסוכנים:

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש:

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

(7) בינוי:

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

(8) איחסון :

מיקום שטחי האיסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

(9) פיתוח השטח:

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