



תכנית מס' ג/15567

גלעד – אזור תעשייה
הוראות בניה

הוראות התכנית (תקנון)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/15567
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.8.07 לאשר את התכנית
נרצל גרזי
יו"ר הועדה המחוזית

מאג
מס' מאג: 15567
מס' מאג: 15567

2005	פברואר	-	מהדורה 1: לעיון והערות
2005	יוני	-	מהדורה 2: ועדה מקומית ומחוזית
2006	אפריל	-	מהדורה 3: מועצה ארצית
2007	ינואר	-	מהדורה 4: הפקדה

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מגידו

שם ישוב : גלעד

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מספר ג/15567 - גלעד - אזור תעשייה - הוראות בניה
המהווה שינוי לתכניות מפורטות ג/4259 לצרכי הסדר רישום, ח.מ.
359 וג/2999 (בתוקף) ומתייחסת לתכנית ג/13296 (מאושרת)

1.2 מקום התכנית: התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בנספח לתכנית זו.

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 207530	צפון : 717800
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12371	-	8,9

1.3 שטח התכנית: 27.30 דונם (במידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזם ומגיש : קבוץ גלעד
התכנית : גלעד, ד.ג. חבל מגידו 19240
טל : 04-9898611, פקס : 04-9894866

עורך התכנית : אדריכלית דפנה נבו, רשיון מס' 27022
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.ג. משגב 20155
טל : 04-9902215, פקס : 04-9909990

1.5 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 35 - התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי
תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב. הגדרה
עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית
סביבתית גבוהה.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע : שטח ישוב
כפרי.

תכנית מפורטת : התכנית מהווה תוספת להוראות תכנית
מקומית : ג/4259 לצרכי הסדר רישום (בתוקף).
ומשנה את תכניות ח.מ. 359 וג/2999. התכנית
מתייחסת לתכנית ג/13296 (מאושרת).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית
אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

- 1.6 **מסמכי התכנית:** תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
נספח סימון גבולות התכנית בקנה מידה 1:2500 – מסמך מחייב.
נספח סביבתי – מסמך מחייב

1.7 **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	תאריך	תאריך	הכנה
ינואר 2007	עדכון 3	פברואר 2005	עדכון 1
		יוני 2005	עדכון 2
		אפריל 2006	

- 1.8 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.9 **באור סימני התשריט:**
1. אזור תעשיה
 2. דרך קיימת/ מאושרת
 3. גבול מגרש ומספרו
 4. גבול חלקה ומספרה
 5. גבול גוש ומספרו
 6. מבנה קיים
 7. מבנה להריסה
 8. גבול התכנית
 9. גבול תכנית מאושרת
- סגול
חום
קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור
קו ומספר בצבע ירוק
קו עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום
תחום בקו שחור
תחום בקו שחור מקווקו וצבע צהוב.
קו כחול עבה
קו כחול עבה מקווקו

1.10 **טבלת שטחים :**

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
99.86	27.26	99.86	27.26	אזור תעשיה
0.14	0.04	0.14	0.04	דרך קיימת / מאושרת
100.00	27.30	100.00	27.30	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

2.1.1 הוספת הוראות בניה וזכויות לפיתוח שמושי קרקע באזור התעשיה המוגדר בתכנית ג/4259.

2.2 עיקרי הוראת התכנית :

- קביעת התכליות והשימושים המותרים באזור התעשיה.
- קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת התניות למתן היתרי בניה ולביצוע.
- קביעת הנחיות לפתוח.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' ארוח
תעשיה	10,904	

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור תעשיה:

זכויות הבניה הנתנות מכח תכנית זו, מיועדות אך ורק להרחבת המפעלים הקיימים בשטח בעת אישור תכנית זו.

א. מיועד למפעלי תעשיה, מבני מלאכה, בניני משרדים, מבני אחסנה ומתקנים הנדסיים, כולל מבני עזר, שטחי חניה, דרכים רחבות וגינון. ניתן לחלק את אזור התעשיה למגרשים, עפ"י גודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה. לא תותר הקמת מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקוויפר.

ב. מרכיבי בטחון: גדר, דרך בטחון ותאורה עפ"י מפרט פקוד העורף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')					אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	סה"כ יחיד / יח"א	
		קדמי	צדדי	אחורי	בין מבנים	קרקע אחרים	מגבול שמושי	מעל מפלס הכניסה **	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סך הכל			מס' קומות
תעשייה	5000	5	3	5	5	5	50%	-	40%	10%	30%	50%	2	12	-	

* הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.

** בסמכות הועדה המקומית להתיר העברה של אחוזי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה בשל צורך תכנוני הנובע מתנאים טופוגרפיים ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.

*** עפ"י הקיים בפועל. בבניה חדשה – עפ"י הטבלה.

**** ניתן להקים ארובות, אנטנות ומתקנים אחרים בגובה עד 25 מ' עפ"י צרכי התפעול – בתנאי אישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת נספח ניקוז מסודר המאושר ע"י רשות הניקוז האזורית ואישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל, תקשורת וטל"כ:

(א) כל הרשתות, ההתקנות והחיבורים למבנים בהתקנות חדשות בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

(ב) תחנות טרנספורמציה חדשות תהיינה פנימיות ותותקנה בשטחים פתוחים ובאזורים בהם מותרת הקמת מתקנים הנדסיים.

ג) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	-	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	-	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	-	11 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	25 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(2) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המגיש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. עבודות פיתוח:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאשור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול: מיקום הבנין, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות ציבוריות, גובה מפלסים סופיים לרבות פתרון ניקוז נגר עילי, קירות, גדרות וחמרי גמר, מיקום מיכלי דלק וגז, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
2. קירות תומכים, אם יבנו, יהיו בעלי חזית אבן טבעית. גובהם לא יעלה על 3.0 מ'. אם נדרשת בנית קירות מעבר לכך יש לדרג את הקיר.
3. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
4. אם ידרש לבנות תחנות טרנספורמציה - התכנון המפורט יכלול פתרון אדריכלי ונופי לשילוב בסביבה.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- (א) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- (ב) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(א) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

(ב) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא לפי הוראות פיקוד העורף.

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע

:

יוזם ומגיש התכנית

:

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
ד"ר משה בן

עורך התכנית

:

נספח סביבתי

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילווים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית.
- ה. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כללי:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים ויעמדו בתקני איכות הסביבה הקבועים לפי כל דין.

שפכים:

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב (1981) או בהתאם לתקן עדכני אחר.

לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואכה"ס. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות, ומהנדס הרשות המקומית. שפכי התעשייה יוכנסו למערכת שפכים מרכזית רק לאחר טיפול וניטור בשיטות וערכי סף שיאושרו על ידי הגורמים המוסמכים. תוצאות הניטור יועברו על פי דרישה גם ליחידה האזורית לאיה"ס. מערכות הניקוז ימנעו כל אפשרות של כניסת תשטיפים ממשטחי עבודה לערוצי הנחלים וניקוז לפי תוכנית ניקוז מאושרת.

פסולת גושית (מוצקה):

הפסולת תיאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. התוכנית תיתן עדיפות למחזור חומרים ולשימוש חוזר ותכלול צירי גישה נוחים לרכב למטרות פינוי וסילוק.

רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות היזם.

איכות אויר:

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

חומרים מסוכנים :

כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס והמפעל יפנה למשרד לאיכות הסביבה לקבלת היתר רעלים כנדרש על פי חוק. הצורך בהיתר יקבע לפי כמות, מיקום וסוג החומרים אשר ברשות המפעל. אחסון החומר המסוכן יתבצע לפי קבוצות החומר המסוכן ויהיה מקורה, מגובה במאצרה מצופה בחומר מאושר ובנפח של 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים, ומנוקזת למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול.

פסולת רעילה :

תסלק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

אחסון דלקים :

מכלי הדלק ימוקמו בתוך מאצרה, העשויה מחומר מאושר, בנפח של 110% מסה"כ נפח מכלי הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ושאובה התשטיפים תתבצע על ידי משאבה למערכת הטיפול. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

3. הוראות סביבתיות – אזור תעשייה :

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות .
- ג. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח מגוון או כשטחי חניה.
- ד. רעש – יובטחו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה בהתאם לכל דין. מנועים של מערכות קירור ומיזוג אויר, גנרטורים וכיו"ב, יותקנו במקום ובאופן שלא יפגעו בחזות המבנה ולא יגרמו מטריד בתוך המבנה ובמבנים הסמוכים לו, כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש בלתי סביר) – תש"ן, 1990.
- ה. זיהום אויר - יובטחו האמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל מכל מקור שהוא. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקור למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה. במקרה של מטרדי אבק – ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק, לפי הנחיות היחידה הסביבתית / המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. חומרים מסוכנים – אחסון וטיפול בחומרים מסוכנים יהיה עפ"י היתר המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תיבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור האחסון והשינוע.

4. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולמקורות המים:
מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי,
יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דיזון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל
(אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, ציפוי מתכות, ייצור נפצים,
מפעלים ליצור אסבסט, מפעלים לטיפול בפסולת מסוכנת.

5. הוראות למתן היתרי בניה למבני תעשייה:

א. היתרי בניה:

1. הועדה המקומית תדון בהיתר בניה באזור תעשייה בתחום התוכנית אך ורק לאחר בדיקה מוקדמת של התאמתו של המפעל על ידי היחידה האזורית / המשרד לאיכות הסביבה, וקבלת אישור.
 2. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים. ובפתרונות מוצעים למניעת מפגעים אפשריים בעתיד.
 3. היתר בניה יינתן רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר:
 - שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגורים ופתוחים, אזור פריקה טעינה וחניה.
 - חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פיתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינן. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
 - פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן: פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, פליטות לאוויר, רעש, תפעול ואחזקה, חומ"ס.
 - ביוב: מיקום כל מתקני הביוב יסומן על גבי תכנית סניטרית אשר תכלול: תכנית של מערכת השפכים הסניטריים, אמדן כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא, נתונים בדבר אפשרויות החיבור למערכת השפכים האזורית וכושר הקיבול של המערכת האזורית. אפשרויות הטיפול במתקנים הקיימים. פירוט המתקנים לקדם טיפול עבור שימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
 - פסולת: אמדן והערכת כמויות פסולת שמקורה בפעילויות ובשימושים המוצעים לפי סוג והרכב לימי שיא. פירוט מתקנים לאצירת פסולת לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות כגון דחסנים, מכולות, קרטונים וכיו"ב. מיקום המתקנים המרכזיים לפרוייקט יסומן על גבי התוכנית, כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק. פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.
 - המתקנים לאצירת וטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשייה ויטופל כך שימנעו ריחות ומפגעים תברואתיים וחזותיים.
- כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

ב. סווג מפעלים:

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.
היום חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.