

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4 3 2 1 הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/20521
שם-תוכנית: איזור תעסוקה משהד

מחוז: **מרחב תכנון מקומי**
 הצפון **סוג תוכנית:**
 מבוא עמקים **מרחב תכנון מקומי**
 תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20521</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12.9.15</u> לאשר את התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לביטול אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20521</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא הקמת אזור תעסוקה חדש לישוב משהד, מקשר בין אזורי התעשייה של כפר כנא ונצרת עילית בתחום אזור תעסוקה מרחבי בהתאם לתמ"מ 2/9. אזור התעסוקה יסייע בהוצאת הפעילות התעסוקתית שאינה תואמת סביבת מגורים, מתוך הכפר, ויהווה מנוף כלכלי ליישוב, תוך שישורת את כל הישויים בסביבה.
הכניסה לאזור התעסוקה החדש הינה דרך מחלף שתואם עם חברת נתיבי ישראל ותשלב גם כניסה חדשה לאזור התעשייה ציפורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אזור תעסוקה משהד.	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		20521/ג	
1.2	שטח התוכנית	765.743 ד'	
1.3	מהדורות	שלב	
		מתן תוקף	
		1	
		מספר מהדורה בשלב	
		25.05.2016	
		תאריך עדכון המהדורה	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תוכנית מפורטת	
		<ul style="list-style-type: none"> האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
		<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מחוזית 	
		לפי סעיף בחוק	
		<ul style="list-style-type: none"> ל.ר. 	
		היתרים או הרשאות	
		<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
		סוג איחוד וחלוקה	
		<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה. 	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		<ul style="list-style-type: none"> לא 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים**
- 230750 קואורדינטה X
740750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום**
מדרום לדרך 77 בין אזור תעשייה כ.כנא לאזור התעשייה ציפורית
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית**
כפר משהד
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17465	מוסדר	חלק מהגוש	2-26	40, 28, 27
17464	מוסדר	חלק מהגוש	8-9, 17-35, 49-61, 67, 70, 73, 76, 79, 82, 85, 88, 91, 94, 97, 100, 103, 106, 109, 111, 114, 117, 121	6,7,128,130,134,141
17385	מוסדר	חלק מהגוש		31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

נצרת עילית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/12/91	3951	קביעת יעודי קרקע לאזור תעסוקה	שינוי	ג/6540
03/09/09	4994	הסדרת גישה לתחנת תדלוק מתוך אזור התעסוקה ללא שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה המאושרות, ובהתאמה לשלבויות כמפורט בתכנית ג/9145 המאושרת	כפיפות	ג/9145
02.01.13	6525	חיבור אז"ת ציפורית למערכת הולכת גז טבעי	כפיפות	תמ"א 1/5/37
11.06.12	6430	מערכת הולכת גז טבעי בקטע בית קשת - ציפורית	כפיפות	תמ"א 5/37
18.12.06	5606	מערכת הולכת גז טבעי - מכלול יבשתי	כפיפות	תמ"א 37/ב
05.11.07	5734	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"א 1/ב/37	כפיפות	תמ"א 1/37
26.08.03	5218	חפיפה בתחום דרך מאושרת	כפיפות	ג/11414
17.04.97	4512	שינוי ביעודי הקרקע בחפיפה בין התכניות	שינוי	ג/בת/235
27.12.05	5474	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"א 35	כפופה	תמ"א 35
30.07.07	5696	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"מ 2/9	כפופה	תמ"מ 2/9
18.12.06	5606	אישור הקלות מדרך 77 ע"י ועדת משנה להקלות מתשתיות ותחבורה מס' 31 מיום 27.05.14 כדלהלן: - קו בניין 30 מ' (במקום 100 מ') מציר דרך ראשית מס' 77 (5 מ' משפת הדרך) עבור דרך שרות מקומית - קו בניין 38 מ' (במקום 100 מ') מציר דרך ראשית מס' 77 (13 מ' משפת הדרך) עבור יעוד תעסוקה - קו בניין 43 מ' (במקום 100 מ') מציר דרך ראשית מס' 77 (18 מ' משפת הדרך) עבור יעוד מתקנים הנדסיים	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 11/3 ג
18.12.06	5606	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"א 3-ב34	כפופה	תמ"א 3-ב34
16.08.07	5704	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"א 4-ב34	כפופה	תמ"א 4-ב34
14.09.09	5998	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"א 5-ב34	כפופה	תמ"א 5-ב34
17.10.12	6482	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"א 37	כפופה	תמ"א 1/37
23.08.06	5568	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"א 18	כפופה	תמ"א 4/18
22.11.11	6324	התכנית כפופה לכל הוראות תמ"א 4/16	כפופה	תמ"א 4/16
29.02.04	5276	חפיפה בתחום דרך מאושרת	כפיפות	ג/10256

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		חסן מוחמד	20/09/11	---	28	--		הוראות התוכנית
		חסן מוחמד	20/09/11	1	----	1: 1250		תשריט התוכנית
		עמוס דנק	02.02.11	1	15		מנחה	נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי
		עמוס דנק	02.02.11	1	3		מחייב*	נספח ביוב
		עמוס דנק	02.02.11	1	3		מחייב	נספח מים
		יוסי שטרק		3			מנחה	נספח תנועה
		רפי הלוי	01.05.11		16		מנחה	נספח הידרולוגי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

*כל שינוי בנספח הביוב טעון אישור בכתב של רשות הבריאות

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-6468585		נצרת עילית רח' ציפורן 5		רשות מקומית ועדה מקומית מבוא עמקים				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6551346		-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית		רשות מקומית ועדה מקומית מבוא עמקים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות רשות מקומית בבעלות מדינה
						מ.מ. משהד ר.מ.י				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורר ראשי
			04-6412252	ת.ד. 384 נצרת			38379	056984636	חסן מוחמד	אדרי	
			04-6468243	ת.ד. 304 יפיע			1076	034785311	מועתז כילאני יוסי שטרק	אינג' מתנדס	מודד
			04-8207944	ת.ד. 3280 חיפה, 31032					עמוס דנק אלי כהן	אינג' מתנדס	יועץ ניקוז מים וביוב שמאי
			04-9909008	י'ע.ד.ג. משגב 20155					רפי הלוי- נהרא ופשטיה		יועץ הידרולוגי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

* תכנון אזור תעסוקה במשהד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לדרכים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, מסחר ותעשייה וחניון.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה.
3. הקלה מתמ"א 3 בקו בניין מדרך ראשית 77 מ- 100 מ' ל- 38 מ' מציר הדרך עבור יעוד תעסוקה, 43 מ' מציר הדרך עבור מתקנים הנדסיים ו- 30 מ' מציר הדרך דרך שרות מקומית.
4. הקלה מתמ"א 22- גריעה של 86 דונם מתחום יער ציפורי 1103 י.פ. 136

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 765.743

הערות	סה"כ פמוצע בתוכנית		שגינו (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	309521		+309521	0	מ"ר	תעסוקה
	56135		+56135	0	מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי בנין מדרג ראשית 77	מגבלות בנייה ופיתוח לפי תמ"א 5-37, תמ"א 1-5	תאי שטח	יעוד
קו בנין מדרג ראשית 77	מגבלות בנייה ופיתוח לפי תמ"א 5-37, תמ"א 1-5				
			100,101,102	100-102	מסחר
			713	700-714	תעסוקה
	202	202,211,200,201,205,209,210	600,601	200-205,207-213	שצ"פ
				600-601	תחנת דלק
				300-302	דרך מאושרת
		414,405,402,411		400-416	דרך מוצעת
				500	חניון
		800		800,801	מתקנים הנדסיים
				900	מגבלות בניה ופיתוח "ב"

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
		94.38	722714	שטח חקלאי
5.62	43031	5.16	39460	דרך מאושרת
0.41	3104	0.39	3029	תחנת דלק
9.16	70169			מסחר
50.52	386901			תעסוקה
12.19	93368	0.07	540	שצ"פ
18.87	144466			דרך מוצעת
2.65	20260			חניון
0.39	3006			מתקנים הנדסיים
0.19	1438			מגבלות בנייה ופיתוח "ב"
100	765.743	100	765.743	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. כל סוגי המסחר, משרדים, סוכנויות דואר ובנק, שרותי חידוש ציבוריים כגון מד"א, מכבי אש ומשטרה.	א.
הוראות	4.1.2
ב. בשטח המסומן שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח, מגבלות בניה ופיתוח ב' יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ונגזרותיה. היתר בנייה יוצא רק לאחר קבלת אישור רשות הגז.	ב.

שם ייעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
א. תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.	א.
הוראות	4.2.2
א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, למעט קו גז מכוח תמ"א 37 ב' ונגזרותיה. מגבלות אלה לא חלות על דרך מס' 77.	א.
ב. בשטח המסומן שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח, מגבלות בניה ופיתוח ב' יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ונגזרותיה. היתר בנייה יוצא רק לאחר קבלת אישור רשות הגז.	ב.

שם ייעוד: שצ"פ	4.3
שימושים	4.3.1
א. יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. מעבר מערכות תשתית ומתקני תשתיות.	א.
הוראות	4.3.2
ב. בשטח המסומן שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח, מגבלות בניה ופיתוח ב' יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ונגזרותיה. היתר בנייה יוצא רק לאחר קבלת אישור רשות הגז. במרחב במסומן כתחום השפעה (מרחב נטול מקורות הצתה) על פי תמ"א 1/5/ב/37 לא ימוקמו מתקנים למנוחה, הצללה, מתקני משחק לילדים. לא תותר כל בנייה במרחק 100 מ' מציר דרך 77, למעט שימושים המותרים בסעיף 4.3.1 א' לעיל.	ב.

שם ייעוד: תעסוקה	4.4
שימושים	4.4.1
א. ביעוד זה תותר הקמת מבנים ומתקנים לשימושים הבאים. 1. תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה ושירותים לוגיסטיים. 2. משרדים, לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי ניהול ושירותים עסקיים. 3. מסחר ושירותים נלווים לתעסוקה כגון מסעדות, מזנונים, מבנים ואולמות לאירועים, שטחים לתצוגה, לירידים, לתערוכות ולכינוסים, בהיקף של עד 20% מכלל זכויות הבניה במגרש. 4. מתקני תשתיות, לרבות דרכים, חניה ותחנות הסעה, תחנות תדלוק וכו'. 5. מוסדות ציבור, רווחה וספורט ושטחים פתוחים. בתכנית מקומית ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או משלימים את	א.

התכליות והשימושים לעיל.		
4.4.2	הוראות	
א.	מגבלות בנייה ופיתוח	בשטח המסומן שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח, מגבלות בניה ופיתוח ב' יחולו הוראות תמ"א 37 ב'. היתר בנייה יוצא רק לאחר קבלת אישור רשות הגז.
ב.		היקף המסחר לא יעלה על 20% מכלל זכויות הבנייה במגרש
ג.		לא יותרו סוגי המפעלים המפורטים בסעיף 6.18.

4.5	שם ייעוד: תחנת תדלוק	
4.5.1	שימושים	
א.	עפ"י תכנית מס' ג/9145 המאושרת.	
4.5.2	הוראות	
	הסדרי תנועה לתחנת התידלוק המאושרת על פי ג/9145	לא תתאפשר נגישות ישירה לתחנת התידלוק מדרך מס' 77. הנגישות תהיה מתוך מערכת הדרכים הפנימית של אזור התעשייה בהתאם לתכנון התחבורתי הפנימי. אישור תכנית זו מהווה ביטול אוטומטי של דרך הגישה הזמנית. הנגישות לתא שטח 600 תהיה מתוך אזור התעסוקה דרך תא שטח 405. לא תבוטל הדרך המשמשת כגישה לתחנת התידלוק עד לביצוע הדרך החילופית והסדרת הנגישות בפועל.

4.6	שם ייעוד: חניון	
4.6.1	שימושים	
א.	מיועד לחניון ציבורי. ישמש להחנית כלי רכב, גינון ולמתקנים הקשורים בפונקציה זו.	
4.6.2	הוראות	
	נספח בניין ותנייה	תנאי למתן היתר בנייה- הכנת תכנית בינוי מפורטת ונספח חניה ערוך בידי יועץ תנועה שיסדירו את מיקום החניות ומערך התנועה בחניון.

4.7	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.7.1	שימושים	
א.	מבנים ושטחים פתוחים לצורך מערכות התשתית כולל גנרטורים, משאבות, תחנות שאיבה לביוב, מרכזיות טלפון, מחסני הרשות המקומית וכ"ו כפוף למגבלות איכות הסביבה.	
4.7.2	הוראות	
	תא שטח 801	ישמש כאתר לאיסוף פסולת והפרדתה עבור אזור התעסוקה. לא יינתן היתר בנייה מכוח תכנית זו אלא לאחר הקמה בפועל של אתר הפסולת. תנאי למתן היתר בנייה- סלילה בפועל של דרך 806 לפי תכנית ג/19806. ככל ותידרש הקמת תחנת מעבר כהגדרתה בתמ"א 4/16 על תיקוניה, תוגש תכנית מפורטת עפ"י הוראות התמ"א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה / אחוזים			גודל מזגרי / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
	צדדי - שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות				מעל מפלס לבניסה הקובעת	עיקרי שרות	
				מתחת לבניסה הקובעת														מעל מפלס לבניסה הקובעת
4	4	4	4	2	12	50	--	--	100	--	20	80	1000	700-714	תעסוקה			
4	4	4	--	2	12	50	--	--	100	--	20	80	2000	100-102	מסחר			
3	3	3	1	1	4	10			10	--	--	10	680	800,801	תחנת דלק מתקנים הנדסיים			
עפ"י תכנית מס' ג/9145 המאושרת.																		

* הועדה רשאית להחזיר חניה תת קרקעית בגובה עד 2.20 מ' שלא תחושב באחוזי הבניה.

** הועדה רשאית להחזיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוזי בניה.

*** גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית בכל נקודה

**** השימושים הנלווים לתעסוקה כפי שפורטו בסעיף 4.4.1 יהיו בהיקף מקסימלי של 20% משטח המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.2 מים :

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

6.3 ניקוז ותיעול :

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. תנאי להיתר בנייה- תוכן תכנית ניקוז באישור הרשות הניקוז האיזורית, ובהתאם לנספח הניקוז לתכנית.
מובל הניקוז- גובה מינימלי של פתח המובל יהיה 2.20 מ' לאורך כל תוואי הדרך עד למוצא בכביש 77. תכנון הידראולי של המובל כולל קביעת מידות סופיות של המובל, תכנון פתחי תחזוקה, תכנון מתקני יציאה וכניסה, יוגשו לאישור רשות הניקוז כתנאי להיתר בניה.
תנאי למתן היתר בנייה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.4 ביוב :

1. לא ינתנו היתרי בניה על פי התוכנית אלא לאחר שיוגשו על-ידי הרשות הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת ביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
2. איכות השפכים תיקבע על פי כל דין, ותהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות לחוק עזר לדוגמה וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים ובמכון טיהור השפכים לפי הנחיות היחידה הסביבתית.
3. תובטח קליטת השפכים במערך ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי :
 - א. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים ולמפעלים יהיה כושר הולכה, טיפול וסילוק בפועל אל מתקן טיהור השפכים המאושר.
 - ב. תנאי למתן היתר אכלוס : קיום והפעלה של מתקן טיהור השפכים המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ותכנית ביוב מפורטת לאיזור התעסוקה מאושרת ע"י ועדת הביוב ומים הכוללת התחברות למתקן האיזורי.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית לאחר האישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצויזו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים.
5. קווי שפכים ייבנו בטכנולוגיות הטובה ביותר למניעת דליפות שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.
6. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מזהמים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה.
7. בתחנות שאיבה לשפכים יותקנו "דיזל גנרטורים" לאספקת חשמל במצב כשל במערכת האיזורית.
8. אתרי אחסון פסולות לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.
9. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים :
 - זרם סניטרי – יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית.
 - זרם תהליכי – יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י חוק עזר לדוגמא.
 - זרמים רעילים ומכילי חומרים מסוכנים – יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י המשרד לאיכה"ס.
 - תמלחת (רענון מרכבים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור) יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות.
10. רגישות הידרולוגית של האיזור מחייבת נקיטת צעדים למניעת זיהום מי תהום, בין היתר הגנה על קוי ביוב, יושם דגש על טיפול קדם בשפכים בתחום המפעל, ניקוז ומאצרות.
בשל הרגישות ההידרולוגית באיזור ועל מנת למנוע זיהום מי תהום מדליפת שפכים ממערכת הביוב, ינקטו הפעולות הבאות :

- א. צנרת הביוב תהיה מצינורות פוליאטילן רציפים (בסלילים או מוטות באורך מינימלי 12 מרותכים בריתוך פנים) ללא מחברים משוחה לשוחה.
- ב. השוחות תהיינה שוחות טרומיות מבטון עם תחתית בטון מונוליטית ביחידה אחת (רצפה + קירות) משולבת עם פוליאטילן ומחבר גומי גמיש דוגמת איטוביב.
- ג. לסימון תאי הביוב, תוטבע במכסה השוחה, לוחית יצקת ברזל עם כיתובית "ביוב".
תנאי מקדים לביצוע קו הביוב תיאום עם חברת מקורות בנוגע לחצייה ולהקבלה בין קווי הביוב המתוכננים וקווי המים הקיימים ו/או מתוכננים.

11. יש לעמוד בהנחיות משרד הבריאות כדלקמן :

- א. חציה של קו "מקורות" (קו מי שתייה אחר) :
יש לשמור על הפרש גובה של 1 מ' בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב.
צינור הביוב יהיה ללא חיבורים מלבד ריתוכים ובתוך שרוול באורך 12 מ' (אם גרביטציוני אורך השרוול 6 מ').
- ב. קו ביוב מקביל לקו מקורות (או קו מי שתייה אחר)
יש לשמור על הפרש גובה של 30 ס"מ בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב, צינור הביוב יהיה במרחק אופקי של 3 מ' לפחות מקו מי שתייה (אם הקו גרביטציוני המרחק האופקי יהיה 1 מ' לפחות).
- ג. אזור רגישות הידרולוגית גבוהה
באזור הרגישות ההידרולוגית הגבוהה יותרו מפעלים יבשים בעלי אופי שפכים סניטרי בלבד, ללא שימוש ואחסון חומרים מסוכנים, דלקים בכמות משמעותית וכדומה.

12. תנאי למתן היתר בניה למבנים (לתעשייה, תעסוקה מסחר או שימוש משולב) מכח התכנית יהיה אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) שאמורות לשרת את הבניה המבוקשת ע"י הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות.
- בהיתר בניה לתשתיות הביוב כנ"ל ייכללו כל עבודות הביוב המפורטות, לרבות תחנת שאיבה מקומית לשפכים וצינור סניקה ממנה עד לתחנת השאיבה האזורית. בקשה לבניית תחנת השאיבה וצינור סניקה עבור איזור ביוב מס' 2 יוגשו ע"י תאגיד הביוב האזורי.
13. תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים האמורים לעיל, יהיה השלמת פתרון ביוב עפ"י המפורט בנספח ובכפוף לתיקונים/השלמות שהתבקשו ע"י משרד הבריאות בשלב מתן היתר בניה לתשתיות כנ"ל. אישור לאיכלוס המבנים הנ"ל וכן אישור להפעלת קווי ביוב חדשים יינתן רק לאחר שתבוצע בדיקת אטימות לקווי הביוב ע"י חברה מוסמכת בתחום, שתוכיח שמערכת הביוב שבוצעה אכן אטומה לחלוטין, ממצאי הבדיקה (דו"ח גולמי וניתוח שלו ע"י מתכנן ביוב) יועברו להתייחסות משרד הבריאות ותאגיד הביוב האזורי.

6.4.1 עבודת הנחת הצנרת וריתוך פנים תבוצע אך ורק ע"י בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים לכך

6.4.2 האיטום במידת הצורך בין חלקי שוחת הבקרה יהיה באמצעות סרט איטום על בסיס ביטומני (כדוגמת "איטופולס") אשר נדבק לשטחי המגע בבטון. הרכבת חלקי שוחות הבקרה, מחברי השוחה וסרטי האיטום ייעשו לפי התכניות ולפי הנחיות בתי החרושת ובפיקוח של שירות השדה ממנו ירכוש הקבלן את החומרים.

6.4.3 בדיקות :

מערכת הביוב (צינורות, שוחות בקרה, אטמים) צריכה לעמוד בבדיקות המפורטות להלן :

- א. בדיקת אטימות לדליפה החוצה (הידרוסטטית).
- ב. בגמר ביצוע יעשה צילום פנים הצינורות (צילום וידאו), ע"י חברה שתאושר ע"י אגף הנדסה של המועצה.
- יש לבצע הבדיקות בנוכחות נציג של משרד הבריאות.

6.5 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.

6.6 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרית.

6.8 פיתוח תשתית :

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של כל התשתיות בתחום התכנית ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה התאמת הפיתוח וההתחברות לתשתיות במגרש הכלול בבקשה להיתר בניה לתכנון המפורט המאושר לאזור התעסוקה.
- ג. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.
- ד. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.
- ה. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.
- ו. חיבור לרשת המים ייעשה באישור תאגיד המים והביוב המקומי.

6.9 תאום תשתיות

1. עבודות ביצוע הפרויקט תבוצענה רק לאחר תאום עם הגופים אשר בבעלותם קווים ומתקנים של תשתיות תת קרקעיות ועיליות בקרבת הפרויקט או בתחומו, ועשויים להיות מושפעים מביצוע הפרויקט.
2. יזם פרויקט בתחום התכנית ישקם תשתיות חקלאיות שנפגעו במהלך העבודה בשטח הרלוונטי, ויחזירן למצבן טרם הפגיעה. שיקום התשתיות ייעשה בתיאום עם הוועדה המקומית ועם בעל התשתיות, לפי העניין.
3. לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו בתחום תמ"א 5/ב/37 ותמ"א 1/5/ב/37 או נגזרותיהן, אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי לעמידת הבקשה בדרישות צו הבטיחות.
4. קו ביוב מקביל לקו מקורות (או קו מי שתייה אחר) יש לשמור על הפרש גובה של 30 ס"מ בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב, צינור הביוב יהיה במרחק אופקי של 3 מ' לפחות מקו מי שתייה (אם הקו גרביטציוני המרחק האופקי יהיה 1 מ' לפחות).
5. חציה של קו "מקורות" (או קו מי שתייה אחר) יש לשמור על הפרש גובה של 1 מ' בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב. צינור הביוב יהיה ללא חיבורים מלבד ריתוכים ובתוך שרוול באורך 12 מ' (אם גרביטציוני אורך השרוול 6 מ').

6.10 הוראות בנושא חשמל :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. תחנות השנאה : מיום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת חשמל
 - ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או

מצופה		
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי (מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	5 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.11 חלוקה ורישום:

א. כל בנייה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בנייה, בתחום התכנית מותנים באישור איחוד וחלוקה בין בתשריט ובין בתכנית ולכל שטח התכנית. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה זאת שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הנערך ב 2 שלבים בהתאם לזכויות הקניין התקפות.

ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

ג. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למהנדס הוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.12 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.13 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין- בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 תנאי למתן היתרי בנייה- אישור תכנית ביוב ותכניות מפורטות לביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה כולל שלבים לביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

6.14 פסולת בנין ועודפי חפירה:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה(היתר תנאים ואגרות)(טיפול בפסולת בניין)התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, או סלילה מבעל ההיתר- לפני הוצאת ההיתר.
 ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר.
 ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה בסדר גודל הכמות שהוערכה.
 ככל שביצוע התכנית יכלול עודפי חפירה ומילוי בהיקף של מעל 100,000 מ"ק, הם יטופלו בהתאם להנחיות לטיפול החומרי חפירה ומילוי של מינהל התכנון מיום 29.06.08.

6.15 עתיקות:

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.16 שירותי כבאות:

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

6.17 תשתיות גז טבעי

על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א 5/ב/37 ותמ"א 1/5/ב/37 ונגזרותיהן.

לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו בתחום תמ"א 5/ב/37 ותמ"א 1/5/ב/37 או נגזרותיהן, אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי לעמידת הבקשה בדרישות צו הבטיחות.

בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת צינור הגז הטבעי) חל איסור על נטיעת עצים. תנאי למתן היתר חפירה בתחום תמ"א 37' ונגזרותיה הוא תאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה.

6.18 הוראות בנושא איכות הסביבה והידרולוגיה

הבנייה בתחום התכנית לא תהייה בנייה משמרת מים. לא יבוצעו מתקנים להחדרה והעשרה של מי התהום.

שימושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לא יותרו באיזור התעסוקה סוגי המפעלים המפורטים להלן: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצורי אריזה ואחסנה של מוצרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

לא יותרו באיזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ וכו', עפ"י הרשימה להלן:

אסבסט, מעגלים מודפסים, מכון פסדים, מפעל גלוון, תשלובות כימיות ונפט, יצור ואחסון נפיצים, גריסת וטחינת אבן, דשנים נוזלים, יצור אספלט, היתוך מתכת, גזים דליקים מעל 100 מ"ק, בריכת חמצון, בריכת דגים ובתי מטבחים.

מפגע סביבתי:

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה /או מנהל הפרויקט.
רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

איסוף פסולת ופינוייה:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ומורשה ובהתאם לכל דין (אתר טורעאן).

בסמוך למכולות לאצירת פסולת יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי, שטח להצבת מכלים לאצירת פסולת בת מחזור.

פסולת רעילה תיאסף בתחום המפעל באתר מקורה, מסומן וסגור, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה באתר רמת חובב.

באזורים מסחריים, תחנות תדלוק, מבנים רב תכליתיים ומפעלים גדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים בהם יוצבו מכלי פסולת, ו/או דחסני האשפה עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים. בחדרי האשפה ובמתחם אצירת הפסולת ישטפו המכלים והמשטחים מידי יום. התשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור

חומרים מסוכנים :

א. אחסון :

1. אחסון יבוצע עפ"י התקנות, שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו'.
 2. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי, נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.
 3. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים עפ"י ההמלצות בסקר בסיכונים שיוגש ע"י מבקש ההיתר.
 4. כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחשב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. טיפול וסילוק :

1. טיפול סילוק חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות רישוי עסקים, סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולת תעשייתיות ברמת חובב.
2. שינוע חומ"ס עפ"י תקנות משרד התחבורה ומשרד איכה"ס.
3. נוהל חרום עפ"י "תיק מפעל" שיוכן בכל מפעל המשתמש בחומ"ס.

מערכות ניטור :

- ניטור רעש – בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים. המפעלים יודיעו למנהלת האתר על כל שינוי בתהליכי הייצור ו/או חומרי הגלם שיש בהם השלכות סביבתיות. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו למנהלת האתר ולרשויות כגון : איכה"ס, כיבוי אש, משטרה וכו' – לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל.
- מערכת ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י מנהלת האתר (אכיפה ובקרה במפעלים ניטור מערך ציבור וכו') מערך בקרה לנושא פסולת (הפרדה לסוגיה, אחסון וסילוק) עפ"י האישורים.

ניטור איכות אוויר במפעלים- בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה.

ניטור אוויר יחל במפעלים עפ"י החלטת הרשות הסביבתית ויהיה באחריות המנהלת.

תכנית הניטור תכלול במפעלים :

מיקום תחנות הניטור במפעל.
קביעת הפרמטרים הנמדדים (מס' הפרמטרים האופייניים לכל תעשייה).

פעילות מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרים תופסק לאלתר עד שיותקנו האמצעים הטובים ביותר הקיימים להבטחת עמידה בתקנים.

לנושא חומ"ס המפעלים יכינו תכניות למקרים, תגובות, תרחישי תקלות וטיפול בהם.

איכות אוויר :

- כל מפעל או עסק הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה מינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקני הפליטה עפ"י TA-LUFT (1994) או תקני פליטה ישראלים.

- מפעלים בהם תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו סקר פליטות ויתקינו אמצעים בהתאם .
- תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת ריחות .

רעש :

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין התכנון האקוסטי ונוהלי הפעלה יהיו באחריות היזם/המפעיל .

תנאים (בנושאי סביבה והידרולוגיה) למתן היתר בניה :

היתר בניה יהיה מותנה בעמידה בתקני סביבה ותקני פליטה , הן לאוויר והן למים שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה . בכל מקרה ינתן היתר בניה ורשיון עסק רק באישור המשרד להגנת הסביבה על סמך שאלון למפעל התעשייה ו/או תסקיר השפעה על הסביבה לפי הענין .

תנאי למתן היתר בניה- הקמת מנהלת לאיזור התעסוקה משהד והסדרת תחומי אחריותה כמפורט בהמשך .

תנאי למתן היתר בניה- הקמה והפעלה של מערכת ניטור למים עיליים במוצא הניקוז של אזור התעשייה .

תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של ניטור מזדמן על פי תכנית ניטור שתוכן ע"י איש מקצוע בתחום איכות אוויר אשר תגדיר, מקום הניטור ומועדים ושתוגש ותאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה . אין להוציא היתרי בניה למפעלים טרם ביצוע תנאי זה . אישור היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יהיה רק לאחר שיתקבל אישור ממשרד איכות הסביבה כי הדרישה בוצעה .

לועדה המקומית בהמלצת הרשות הסביבתית המוסמכת, ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאיזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו . באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באיזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים ותנועה, התנאים והמגבלות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת . כנייל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל .

כל מפעל המבקש להיכנס לאיזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ו/או לועדה המקומית שאלון לגבי השלכות סביבתיות של המפעל .

כל אחד משני גופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (ותסקיר השפעה על הסביבה) התש"ב-1982 .

מפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל, הסכמתם למתן היתרים ותנאיהם ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית .

השאלון יכלול :

- שלבי ביצוע המבנים כולל תשתיות מים, שפכים וחשמל
- ניקוז – השתלבות במע' הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב .
- כמויות מים ושפכים, צורך בטיפול מוקדם .
- קרינה אלקטרומגנטית ורדיואקטיבית – מקורות פליטה לסוגיהם אמצעים להפחתה ומניעה .
- בינוי השטח – מיקום והיקף עבודות העפר במפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, ופיתוח ריצוף וגינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית .
- חומרים מסוכנים – כמויות וסוגים ובחינת ההשפעות העלולות להיות במקרה של תרחיש קיצוני .
- תחזית תנועת כלי רכב נכנסים ויוצאים מהמפעל בשעות שיא, סוגי כלי רכב .
- שעות פעילות המפעל .

הוראות למתכנני איזור התעשייה :

א. יש להגביל צריכת הדלק באיזור התעשייה המתוכנן ל 1.34 טון/שעה, תוך מגבלה לשימוש במזוט דל גופרית מקסימאלית של 1%, ניתן לשרוף דלקים בעלי תכולת גופרית פחות מ- 1% בכמויות גדולה מהנייל

- בהתאם למיקום מתקן השריפה ותכולת הגופרית בדלק, אם יוכח על ידי הרצת המודל שאכן לא צפויות חריגות כתוצאה מכך.
- ב. יש להגביל פליטות אבק בלתי מוקדי (fugitive dust) מכל תהליכי ייצור לקצב פליטה של 0.1 גרם/שניה .
- ג. יש להרחיק ככל האפשר את מיקום מתקני שרפת דלק ממקומות מיושבים כגון כפר כנא, משהד ורומת היב . המרחק המינימלי בין ארובת דוד קיטור לבין מקום מיושב יהיה 500 מטר .
- ד. קצבי פליטת מזהמי אוויר יצומצמו כך שריכוזי מזהמי אוויר הנפלטים מארובות וממקורות בלתי מוקדים יעמדו בתקני הפליטה המופיעים באמנה של המשרד לאיכות הסביבה והתאחדות התעשיינים מתאריך 21.1.98 . למניעת פליטת חלקיקים מתהליכים תעשייתיים יש להשתמש במערכות אוורור עם מסנני אבק, ערפול והתזת מים . למניעת פליטות חלקיקים וגופרית דו חמצנית מדודי קיטור יש להשתמש במזוט דל גופרית במידה ויש צורך לצמצום פליטות NO ולעמוד בתקן הפליטה בשיעור של 450 מ"ג/מ"ק ניתן לצייד את הדוד במבערי מניעת (LOW NO BURNERS) .
- ה. על כל מפעל הפולט ריחות ו/או סולבנטים או חומרים אורגניים אחרים להתקין הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת פליטות חומרים אלו ולעמוד בתקני הפליטה של התאחדות התעשיינים והמשרד לאיכות הסביבה.

היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים :

פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון .

חזות ועיצוב : חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה עיצוב ופירוט הגינון .

מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים :

- א. ניקוז : פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים .
אין לבנות בתחום התכנית בניה משמרת מים .
- א'1 . איזור התעשייה המיועד נמצא בחלקו על מסלע חدير שדרכו יכולים מזהמים לחלחל לאקויפר המנוצל במורד . עם זאת, קידוחי ההפקה נמצאים רחוק יחסית מהאתר ומפיקים משכבות עמוקות . זרימת הנגר העילי מאיזור התעשייה לנחל יפתחאל יכולה לסכן קידוחי הפקה הנמצאים על בסיס הנחל ולזהם את נחל ציפורי הזורם באופן קבוע . ועל כן יש לנקוט באמצעים למניעת זיהום הנחל בין היתר הגנה על קווי הביוב יושם דגש על טיפול קדם בשפכים בתחום המפעל ניקוז ומאצרות .
- א'2 . ניקוז וביוב : כל צנרת הניקוז והביוב תבוצע עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה . כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות .
- ב. שפכים : כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן – בהתאם לתכנון מערכת האיסוף וסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל .
- ג. פסולת מוצקת : כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל .
- ד. פסולת רעילה : איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה .
- ה. חומרים רעילים ומסוכנים : כמויות מרביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסון וסילוקם, האמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי . פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו .
- ו. רעש : מידה מרבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב .
- פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ז – 1977 .
- ז. איכות אוויר : שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא . פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת .

ח. **אחסון** : קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

6.19 **שיקום נופי** :

- לאחר ביצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנית שתאושר מראש במסגרת היתר בניה ע"י המנהלת ותכלול : טיפול מדרונות, כיסוי וגינון, חפירות, גריסה או סילוק עודפי עפר ובולדרים.
- כל שפך שיוצר בשל עבודות עפר ופיתוח יטופל וישוקם ע"י נטיעות, שפכי עפר בהיקף מגרשים יתוחזקו ע"י בעלי המגרשים ואילו שפכים שיווצרו בשטחים ציבוריים ובהיקף איזור התעשייה יטופלו ע"י מנהלת האיזור.
- כל עבודות תשתית בהיקף האיזור יעשו בתאום עפ"י הנחיות אדריכל נוף ותוך התאמה לאופי הטיפול בשטח בתחום התכנית.

6.20 **גינון ציבורי** :

- לאורך הכבישים האיזוריים יינטעו רצועות צמחיה בהם ישולבו עצים בוגרים תוך שימור עצים קיימים.
- בשפ"יים שבאיזור התעשייה ישולבו מעברים להולכי רגל ופינות ישיבה בנוסף על צמחיה ועצי צל.

6.21 **תכנית פיתוח המגרש** :

שטח המגרש יהווה יחידה שלמה לפיתוח. לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח לביצוע דרכים ותשתיות כולל סלילת דרכים והעברת מערכות שתכלול בין השאר :
תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תכנית למתן היתר תיעד חלק משטח המרווח הקדמי לגינון.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

6.22 **היתר בניה למבנה רב שימושי** :

מבנה רב שימושי הנו מבנה המכיל מס' פונקציות שונות. היתר בניה יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

6.23 **קבלת תעודת גמר** :

תנאי לקבלת טופס 4 – מילוי כל דרישות הועדה בהתאם להוראות התקנון לנושאי הבניה : קירות, גינון, נטיעות וגידור.

6.24 **שימושים חורגים** :

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם כן הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

6.25 **בניה עם קיר צמוד** :

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים על פי תכנית בינוי.

6.26 **מבני עזר** :

מיועדים למתקני מזוג אוויר, מתקני דלק, גז וחשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר. מעברים מקורים להעברת צנרת, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין המבנים. מבני עזר כלולים בתכנית המגרש ושטחם יחשב באחוזי הבניה, לא תותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון: פחונים, צריפים).

6.27 **אחסון פתוח** :

אחסון יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המבנים העיקריים או במבני העזר בלבד.
אחסון פתוח יגודר בגדר אטומה בגובה 2.0 מ' לפחות.

6.28 **עיצוב אדריכלי**

א. לבקשה להיתר תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חמרי בנין וחמרי גמר, פיתוח השטח, ופרטים לפי דרישת מהנדס הוועדה-לאישור הוועדה המקומית.

ב. חזית הבניין וחומרי צפוי :

חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: חזיתות יצופו בחומרים עמידים וקשיחים, אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ואשר הנם עמידים בפני תחלופות מזג אוויר.

ג. מתקני גג, מזגנים וצנרת :

יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג.

שטח המתקנים לא יעלה על 30% משטח הגג העליון והם ירוכזו כשטח אחד. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' ייפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

6.29 פיתוח סביבתי :

הנחיות לפיתוח המגרש

סעיפי הנחיות הבינוי והפיתוח קובעים כללים לגבי היחס של המגרשים לרחוב, תמונת רחוב, יחס בין מגרש למגרש, פיתוח בכל מגרש והסדרת מערכות.

א. גבולות המגרש

- 1- העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות.
- 2- מפלסים וגבהי קירות.
- 3- גידור, קירות ומסלעות.
- 4- שילוב מפלסים "ופתרונות קצה" עם אזורים סמוכים.
- 5- תאורת האיזור תהיה תאורת גן.
- 6- הפניה לפרטים וחתכים ולכל מידע שבגליונות האחרים.

7- מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט גידור.

עבודות הפיתוח הציבורי של הכבישים, כולל קירות תומכים של הכביש, מערכות תשתיות ומיקומם בגבולות המגרשים, מחייבות את היזם להשלים את מבנה החניות, מעקות, שערים, תאורה בהתאמה או לחלופין שינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תכנון ופיתוח המגרשים :

בקשה להיתר תכלול תכנית נוף ופיתוח. במסגרת תכנית הנוף והפיתוח של המגרשים יסומנו: גבהים סופיים של פיתוח חצר, אזורי החניה, קירות תומכים, מעקות, גדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ותשתיות תת קרקעיות לנושאים כמו: ניקוז, קוי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים, ביוב, מד מים, מתקני וצוברי גז סולר וכד' והגידור סביבם. בהתאמה למצוין בתכנית הבינוי יתוכננו: מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת. תכניות הנוף והפיתוח תלוונה במפרט טכני.

ג. גבולות בין המגרשים

בגבול צידי בין מגרשים יותר לבנות קיר תמך ו/או גדר בנויה בגובה ברצף אחד שלא יעלה על 3.0 מ' מדוד מפני המגרש התחתון. בראש הגדר יותר מעקה או גדר ברזל דוגמת גדר החזית שגובה ראשה לא יעלה על 2.40 מ' מדוד מפני המגרש העליון. בחיבור הגדר הצידיית לגדר הקדמית גובה הגדר הקדמית יהיה גם גובה הגדר הצידיית לאורך 4 מטרים מפינת המגרש לאורך הגדר הצידיית לכיוון מרכז המגרש. כני"ל במפגש גדר צידיית עם גדר אחורית הפונה לכביש באם מסיבה כלשהיא פיתוח השטח יכתוב קיר תמך גובה מ – 3.0 מ' יחויב באישור הוועדה המקומית.

ד. קירות (קירות תמך וגדרות בנויות):

הקיר וראש הקיר ("קופינג") יבנו מחומר קשיח באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. מעקות, גדרות, ושערים קלים :

כל הגדרות והמעקות בגבולות בין המגרשים הפרטיים לבין שטחים ציבוריים, וכן בין מגרשים שכנים, שלא יבנו כקיר גדר יהיו גדרות אוריריות וקלות (לא אטומות) ממתכת מגולוונת אמבטיה כמה וצבועות. לא יותרו גדרות רשת.

ו. מבנה עזר וחניה:

במגרשים לא תותר הקמת מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מבנים לאשפה וביתן שומר בהתאם להוראות התב"ע כאשר מקומם עפ"י תכנית הבינוי.
מבנים לארונות חשמל, תקשורת, מכלי גז, ומוני מים ישולבו בקירות התמך של מסתור האשפה או בקירות או בגדרות בגבול המגרש, גומחות למוני מערכות יוסתרו ע"י דלת רפפה. מסתורי האשפה יחופו בקרימיקה או חרסינה תואמת את צבע הבניין והגדר.

ז. תחנת טרנספורמציה:

אם יהיה צורך לבנות תחנה עפ"י דרישת חברת החשמל חובת היזם בעל היתר הבניה, לבצע (להקים) תחנת טרנספורמציה וכן לבצע את כל הנדרש על ידי חברת החשמל. התחנה תמוקם בתוך המבנה.

ח. שילוט ותאורה:

שילוט מסחרי שאינו מואר יבוצע על קיר המבנה במקום מוגדר ויסומן בתכנית ההגשה. שילוט מספר ושילוט נוסף על מבנים יותנה באישור הועדה המקומית ויותקן לפי הנחיותיה. גובה השילוט במגרש לא יעלה על גובה מעקה גג הבניינים כפי שיבנה בפועל.

ט. אנטנת טלוויזיה – צלחות לווייני וכו':

מיקום האנטנות לצלחות יסומן בבקשה להיתר בניה.

י. תאורת חוץ:

תאורת החוץ, בתחום מגרשי הבניה, תחובר למערכת החשמל הפרטית ולא לתשתית התאורה ציבורית / העירונית. דגם העמוד וגוף התאורה (הפנס) יאושרו ע"י הרשות המקומית בכפוף להנחיות התב"ע ולא גובה מגובה גג המבנה.

6.30 תנאים להיתר בניה:

בעת הגשת בקשה להיתר יש להציג, בנוסף לדרישות המפורטות בתקנון התב"ע את הבניין - במצב בניה סופי - במבט מהרחוב כולל הקירות התומכים מסתורי האשפה והפילרים אשר בחזית הרחוב, בק.מ. 1:100 בתוספת חזית מכל צד של המבנה, אם היא בנויה או מתוכננת. תכניות בקשה להיתר אשר יוגשו ע"י חברה או יזם, למתחם שלם, יציגו רצף חזיתות רחוב בק.מ. 1250 לפחות, כולל חזיתות הקירות התומכים בניינים קיימים במבט מהרחוב. בתוספת הגדלות קטעים אופייניים לק.מ. 1:100.

אם המגרש גובל באחד מצדדיו גם בשטח ציבורי פתוח יש להציג גם חזית זו כמפורט לעיל. הצגת החזיתות תכלול סימון כל המפלסים, הפתחים, חומרי הגמר וציון הגוונים שבשימוש בחזיתות.

כמו כן בבקשות להיתר בניה יש לצרף חתכים המציגים את המפגש עם הרחוב ועם השכנים כולל המבנים וחצרות המגרשים השכנים משני צידי המבנה לגבי מבוקש היתר הבניה. במגרשים המיועדים לבנייה, תכניות הפיתוח של המגרש בק.מ. 1:100 כולל תכניות השקיה וצמחיה יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר. בניה השלמת ביצוע הפיתוח, כולל מערכות ההשקיה והצמחיה תעשה לפני האכלוס.

תנאי להיתר בניה יהיה אפשרות התחברות הפיתוח והתשתיות בתחום התכנית לתשתיות קיימות בגבול התכנית.

לא יינתן היתר בנייה מכח תכנית זו בתחום תמ"א 5/ב/37 ותמ"א 1/5/ב/37 או נגזרותיהן, אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.

תנאי למתן היתר בנייה-חוו"ד מקצועית בעניין שברים קטקוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון - יוני 09 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת. המלצות חוות הדעת יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.

6.31 חזות, נטיעה ושתילה:

לא יינתן טופס 4 אלא לאחר שהושלמו עבודות הפיתוח במגרש, הושלם ביצוע עבודות השתילה והנטיעה, כולל נטיעה של עצים בוגרים, ביצוע מערכת ההשקיה בניית ושיקום נופי שכולל חיפוי באדמת גן ושתילה של מדרונות שפכים ומלוי חציבות בגבולות המגרשים.

על היזם לטעת עצים על חשבונו.

6.32 עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.33 מנהלת אזור התעסוקה

- * תוקם מנהלת לאזור תעסוקה משהד.
 - * מנהלת אזור תעסוקה תהיה אחראית לניהול תאום ופיקוח תפעולי של אזור תעסוקה משהד.
 - * מנהלת אזור תעסוקה תכלול נציגי הרשות המקומית והוועדה המקומית, נציגי משרדי הממשלה (בריאות, הגנת הסביבה ואח") ונציגי ציבור וכן פונקציות נוספות שיקבע בעת הקמתה.
- תפקידי המנהלת:

- המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבניה במגרשים.
- המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לנהלים שנקבעו ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת לכך.
- נציג המנהלת ישתתף בישיבות הועדה המקומית לתכנון ובניה ובישיבות ועדות לרישוי עסקים במידה ויוגשו להן בקשות.
- המנהלת תפקח על אחזקת השטחים הציבוריים ותוציא מכרזים לקבלנים,
- המנהלת תדאג לפינוי הפסולת עפ"י סוגיה ותפקח על קבלן פינוי האשפה שיקבע במכרז.
- המנהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך, לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- המנהלת תצויד באמצעים לטיפול ב" ארועים" של חומ"ס ואירועים אחרים: מתקני ספיגה, חביות אחסון מיוחדות, שריולי עצירה, כימיקלים לנטרול, אמצעי פתיחת שוחות וסתימות, כלי רכב לפינוי פסולת מוצקה.
- המנהלת תדאג לאישור וביצוע תכנית ניטור אוויר כמפורט בסעיף 6.18.
- תוקם מערכת לניטור מי נגר עילי.
- לא תותר כניסתו של כל עסק לאזור התעסוקה, לרבות חתימת הסכם שכירות אתו או הקצאת קרקע לבניה, בטרם תאושר כניסתו ע"י המנהלת.
- מנהלת איזור התעסוקה תהיה אחראית, בין השאר, על ניטור סיכונים בריאותיים וסביבתיים בתחום איזור התעסוקה, בדיקת איכות המים המסופקים, מעקב אחר איכות השפכים בעסקים, הפעלת מתקני טיפול קדם בשפכים וכד', ובדיקת עמידת המפעל בדרישות רישיון העסק שניתן לו.
- מידע על אי עמידה בדרישות הסביבתיות והבריאותיות יועבר ע"י המנהלת לגורמים הרלוונטיים לצורך טיפול.

6.34 מבנים להריסה

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר משה חדשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.35 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- על מבנה שאינו חורג לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו על פי מתווה המבנה הקיים.

2. כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
 ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.36 שימור מי נגר עילי

- א. יש להסדיר לפחות 15% מתוך שטחי המגרשים למסחר ותעסוקה לקליטת מי הנגר מגגות המבנים, שטחי החניה והשטחים הפתוחים בחצרות.
- ב. פני השטח במקומות שיהיו מיועדים לקליטת מי הגשם יהיו נמוכים ב-10 עד 20 ס"מ מהסביבה כס שהם יהוו מקום לאגירה והשהיה של מי הגשמים עד לספיגתם בקרקע. השטח יהיה מרוחק מיסודות המבנים.
- ג. מגרשי החניה יהיו עשויים מריצוף משתלב עם מרווחים מובנים על מנת לאפשר חלחול והחדרה של מים אל קרקע.
- ד. בהעדר אפשריות השהיה והחדרה כני"ל או בנוסף להם, ובמידת הצורך, יש להתקין תעלות החדרה בקצה החצרות או מגרשי החניה ו/ או להתקין צינורות מחוררים לשם מעבר המים אל הקרקע.
- ה. אמצעי נוסף להחדרת מים אך הקרקע הוא על ידי התקנת בורות ספיגה. קוטר ועומק הבור יחושב לפי כושר חדור המים אל הקרקע בהתאם להמלצות הידרוגיאולוגיות.
- ו. מתכנן הניקוז של כל חצר בשטחי המסחר והתעשייה יבחר את השיטה המתאימה ביותר בהתאם לתכנית החלקה.
- ז. עודף מי הנגר שלא יקלטו במערכת החדור יופנו לגלישה אל הכבישים הסמוכים שם מי הנגר יקלטו במערכת התיעול.
- ח. בשטחים ציבוריים פתוחים יעשו הסדרות טופוגרפיות על מנת ליצור שטחים נמוכים לשם קליטת מי נגר, השהיה והחדרה לקרקע. רצוי שהשטחים לאגירת המים יהיו קרובים לכבישים כך שניתן להגליש אליהם מי נגר נוספים מקווי התיעול במעלה השטח. במורד השטח יעשה סדור גלישה למי הנגר בחזרה אל קווי התיעול.

7.1 שלבי ביצוע

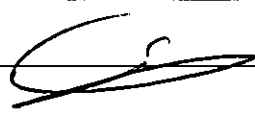
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5, 7 ו-19 לפקודת הקרקעות ועל פי חוק התכנון והבנייה	
3	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מועצה מקומית משהד והוועדה המקומית עד לתשתיות קיימות גובלות בתחום התכנית אישור תכניות ביצוע לביוב על ידי תאגיד הביוב	
4	היתר בנייה וביצוע תחנת השאיבה לביוב	השלמת ביצוע וסלילה של הגישה לתחנת התידלוק בתא שטח 600 מתוך מערכת הדרכים הפנימית של אזור התעסוקה
5	היתר בניה להקמת עד 30% מהשטח המיועד לתעסוקה/מסחר	פריצה חלקית של הדרכים ובהתחברות לדרכים סטטוריות קיימות בגבול התכנית, במפלסים על פי תכנית העבודה שאושרו, וסלילת דרך 806 לפי תכנית ג/19806
6	הוצאת טופס 4	פריצה מליאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב ניקוז כולל פתרון קצה (מתן טופס 4 באזור ביוב 1 בנספח הביוב יהיה מותנה בהקמת מכון השאיבה לביוב בתא שטח 800. באזור ביוב 2- התחברות למכון השאיבה הקיים בכפר כנא והגובל בתא שטח 801), בנית קירות בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה והוראות התכנית, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של דרכים
7	היתר להקמת 100% מהשטח המיועד לתעסוקה/מסחר	סלילה מליאה של הדרכים ופיתוח השטחים הציבוריים הנדרשים

7.2 מימוש התוכנית

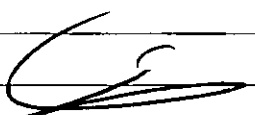
זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים

ועדה מקומית מבוא עמקים אדר' יוסף חניב מהנדס הוועדה רשיון מס' 36693 29/6/16 	שם:	מגיש התוכנית
	חתימה:	
	תאריך:	

חסן מוחמד חסן מוחמד אדר' יוסף חניב מהנדס הוועדה רשיון מס' 36693 מס' ת.ד. 36379 מאפ"ן: 050-5325772	שם:	עורך התוכנית
	חתימה:	
	תאריך:	

ועדה מקומית מבוא עמקים אדר' יוסף חניב מהנדס הוועדה רשיון מס' 36693 	שם:	יזם בפועל
	חתימה:	
	תאריך:	

מועצה מקומית משהד ר.מ.י. ופרטיים	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	
	תאריך:	