

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

שינוי לתכנית מס' 130/ת/5

אזור תעשייה ברקן, מתחם דרומי.

בעל הקרקע	:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
היזם	:	הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
מגיש התכנית	:	מועצה אזורית שומרון
עורך התכנית	:	יורם רז - אדריכל מ.ר. 07116 רח' בני דן 56, תל-אביב 62263
		טל. 5443337-03 פקס 6050311-03

27.05.07

מתוקן ע"פ החלטת ועדת משנה לאיכות סביבה מיום 28.9.05

הערות אליעזר, כניסה למגרש 108, תיקון דרך מס' 4 17.11.05

שינויי תוואי דרך מס' 4 לדרישות רכבת ישראל 6.3.06.

3.8.06 עדכונים לדרישות קמ"ט תחבורה

3.10.06 עדכונים לדרישות רכבת ישראל

עדכונים להנחיות מת"ע תכנון 24.12.06

עדכונים לפי סיכום עם ארז חו ונטליה אברבוד 24.05.07

[illegible]

צו בדבר חוק תכנון ערים. כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המיוחדת לתכנון ומיה שומרון
תכנית מס' 130/015/1
ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבתה מס' 153 מיום 28.5.12
מכילה:
☒ כאשר את הבקשה והתעביד למת"ע
במלצה ל... 8/15
☐ לדחות את הבקשה

ידי: עדת המשנה לת"כ שומרון
מנכ"ל עיר

מרחב תכנון מקומי

אזור יהודה ושומרון

שומרון

מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 130/ת/5/1
שינוי לתכנית מס' 130/ת/5
אזור תעשייה ברקן, מתחם דרומי.

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
היזם : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
מגיש התכנית : מועצה אזורית שומרון
עורך התכנית : יורם רז - אדריכל מ.ר. 07116
טל. 5443337-03
רח' בני דן 56, תל-אביב 62263
פקס 6050311-03

27.05.07

מתוקן ע"פ החלטת ועדת משנה לאיכות סביבה מיום 28.9.05 *

הערות אליעזר, כניסה למגרש 108, תיקון דרך מס' 4 17.11.05

שינויי תוואי דרך מס' 4 לדרישות רכבת ישראל 6.3.06 .

עדכונים לדרישות קמ"ט תחבורה 3.8.06

עדכונים לדרישות רכבת, ישראל 3.10.06

עדכונים להנחיות מת"ע תכנון 24.12.06

עדכונים לפי סיכום עם ארז חן ונטליה אברבך 24.05.07 .

בלמ"ס

3	התכנית	-	פרק א'
4	רשימת הגדרות	-	פרק ב'
6	טבלת שטחים	-	פרק ג'
7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	-	פרק ד'
11	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ה'
14	שמירת איכות הסביבה	-	פרק ו'
	הוראות לפיתוח נופי של שטחים פתוחים פרטיים, ציבוריים	-	פרק ז'
21	ודרכים	-	
25	תשתיות, ניקוז ותיעול והספקת מים	-	פרק ח'
27	מנהלת האתר	-	פרק ט'
27	מרכיבי ביטחון	-	פרק י'
28	שונות	-	פרק יא'
30	חתימות והצהרת המתכנן	-	פרק יב'

פרק א' - התכנית

- א-1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 130/ת/5, שינוי לתכנית מס' 130/ת/5 אזור תעשיה ברקן מתחם דרומי, להלן "התכנית".
- א-2. המקום:
גוש פיסקאלי מס' III חלק מחלקות ווד עוואד באדמות כפר חרס.
גוש פיסקאלי מס' II חלק מחלקות חרבת קרקש באדמות כפר בורקין.
- א-3. גבול התכנית:
כמסומן בקו כחול.
- א-4. מסמכי התכנית:
א. 30 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:2500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית - להלן "התשריט".
ג. נספח תנועה וחנייה בקני"מ 1:1250.
ד. נספח נופי א' - ברקאי - תכנית פתוח כללית - קני"מ 1:1000.
ה. נספח נופי ב' - ברקאי - פרטים - קני"מ משתנה.
- א-5. שטח התכנית:
308.7 דונם, מבוסס על תכנית מודד.
- א-6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
- א-7. יזם התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.
- א-8. מגיש התכנית:
מועצה אזורית שומרון.
- א-9. עורך התכנית:
יורם רז - אדריכל רח' בני דן 56 תל אביב 62263 טלפון: 03-5443337, פקס: 03-6050311.
- א-10. מטרת התכנית:
א. שינוי ייעודי שטחים משצ"פ לתעשייה, מרכז תחבורה, בניני ציבור ומתקנים הנדסיים.
ב. שינוי בדרכים קיימות והתוויות דרכים חדשות.
ג. הוראות בניה כגון: זכויות בניה, מרווחי בניה, מס' קומות, גובה בניה, שימושים מותרים ואסורים, כיסוי קרקע מרבי.
ד. חלוקה למגרשים.
ה. קביעת הוראות בדבר איכות סביבה.
ו. קביעת שימושים מותרים ואסורים באזורים השונים.
- א-11. כפיפות לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה לתכנית 5 / ת / 130, בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - רשימת הגדרות

- ב-1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 130/ת/5/1 שינוי לתכנית מס' 130/ת/5 איזור תעשיה ברקן, מתחם דרומי, כולל תשריטים והוראות.
- ב-2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה -שומרון.
- ב-3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
- ב-4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
- ב-5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
- ב-6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
- ב-7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
- ב-8. מבנן: קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
- ב-9. איזור בינוי: אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
- ב-10. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
- ב-11. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
- ב-12. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- ב-13. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
- ב-14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך; כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
- ב-15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.

- ב-16. אזור תעשייה: שטח שבו שימושי הקרקע והמבנים מיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.
- ב-17. מפעל: כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים או מעבדים טובין, עושים מלאכה, או מספקים שירותים.
- ב-18. מפגע סביבתי: חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי לרעה באיכות הסביבה, לרבות האוויר, הקרקע, המים, כולל מים עיליים, מי תהום ומי ים, או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- ב-19. זיהום: היווצרות, פליטה וסילוק של מזהם.
- ב-20. פסולת רעילה: פסולת שאסור לסלק לאתר לסילוק פסולת ביתית.
- ב-21. תסקיר השפעה על הסביבה: מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה שבה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי השפעות צפויות או חזויות של התכנית על אותה סביבה ופירוט האמצעים הדרושים למניעת השפעות שליליות.
- ב-22. היועץ הסביבתי: מי שמינהו שר הפנים בהתייעצות עם שר החקלאות, הבריאות והתעשייה והמסחר להיות יועץ סביבתי.
- ב-23. תעשייה נקיה: פעילות תעשייתית שאין בה מקורות פליטה מזהמים לסביבה. (אוויר, רעש וחומ"ס).
- ב-24. תעשייה מזהמת: פעילות תעשייתית הכוללת פליטת מזהמים לסביבה.
- ב-25. שטח עיקרי: שטח המיועד למטרות עיקריות של הבנין לרבות קירות כגון: שימושי תעשייה, מסחר, תחבורה, בנייני ציבור.
- ב-26. שטח שרות: שטח המיועד למתן שרותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי השרות נימנים שטחים כגון: שטחים לבטחון ובטיחות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחניה, למבואות, לחדרי מדרגות וכדומה.
- ב-27. מבני עזר: שטח המיועד למטרות תשתית כגון: מבנים לתחנות שנאים, חדרי תקשורת וכבלים, ומתקנים לאנטנות, צוורי גז ודלק תת-קרקעיים.

פרק ג' - טבלת שטחים

יעוד קרקע	צבע בתשריט	שטח (מ"ר)	%
תעשייה ומלאכה ב'	סגול	92134	29.85
מרכז תחבורה מסחר ותעשייה	פסים אפורים באלכסון ומותחם חום כהה	22389	7.25
בנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	5642	1.83
אזור למתקנים הנדסיים ו/או תעשייה ומלאכה ב'	פסים סגול ואפור באלכסון	15163	4.91
שטח ציבורי פתוח	ירוק	129843	42.06
דרך	אדום, חום	43536	14.10
	סה"כ	308707	100.00

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

כללית:

א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

ד-1. אזור תעשייה ומלאכה ב'

שטח מיועד לתעשייה (צבוע בתשריט בסגול).

שטח מותר לבניה.

1.1 זכויות הבניה המירביים כוללים את כל השטחים המובנים בכל הקומות, שטחים למטרות עיקריות ולמטרות שרות, סה"כ 260% משטח המגרש ובכיסוי קרקע מירבי עד 60% משטח המגרש.

1.2 מכלול זכויות הבניה כוללים שטחים למטרות עיקריות - 140% מעל הקרקע, כמו כן שטחים למטרות שרות בשעור של 20% מעל פני הקרקע ו-100% מתחת לפני הקרקע, המיועדים לחניה וחדרי מכוונות. שטח מבנה מקורה - ללא קירות - יוגבל ל- 10% משטח תכנית המבנה המבוקש להיתר.

קווי בניה.

1.3 על אזור זה יחולו מגבלות קווי בנין כמפורט להלן:
קו בנין קדמי: כמסומן בתשריט, בשושן הדרך.
קו בנין צדדי: 4 מ'.
קו בנין אחורי: 5 מ'.

גובה מירבי לבניה.

1.4 יותר הקמתם של בנינים בגובה עד 4 קומות מעל פני הקרקע בגובה עד 15 מ'.
בסמכות הועדה להתיר חריגת גובה למתקנים מיוחדים: אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מיכלים וכו'.

ד-1.5 סוגי המפעלים המותרים:

1. מבנים המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שרותים, בתנאי עמידה בדרישות איכות סביבה בפרק ו' להלן.

2. במגרשים 108, 109 ו- 128 עד 133 יותרו בנוסף לנ"ל - גם שימושים מסחריים.

ד-2. אזור למרכז תחבורה מסחר ותעשייה. (בתשריט פסים אפורים באלכסון מותחם חום כהה).

שטח מיועד ל: מסוף תחבורה ציבורית, מסחר, משרדים, מלאכה נקיה ושרותי דרך, דרכים ולמגרשי תעשייה (ראה סעיף 2.5 להלן).

2.1 כללי.

2.1.1 הקמת מרכז התחבורה מותנית באישור סטטוטורי לחיבור תחבורתי נוסף לדרך ראשית מס' 5 בסמוך לו.

2.1.2 בכפוף לכל הוראות שמירת איכות הסביבה המפורטות בתכנית זו יינתן דגש על הימצאות מרכז תדלוק בתחום מרכז התחבורה, כנ"ל מרכז לטיפול ברכבים. במסגרת זו ינוסחו הוראות מיוחדות בדבר התקנת תעלות ניקוז, מפרידי שומנים והוראות המתייחסות לדימום מנועים, שעות פעילות ומניעת רעש ופליטות מזהמי אוויר.

2.2 שטח מותר לבניה.

2.2.1 זכויות הבניה המירביות כוללות את כל השטחים המבונים בכל הקומות, שטחים למטרות עיקריות ומטרות שרות, סה"כ 150%. ובכסוי קרקע מירבי עד 60% משטח המגרש.

2.2.2. מכלול זכויות הבניה כוללות שטחים למטרות עיקריות – 60% מעל הקרקע, כמו כן שטחים למטרות שרות בשיעור 40% מעל פני הקרקע ו- 50% מתחת לפני הקרקע המיועדים לחניה, חדרי מכוניות ומקלטים.

2.2.3 קני בניה :

קו בנין קדמי : כמסומן בתשריט בשושן הדרך.

קו בנין צדדי : 4 מ'.

קו בנין אחורי : 5 מ'.

2.2.4 גובה מירבי לבניה :

יותר הקמתם של בנינים בגובה עד 3 קומות מעל לפני הקרקע בגובה עד 15 מ'. בסמכות הועדה להתיר חריגת גובה למתקנים מיוחדים : אנטנות, ארובות, תרנים וכו'.

2.3 שימושים מותרים :

א. מסוף תחבורה ציבורית.

ב. תחנת רכבת.

ג. מוסחר, משרדים ושרותים כגון : בנקים, שירותי משרד, דואר, שירותי אוכל וכו'.

ד. מלאכה נקיה.

ה. תחנת תדלוק - התנייה לתחנת תדלוק : אין סמכות לועדה לתת היתרי בניה לשירותי דרך (תחנות תדלוק) אלא לאחר שנתמלאו כל הוראות תמ"א 53 המחייבות הגשת תכנית מפורטת נפרדת לתחנת הדלק ולאחר קיום נהלי אישורים של המנהל האזרחי.

ו. דרכים.

2.4 הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה תותנה באישור לשכת התלנון לתכנית בנין ופיתוח כוללת למתחם " מרכז תחבורה ומסחר", בה ניתן לשנות גבהי המגרש הפנימיים.

2.5 הועדה רשאית לאשר חלוקת מגרש 127 למגרשים לתעשייה כהמשך שורת המגרשים 133-128 הקיימים בתכנית, בהתאם להנחיות הבאות :

א. התכנית תכלול חלוקה למגרשים, דרכי גישה, שטחים ציבוריים פתוחים, וכן תוואי אפשרי לדרך.

ב. על השטח יחולו זכויות ומגבלות בניה של "אזור תעשייה ומלאכה ב" כאמור בסעיף ד-1 לעיל.

ג. סוגי המפעלים המותרים יהיו כאמור בסעיף ד' – 1.5 סעיף משנה 2.

ד-3. אזור לבנין ציבורי (בתשריט חום בהיר מותחם חום כהה)

שטח מיועד לבנין ציבורי ושרותים מרכזיים לאזור התעשייה.

3.1 שטח מותר לבניה כולל את כל השטחים המבונים בכל הקומות, שטחים למטרות עיקריות ומטרות שרות, סה"כ 260% משטח המגרש ובכסוי קרקע מירבי עד 60% משטח המגרש.

3.2 מכלול זכויות הבניה כוללות : שטחים למטרות עיקריות – 140% מעל הקרקע, כמו כן שטחים למטרות שרות בשיעור 20% מעל פני הקרקע ו- 100% מתחת לפני הקרקע, המיועדים לחניה ולחדרי מכוניות.

3.3 קני בנין :

קו בנין קדמי : כמסומן בתשריט בשושן הדרך.

קו בנין צדדי : 4 מ'.

קו בנין אחורי : 5 מ'.

- 3.4 גובה מירבני לבניה :
תותר הקמתם של בנינים בגובה עד 4 קומות מעל פני הקרקע בגובה עד 15 מ' .
בסמכות הועדה להתיר חריגת גובה למתקנים מיוחדים : אנטנות, ארובות, תרנים וכו'.
- 3.5 באזור זה יותרו ע"פ אישור הועדה כל השימושים המוגדרים כציבוריים כגון : מבני חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהליים, מוסדות לשירותי חרום (כגון : משטרה, כבוי אש, מד"א מרפאות), מרכזי כנסים ותערוכות, מחסנים ציבוריים וכו'.
- 3.6 היתרי בניה יותנו באישור תכנית בינוי למגרש כולו.
- 4-ד. אזור למתקנים הנדסיים ו/או תעשייה ומלאכה ב' (בתשריט פסים אלכסונים סגול אפור לסרוגין)
שטח מיועד למתקנים הנדסיים לתפקוד אזור התעשייה, כגון : תחנת חשמל משנה (תחמ"ש), מכון למערכת ביוב ציבורי וכו', ו/או לתעשייה ומלאכה ב'.
- 4.1 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש כולל שילוב בין 2 היעודים.
- 4.2 הוראות ומגבלות בניה למתקנים הנדסיים :
4.2.1 בהתאם להחלטות הועדה, בתחום קוי הבנין.
- 4.3 הוראות ומגבלות בניה לתעשייה ולמלאכה ב' :
4.3.1 יהיו לפי הנחיות סעיף ד-1.
- 4.4 הוצאת היתרי בניה תותנה באישור הועדה לתכנית בינוי ופיתוח כוללת למגרש.
- 4.5 הקמת תחמ"ש תותנה באישור מסמך סביבתי.
- 5-ד. שטח ציבורי פתוח (בתשריט ירוק)
5.1 תכליות ושימושים מותרים
- נפש ונוי.
 - גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
 - מגרשי משחקים ונופש פעיל, לרבות ככרות ורחבות.
 - שבילים להולכי רגל.
 - חדרי טרנספורמציה, מבני עזר לתשתיות ומתקנים הנדסיים.
 - דרך גישה וחניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
 - בתי שימוש ציבוריים.
 - מסלעות וקירות תומכים, כולל ליצירת מגרשים ולתשתיות בהתאם לתכנית.
 - אנטנות תקשורת באישור הועדה.
- 5.2 אישור בניה בתחום השצ"פ יותנה בשילובה בקירות הפיתוח ו/ או בקפלי קרקע ו/ או כל פתרון אינטגרלי משולב בפתוח. המבנים יהיו מוסתרים מן העין ומצופים באבן טבעית מרובעת מסותתת על קירותיהם החיצוניים. מיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומנו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה.
- 5.3 לא תותר כל בניה בתחום 30 מ' מצפון לזכות דרך מס' 5, מדרום לתכנית, שמור למסילות ומבני הרכבת.
- 6-ד. דרכים (בתשריט חום - קיים, אדום - מוצע)
6.1 שטחים המיועדים לדרך יכללו : צמתים, שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ייצוב מדרונות, קירות תמך ומעבר למערכות תשתית ומתקני תשתית.
- 6.2 בדרך מס' 4 יותר - בנוסף לנכלל בסעיף 6.1 לעיל - גם הקמת תחנת רכבת.

7-ד. טבלת אזורים, שמושים ומגבלות בנייה (ספרה בסוגריים, ראה הערות)

אזור	יעוד קרקע	שטח מותר לבניה: % משטח המוגרש					
		מטרות עיקריות		מטרות שירות		מס' כ	תכנית
		על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי		
5	תעשייה ומלאכה ב' מרכז תחבורה ומסחר בניין ציבור	140%	-	20%	100% (3)	4	60%
5		60%	-	40%	50%	3	60%
5		140%	-	20%	100%	4	60%
5	אזור למתקנים הנדסיים ואו תעשייה ומלאכה ב' שטח ציבורי פתוח דרכים					-	לפי אישור הועדה
5						1	למעט מבני עזר לתשתיות כמפורט בטור ד' סעיף 4
5						4	אסורה בנייה אסורה בנייה

הערות:

- (1) בסמכות הועדה להחליט חריגת גובה למתקנים מיוחדים: אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מיכלים וכו'.
- (2) כמסומן בתשריט, בשו"ן הדרד.
- (3) מיועד לחניה וחדרי מכונות.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

ה-1. ישום והפעלת תכנית מפורטת:
בסמכותה של הועדה לאשר הוצאת היתרים לביצוע עבודות פיתוח ובניה לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:

- 1.1 לכל אזור מהתכליות השונות תהיה קיימת תכנית פיתוח.
- 1.2 תוסדר תכנית מדידה של מודד מוסמך לקביעת חלוקת מגרשים לצרכי רישום.
- 1.3 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע שינויים בפני קרקע טבעיים למטרות ישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הועדה.
- 1.4 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע ע"י מתן פתרונות הנדסיים, ביצוע סלילת דרכים וגישות למגרשים, הנחת קווי תשתית חשמל, מים ביוב וטלפון וכ"י - הכל לשביעות רצון של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות לענין.
- 1.5 במסגרת תכנית הפיתוח יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע מקומות חניה לרכב פרטי ותפעולי. בקרבת אתרים הגורמים לריכוז רכב סביבם יובטחו סידורים מתאימים להפעלה סדירה של החניה - הכל לשביעות רצונה של הועדה.

ה-2. היתרי בנייה

- 2.1 עיצוב ארכיטקטוני.
טרם הגשת בקשה להיתר בניה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין חומרי גמר, וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הועדה המיוחדת.
- 2.2 היתר בניה להקמת בנין: על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבנייה באזור המוגדר במסגרת התכנית והתכליות. בתכנית ההגשה יפורטו:

א.	כל תכניות המבנים	בק"מ 1:100
ב.	חתיכי המבנים	בק"מ 1:100
ג.	חזיתות המבנים	בק"מ 1:100
ד.	מבני עזר כנ"ל	בק"מ 1:100
ה.	תכניות פיתוח השטח	בק"מ 1:100
ו.	פריסת קירות תמך וגדרות	בק"מ 1:100
ז.	תכניות גינון והשקיה	בק"מ 1:250
ח.	פרטים	בק"מ משתנה

בתכנית יצוינו שטחי רצפות, גובה המבנים וקרקע במגרש, נפח המבנים, חומרי הבנייה, פרטי עבודות גמר כמו: ציפוי המבנה, חומרי בנייה של הגדרות או מיסוך חצרות ואחסון, ריצופים, מדרגות וכד'. שטחי תנועת הרכב (פריקה וחנייה) שטחי אחסון פתוחים וכד'. בתכניות יסומנו שטחי גינון, נטיעות, עבודות ושפכי עפר, טרסות, קירות תמך ומסלעות, שילוט, מערכות ומתקני אשפה ופסולת, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז ומיקום קווי ומתקני האספקה של המבנה על מערכות התשתית החיצוניות כגון: מים, חשמל, טלפון, אנטנות, ביוב וניקוז מי-גשם, מערכת סילוק השפכים התעשייתיים ברמת המפעל המבוקש. בתכנית ההשקיה ינתן גם פירוט ראש המערכת ויחידת המחשב.

2.3 הוראות והנחיות לחזות המבנים

2.3.1 בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או גידור אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בקני"מ 1:250 או 1:100, כפי שידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה לתכנון ובניה.

2.3.2 חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים בעלי קיים ארוך כגון: אבן, קרמיקה, זכוכית, גרנוליט, אלומיניום, בטון טרום צבוע או חומר איכותי דומה אחר באישור מהנדס הועדה.

2.3.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה. יותר לענין זה כיסוי הגג. שטח הגג מכוסה כאמור לא ייכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש אסבסט או בד.

2.3.4 בחזיתות ייבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הועדה לתכנון ובניה.

2.4 תכנית ההגשה ותשריט הפיתוח: היתרי בנייה יוצאו בתחום התכנית לאחר שיאושרו תשריט הפיתוח ותכנית ההגשה ע"י הוועדה. כמו-כן ייכללו בתכנית מקומות לסככות וצוברים שיוקמו בעתיד. תשריט הפיתוח יוגש על גבי מפת מדידה טופוגרפית עדכנית עד 6 חודשים של המגרש בק"מ 1:100 ויכלול פירוט הגינון, נטיעות, גידור, ריצופים, דרכים, שבילים וכד'. הוועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכנית המבנה המבוססים על מדידה בשטח לפי מתחמים בשלמותם. אושרו התכניות על-ידי הוועדה, יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. כל בקשה להיתר בניה תציג תכנית בינוי למגרש כולו, גם אם הבקשה מתייחסת לבניה חלקית.

2.5 מוסדות ציבור ושצ"פ. היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הועדה, בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני התעשייה.

2.6 פיתוח השטח.

2.6.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה המיוחדת.

2.6.2 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה. הכל לפי דרישת הועדה המיוחדת.

2.6.3 חניון הרכב הפרטי ימוקם בחזית המגרש וישולבו בו נטיעות עצים.

2.7 שירות כבאות.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור הבקשה עם שירותי הכבאות.

2.8 חברת החשמל

2.8.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור עם חברת החשמל בדבר

תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
בתוך אזור מיושב, חובה שיהיו בתוך מבנה סגור.

2.8.2 לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר תכניות לקו מתח עליון המתוכנן באזור.

2.9 פיקוד העורף / הגמ"ר

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור עם פיקוד העורף / הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

2.10 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים :

2.10.1 הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

2.10.2 עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

2.10.3 הגשת תכנון מערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור).

2.10.4 לקראת שלב להיתר בניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

2.10.5 לקראת מתן היתר בניה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור היחידה הסביבתית.

2.10.6 תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

2.10.7 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

2.10.8 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.

2.10.9 איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

2.10.10 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.

2.10.11 הועדה המיוחדת תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

2.10.12 מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

2.10.13 באזורים המוגדרים כאזורים רגישים, ע"פ המכון הגיאולוגי. ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון.

2.11 סידורים לנכים.

בכל מבני הציבור, המסחר והשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון התשכ"ה – 1965. על כל תיקונים.

2.12 חדר החתלה והנקה.

במבני ציבור ומבנים המיועדים לשימוש הציבור כגון קניונים, מרפאות ציבוריות וכדומה. יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש כחדר הנקה, טיפול והחתלה של תינוקות. החדר ישולט ויצויד בהתאם. החדר יכול להיות דו-שימוש ומשולב בחדר בטחון וכדומה.

2.13 יועץ נגישות

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

ה-3. חלוקה ורישום

3.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. יתאפשר צירוף או חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו. במקרים מיוחדים יותר לשנות גדלים אלה לפי שיקול דעת הועדה.

3.2 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

ה-4. תעודת גמר

תעודת גמר ואישור אכלוס יינתנו רק לאחר אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

פרק ו' - שמירת איכות הסביבה

ו-1. הגדרות

1.1 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 המצב כ- "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל המשרד לאיכות הסביבה.

1.2 רשות סביבתית מוסמכת

"אגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון".

2-ו. עבודות עפר

2.1 מניעת מפגעי אבק

- 2.1.1 בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.
- 2.1.2 יש לבנות קיר בגובה שני מטר, עשוי בלוקים או פח כפול בהיקף האתר.
- 2.1.3 ביצוע פעולות הקידוח רק באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק בשעת הקידוח. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
- 2.1.4 יש להרטיב את החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן.
- 2.1.5 יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה, כולל את כביש הגישה סביב האתר למרחק 50 מטרים מהכניסה לאתר.
- 2.1.6 יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.
- 2.1.7 יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתמנע הרחפת אבק.
- 2.1.8 יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבניה לאתר פינוי מאושר.

2.2 הפחתת רעש

- 2.2.1 המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר בנתיב הקצר ביותר לשטח התכנית.
- 2.2.2 שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.
- 2.2.3 כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.
- 2.2.4 במידה ויתבצעו פיצוצים במהלך הבניה, עצמתם תעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, כפי שמתייחסות ל"פיצוצים בשכירות נמוכה". דהיינו, מפלס הרעש המירבי המותר בתקנות באזור מגורים הינו dB 109 במרחק כ-7 מ' מחזית הבנין, בתנאי שהפיצוצים מתקיימים בשעות היום בלבד (עד שקיעת השמש). הפיצוצים יוגבלו ל-4 פיצוצים לכל היותר במשך השבוע.
- 2.2.5 במידה ויהיה צורך לבצע פיצוצים במהלך הבניה, תודיע מינהלת אזור התעשייה מראש לתושבי הסביבה על מועד ביצוע הפיצוצים.

2.3 עודפי עפר

- 2.3.1 בשלב היתרי הבניה, יחושבו כמויות עודפי עפר וייקבעו תהליכי הפינוי ויעדי הסילוק.
- 2.3.2 תנאי לקבלת היתר בניה הוא קבלת אישור מהנציג הסביבתי במינהלת לסילוק עודפי עפר לאתר פינוי עודפי עפר מאושר כחוק או לאתר בינוי לצורכי מילוי.
- 2.3.3 לא תותר השארת ערמות עפר או פסולת בניה בשטח האתר או בסמוך לו. על היום מוטלת אחריות לשליחת הפסולת לאתר מורשה בלבד. טופס אכלוס יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר מוסדר ומאושר כדין.

ו-3. תשתיות

3.1 פסולת מוצקה

3.1.1 כל מפעל יחויב בהצבת כלי אצירה לפסולת מוצקה. סוג ונפח כלי האצירה יהיו כאלו שיבטיחו כשר אצירה מספיק עד לפינוי הפסולת. בעלי מפעלים ועסקים ספציפיים יידרשו, בשלב הבחינה ומיון המפעלים בתהליך האכלוס, להציב אמצעי אצירה לפסולת ברת מחזור.

3.1.2 הפסולת המוצקה תפונה על ידי המפעל או באמצעות מנהלת אזור התעשייה, אך ורק לאתרים המורשים לפינוי פסולת.

3.1.3 פסולת גושית תרוכז ותאצר בשטח כל מפעל ותפונה, באחריות המפעל, לאתר מורשה לסילוק פסולת גושית.

3.1.4 פסולת רעילה תאוחסן בשטחים מיוחדים שיועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. סילוק הפסולת יהיה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, או ליעד סילוק אחר שיאושר מראש, בכתב, על ידי קמ"ט איכות הסביבה, ויעשה באחריות המפעל ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

3.1.5 מפעלים המבקשים להיקלט באזור, ואשר על פי התכנית אמורים לייצור פסולת מסוכנת, יחויבו בהוראות אחסון מיוחדות של הפסולת (מקום מקורה, סוג, עם מאצרות וכד'), על פי דרישות מפורטות של הנציג הסביבתי במינהלת.

3.2 ניקוז

3.2.1 בשלב הכנת תכניות פיתוח שטח המתחם החדש, יוכן ויוגש נספח ניקוז המסדיר את ניקוז המתחם כולו, לאישור הנציג הסביבתי במינהלת.

3.2.2 בשלב התכנון המפורט של כל מגרש, יש להצין ולהגיש לאישור הנציג הסביבתי במינהלת תכנית ניקוז מפורטת לשטח המגרש.

3.2.3 שטחים בהם מתקיימת פעילות הגורמת לזיהום הקרקע, יופרדו ויתוחמו והנגר הנאסף מהם יוזרם לטיפול מוקדם, טרם הזרמתו למערכת הביוב, או למערכת הניקוז הכללית.

3.2.4 לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים לא מזוהמים במגרש, למערכת הביוב.

3.3 שפכים

3.3.1 תחילת אכלוס אזור ההרחבה יעשה רק לאחר חיבור מערכת הביוב של אזור ההרחבה למערכת הביוב הקיימת של אזור התעשייה.

3.3.2 בשטח ההרחבה לא יותר אכלוס של מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים ללא השלמת הפתרון לטיפול בכלל שפכי אזור התעשייה וסילוקם המוסדר, בהתאם לאישור מוקדם של הנציג הסביבתי במינהלת.

3.2.3 שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט ב"חוק עזר למועצה האזורית שומרון (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב), התשנ"א 1991, ובהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתכות ומזהמים אחרים), התש"ס - 2000.

3.3.4 הנציג הסביבתי במינהלת יהיה רשאי לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.

3.3.5 כל מפעל או עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, יתקין בשטחו מתקן/נים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו. לצורך כך יקצה כל מפעל שטח מתאים שיסומן באופן ברור בתכניות המוגשות כבקשה להיתר בניה, המיועד למתקני טיפול בשפכים שביצועם יהיה תנאי לאכלוס.

3.3.6 בכל מגרש בו מתוכנן מבנה רב-תכליתי, יוקצה שטח להתקנת מתקני קדם טיפול בשפכים. השטח יסומן באופן ברור בתכניות המוגשות כבקשה להיתר לבניה.

3.3.7 כל מפעל יידרש להציג, טרם קבלת היתר בניה, אישור בכתב של אגף המים והביוב של המועצה האזורית שומרון כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול המשותף בשפכים.

3.3.8 לא תותר למפעל חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל את אישור אגף המים והביוב, ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.

3.3.9 לא יקבל מבנה בתחום התכנית היתר אכלוס בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.

3.3.10 במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.

3.3.11 דיגום השפכים מכלל המפעלים באזור התעשייה יעשה באמצעות שוחות מרכזיות בקווי ההולכה השונים.

3.3.12 ניטור שפכים יבוצע הן לכל מפעל ומפעל, על בסיס תכנית הפיקוח על מפעלים, והן בקווי ההולכה המרכזיים, בנקודת הכניסה למכון הטיפול בשפכים וביציאה ממנו.

3.3.13 לא יוזרמו לקו הולכת השפכים האזורי תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ליעד שיאושר מראש ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3.4 אלקטרומגנטיות

3.4.1 כל התקנה של מתקנים או תשתיות הפולטות קרינה אלקטרומגנטית, תבוצע רק לאחר הגשת תכנית מוקדמת שתלווה בחוות דעת מקצועית בכל הנוגע לסיכוני קרינה, שתאושר על ידי הנציג הסביבתי במינהלת.

4-1. מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

4.1 מגבלות למפעלים המייצרים מטרדים.

איפיוני המפעלים שלא יותרו באזור התעשייה :

4.1.1 עיסוק בפסולת אורגנית פריקה ביולוגית.

4.1.2 עיסוק בחומרי נפץ.

4.1.3 ייצור וטיפול באסבסט ומוצריו.

4.1.4 ייצור עומסים ביולוגיים שאינם ניתנים לטיפול במט"ש המתוכנן או הקיים.

4.1.5 ייצור מזהמי אוויר שיחרגו משיעורים שנקבעו בתכנית 5/ת-130.

4.2 מסלולי הקצאת קרקע ורישוי

תהליך הבחינה והקבלה של מפעלים לאזור ההרחבה יהיה מבוסס על בחינה ראשונית של כל מפעל ומפעל וקביעת שלושה מסלולים אפשריים בתהליך הדיון בבקשה להקצאת קרקע.

תנאי להמלצת הרשות המקומית להקצאת קרקע למפעל יהיה הגשת "דו"ח אפיון מפעל". דו"ח אפיון המפעל יציג את חומרי הגלם תהליכי הייצור, המוצרים, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל או העסק, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

המסלולים האפשריים

על בסיס דו"ח האפיון תיקבע הרשות המקומית, בתאום עם הנציג הסביבתי במינהלת, לכל עסק אחד משלושת מסלולי הרישוי:

"עסקים מותרים" או - "עסקים על תנאי" או - "עסקים בלתי מתאימים"

4.2.1 "עסקים מותרים" (Permitted) - עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע באזור התעסוקה על בסיס דו"ח האפיון בלבד ורשאים לפעול בהליך להגשת היתרי בניה.

4.2.2 "עסקים בלתי מתאימים" - עסקים שבקשתם לקבל המלצה להקצאת קרקע נדחתה מסיבות של אי התאמה סביבתית.

4.2.3 "עסקים על תנאי" (Conditional) - עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע, אך המלצה זו מותנית בהגשת נספחים סביבתיים בהתאם לדרישת הנציג הסביבתי במינהלת כדלקמן:

א. "שאלון להערכת סיכונים", הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר/הערכת סיכונים מהמפעל.

ב. "דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, ובו פירוט של כל הפליטות החזיות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.

ג. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.

ד. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים, ובה פירוט של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש ורעידות אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.

ה. חו"ד סביבתית.

ו. תסקיר השפעה על הסביבה.

ז. סקר סיכונים.

ח. כל דרישה אחרת שיקבעו הרשות המקומית, או הנציג הסביבתי במינהלת.

4.3 הגשת בקשה להיתר בניה ל"עסקים על תנאי"

4.3.1 עסקים על תנאי יקבלו אישור להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר שהנציג הסביבתי במינהלת יאשר את הנספח הסביבתי שנדרשו להגיש על ממצאיו, ואת מיקומו של העסק בתחום המתאים.

4.3.2 עסק שעל בסיס הנספח הסביבתי יקבע הנציג הסביבתי במינהלת כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות על פי הוראות התכנית, ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם לקבלת אישור להגשת בקשה להיתר בניה.

4.4 תנאי למתן היתר בניה ל"עסקים על תנאי"

4.4.1 היתר בניה ל"עסק על תנאי" יינתן רק בתנאי שהעסק יציג אישור של הנציג הסביבתי במינהלת שתכניות הבניה על נספחיהם כוללות את ההמלצות הנכללות בנספח הסביבתי, ומבטיחות שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובתנאים הסביבתיים במתחם בו יוקם העסק.

4.5 תנאי לקבלת היתר אכלוס

4.5.1 קבלת היתר אכלוס תהיה מותנית באישור של הנציג הסביבתי במינהלת כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.

5-1 רעש וזיהום אוויר

5.1 רעש

5.1.1 מפלסי הרעש המירביים במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (השטח הקיים ואזור ההרחבה) לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.

5.1.2 בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת מהספק הרעש המירבי המותר, יידרש המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.

5.1.3 לא תותר חריגה מהספק הרעש שנקבע לכל מגרש באזור התעשייה, אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי הנציג הסביבתי במינהלת.

5.2 זיהום אוויר

5.2.1 כל מפעל מזהם המבקש להיקלט באזור, יערוך דו"ח תחזית פליטות מפורט, אשר יתייחס לכל הזיהומים הצפויים להיפלט מן המפעל, דרך ארובות ו/או מקורות קרקעיים. הדו"ח יפרט את אופן פליטת המזהמים, כולל פרמטרים תפעוליים כגון מידות הארובה, טמפי פליטה, שעות תפעול חזויות, סוג דלק, וכל פרמטר אחר בהתאם לסוג המזהם והתהליך ממנו נפלט המזהם, הנדרש לשם חיזוי קצב פליטת המזהם ואופן פיזורו בסביבה. הדו"ח יכלול פירוט של אמצעי המניעה בהם ינקוט המפעל למניעה או הפחתת מזהמים. על הדו"ח להראות כי המפעל צפוי לעמוד בתקני הפליטה הנדרשים והוא יכלול גם הערכה המתייחסת לפליטת מזהמים בשעת תקלות תפעוליות, ונוהלי פעולה במקרים אלה.

5.2.2 תקני הפליטה של כל מפעל ומתקן יהיה על פי הערכים המפורטים בתקן הפליטה הגרמני ה-Ta-luft.

- 5.2.3 התקן הסביבתי של מזהמי אויר יחול בשטח הצמוד לגבולות אזור התעשייה.
- 5.2.4 הנציג הסביבתי במינהלת רשאי לדרוש החמרה בתקני הפליטה של מפעל המבקש להיקלט באזור, על בסיס תוצאות שיתקבלו מהפעלת מודל הבועה, המראות על חריגה אפשרית מתקני הסביבה של מזהמי אוויר בשימושי קרקע רגישים סביב אזור התעשייה.
- 5.2.5 פליטת מזהמי אויר, אשר ריכוזם המרבי לא מפורט בתקן הסביבה, בתפעול שוטף, לא תגרום לעליה בשיעור העולה על 10% מריכוזי הרקע חוץ לגבולות המפעל.
- 5.2.6 לא תותר פליטת ריחות ממקור מוקדי או ממקור לא מוקדי בריכוז או בקצב בו יורגש הריח בגבולות המפעל.

6-1. מערכות ניטור

- 6.1 מנהלת אזור התעשייה תקיים מעקב ופיקוח על פליטות מזהמי אוויר, שפכים, ורעש מכל מפעל ומפעל ומאזור התעשייה כמכלול, וכן תקיים פיקוח על אצירה ופינוי של פסולת מוצקה ופסולת מסוכנת מכל מפעל ומפעל.
- 6.2 פעולות הניטור יכללו בדיקות פרטניות של פליטות מהמפעלים השונים ובדיקות לבחינת כלל הפליטות מאזור התעשייה כדלהלן:
- 6.2.1 בדיקות של פליטות מזהמי אוויר ושפכים ממפעלים שיש בהם פוטנציאל לפליטת מזהמי אוויר או לפליטת שפכים תעשייתיים.
- 6.2.2 מקומות ונקודות הניטור ייקבעו בשיתוף עם הנציג הסביבתי במינהלת.
- 6.2.3 בדיקות חצי שנתיות של מפלסי הרעש הכוללים מכלל הפעילות באזור התעשייה ושל איכות האוויר בגבולות אזור התעשייה; בדיקות שוטפות של איכות השפכים בכניסה וביציאה ממכון הטיפול בשפכים.
- 6.2.4 יבוצע רישום שוטף וקבוע של תוצאות הבדיקות.
- 6.3 ממצאי הניטור יועברו לנציג הסביבתי במינהלת. חריגות מהתקנים הסביבתיים, או איתור מגמות של הרעה בתנאים הסביבתיים יחייבו הפעלת מערכת אכיפה מצד מנהלת אזור התעשייה והנציג הסביבתי במינהלת, על המפעלים הגורמים לחריגות או להרעה בתנאים הסביבתיים.

7-1. חומרים מסוכנים

7.1 נוהלי חרום

7.1.1 למניעת סיכונים אפשריים עקב שימוש או אחסון חומרים מסוכנים באזור התעשייה הקיים ובשטח ההרחבה, כל מפעל יחויב לנקוט באמצעים פרטניים, על בסיס אופי החומרים ודרך האחסון והשימוש בהם.

7.1.2 מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור ההרחבה תאושר לאחר בדיקה מקצועית של המסמכים המקצועיים שיגיש, יחויב להכין ולהגיש למינהלת אזור התעשייה, ולנציג הסביבתי במינהלת, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול בארועי חומרים מסוכנים.

7.2 הנחיות ומגבלות על שימוש בחומ"ס

7.2.1 לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.

7.2.2 מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור ההרחבה תאושר לאחר בדיקה מקצועית של המסמכים המקצועיים שיגיש, יחויב להכין ולהגיש למינהלת אזור התעשייה ולמשרד לאיכות הסביבה, סקר סיכונים המאפיין את החמ"ס המאוחסן במפעל, אשר יכלול תרחישים שאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

7.3 אמצעים למניעת סיכונים סביבתיים

7.3.1 שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי ניטרול וספיגה וכד') שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.

7.3.2 כל מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים שבקשתו להיכנס לאזור ההרחבה תאושר, יחייב להקצות שטח מתאים לאחסון, במידת הצורך, של פסולת חומרים מסוכנים. השטח שיוקצה יהיה מופרד מאזורי הפעילות הרגילים במפעל, ישולט ויוציד באמצעים הנדרשים (חומר ספיגה, ניטרול, מאצרה וכד') בהתאם לאפיון החומרים המסוכנים בהם הוא מתעתד להשתמש, ויחויב בהוראות אחסון מיוחדות של הפסולת (מקום מקורה, סגור, עם מאצרות וכד'), על פי דרישות מפורטות של המשרד לאיכות הסביבה.

7.3.3 פינוי הפסולת המסוכנת לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב יעשה אך ורק על ידי גורם מורשה, בהתאם לדרישות משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה, לשינוע חומרים מסוכנים.

7.3.4 מומלץ לאמץ ולאכוף, ככל הניתן, הוראות אלו גם למפעלים הפועלים כיום באזור התעשייה.

7.4 קווי תשתית.

לא יותקנו בשטח התכנית קווים להולכת חומרים מסוכנים, למעט בתחום מגרש המפעל.

8-1. מגבלות לסביבה הסמוכה

8.1 כל שינוי ביעודי הקרקע המצרניים (הגובלים בתכנית) הקיימים, מחקלאות או שטחים פתוחים לשימושים רגילים, יחייב התייחסות סביבתית מפורטת טרם הדיון בתכנית השינוי.

פרק ז' - הוראות לפיתוח נופי של שטחים פתוחים פרטיים, ציבוריים ודרכים.

1-ז. כללי

- 1.1. התכנית כוללת שטחים פתוחים מגוונים באמצעות שטחים אלה תושגנה המטרות הבאות:
 - 1.1.1 יצירת מבנה שלדי נטוע וברור אשר יטשטש וישקם את הפגיעה הנופית הניצפיית מכביש מס' 5 לכוון אזור התעסוקה.
 - 1.1.2 יצירת מערכת שטחים פתוחים רציפים מגוונים.
 - 1.1.3 המשכיות הנוף הטבעי והחדרתו אל אזור התעסוקה באמצעות נטיעות עצי בוסתן ועצי חורש אי"י בין המגרשים ובהיקפם.

2-ז. הוראות לפיתוח נופי של שטחים פתוחים ציבוריים

2.1. אפיון כללי של הטיפול הנופי

הטיפול הנופי בשטחים הפתוחים הציבוריים מאופיין ב 5 טיפוסים :

- 2.1.1 גינון סמי אקסטנסיבי על גבי ברמות המאופיין בנטיעות עצי ושיחי חורש ארץ ישראלי בצפיפות של כ 40 עצים לדונם ו שיח / מ"ר המבוסס על מערכת השקיה זמנית ל 3-5 שנים.
 - 2.1.2 גינון סמי אקסטנסיבי על גבי מילוי המאופיין בנטיעות עצי ושיחי חורש ארץ ישראלי בצפיפות של כ 40 עצים לדונם ו שיח / מ"ר המבוסס על מערכת השקיה זמנית ל 3-5 שנים.
 - 2.1.3 גינון אקסטנסיבי המאופיין בנטיעות עצי חורש ארץ ישראלי בצפיפות של כ 40 עצים לדונם ללא מערכת השקיה.
 - 2.1.4 שטח שנשאר טבעי.
 - 2.1.5 גינון אינטנסיבי של עצים ושיחי חורש ארץ ישראלי, שיחים פורחים כדוגמת ורדים, בצפיפות של כ 40 עצים לדונם ו 1000 – 800 שיחים לדונם המבוסס על מערכת השקיה קבועה.
- מיקומם של טיפוס השטחים הפתוחים וסימונם מופיע בתשריט הנספח הנופי א' – תכנית פיתוח כללית.

2.2. עצים לשימור והעתקה

עצים המיועדים לשימור או העתקה יסומנו ויועקו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף.

2.3. ברמות

- 2.3.1 הברמות יחצבו כך שגובהם לא יעלה על 7 מ' ורוחבם לא ירד מ 3 מ'. בסיס הברמה ייחצב בשיפוע שלילי על מנת לאפשר מילוי של קרקע גננית. בדופן המשופעת של הברמה יחצבו בורות נטיעה במרווח של כל 2 מ', בעומק של 0.5 מ' וברוחב של 0.5 מ'. הבורות ימולאו בקרקע גננית.
- הכול לפי חתכים המופיעים בנספח נופי ב' – חתכים.
- 2.3.2 חציבות בזהירות ייצבעו בצביעה כימית בגוונים התואמים את הפטינה הקיימת בסלעים הסמוכים.

2.4. עבודות עפר

- 2.4.1 יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
- 2.4.2 בשלב היתרי הבנייה, יחושבו כמויות עודפי עפר וייקבעו תהליכי הפינוי ועדי הסילוק.
- 2.4.3 תנאי לקבלת היתר בניה הוא קבלת אישור הנציג הסביבתי במינהלת, לסילוק עודפי עפר לאתר פינוי עודפי עפר מאושר כחוק או לאתר בינוי לצרכי מילוי.
- 2.4.4 לא תותר השארת ערמות עפר או פסולת בנייה בשטח האתר או בסמוך לו. על היוס מוטלת אחריות לשליחת הפסולת לאתר מורשה בלבד.
- 2.4.5 עבודות עפר הנדרשות, שיטות הייצוב האגרנטיות, והבינוי המוצע, ייבחנו באופן מפורט על ידי יועץ קרקע, באופן שלא יוצר סיכון של התמוטטויות לא מבוקרות בעתיד הקרוב או הרחוק, או דרדרת לערוצי ואדי ואזורים סמוכים אחרים.
- 2.4.6 בשלבי הפיתוח, כלי צמיחה ומשאיות העפר ייסעו בנתיבים שיוגדרו מראש, בכדי לא לפגוע באזור התוכנית.
- 2.4.7 אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

2.5. הטיילת

הטיילת צמודה למפנה הדרומי של דרך מס' 3 ורוחבה משתנה בין 11 - 26 מ'. הטיילת תאופיין במדרכה רחבה מרוצפת בריצוף משתלב, שדרת עצים כפולה של עצים רחבי עלים נשירים בחורף תואמים במופעם ואופן גידולם לאזור ההר ושיחים כנ"ל. בטיילת יחויב פיתוח פינות מנוחה ותצפית אל הנוף בצל העצים ו/ או פרגולות הפונות אל הנוף. הפינות יפותחו במרחקים קבועים ו/או במוקדים בעלי עניין. כמו כן יחויבו בטיילת הצבת ספסלים, עמודי תאורה, אשפונים וכד'.

2.6. שילוט

- 2.6.1 מערכת השילוט תעמוד בדרישות חוק עזר לשילוט או בהנחיות מנהלת אזור התעשייה.
- 2.6.2 הכנת תכנית שילוט מרכזית תהיה באחריות וע"י מנהלת אזור התעשייה ותבטיח חזות נאותה לאזור התעשייה ע"י מתן הנחיות שילוט מפורטות הכוללות שילוט הכוונה אקטיבי מפורט, שילוט רחוב.
- 2.6.3 השילוט הציבורי ימוקם בכניסה לאזור התעסוקה ובצמתים יוצבו שלטי הכוונה עם שמות המפעלים. יקבעו מידות מודולאריות וגוונים אחידים לשילוט של כל מפעל.

3-2. הוראות לפיתוח נופי של דרכים

3.1. אפיון הטיפול הנופי בדרכים

- 3.1.1 – הטיפול הנופי לאורך הדרכים יתאפיין כגינון אינטנסיבי שדרתי הנטוע בצמחיית תרבות המשתלבת באופייה ומופעה עם צמחיית ההר. כל הנטיעות יתבססו על מערכת השקיה קבועה. תותר בניית מדרכה מריצוף משתלב והצבת ריהוט גן.
- 3.1.2 - רוחב זכות דרך מס' 4 הוא 24 מ' היא תאופיין בחתך המתואר בנספח התנועה: בתוך המדרכה יינטעו עצים במרווח שלא ירד מ 10 מ'.

- 3.1.3 - רוחב זכות דרכים מס' 2,3 הוא 18 מ' היא תאופיין בחתך המתואר בנספח התנועה :
הטיילת צמודה למפנה הדרומי של דרך מס' 2. ברוחב משתנה של 11 - 26 מ'.
בתוך רצועות הגינון יינטעו עצים במרווח שלא ירד מ 10 מ'.
3.1.5 - כל העצים יהיו עצים בדרג 8.

3.2. ריצוף מדרכות ומפרצוני חנייה

המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב מבטון מגוון. פתחי העצים ושולי המדרכות ידגשו בריצוף משתלב בגוון אחר משאר המדרכה. דוגמת הריצוף תתבסס על מרצפות מלבניות או מרובעות. לא יותר השימוש במרצפות מזוגזגות.
מפרצוני החנייה ירוצפו באבן משתלבת מבטון כדוגמת ריצוף המדרכות אך בגוון אחר. כל מכסי תאי הביקורת ישתלבו בריצוף הרחוב לפי פרט מאושר על ידי הרשות המקומית

3.3. נטיעות בדרכים

3.3.1. הנטיעות בדרכים יתבצעו בגומות הנטיעה שבמדרכות וברצועות הגינון המקבילות למדרכה ולגדרות המגרשים.

3.3.2. הנטיעות יאופיינו בעצים רחבן עלים מצלים בקיץ ונשירים בחורף כדוגמת מילה אמריקאית, מילה סורית, מיש גשר הזיו וכד'.

3.3.3. הנטיעות ברצועות באי הוננועה המרכזי שבדרך מס' 2 יאופיינו בעצי בוסתן נמוכים כדוגמת עצי זית, רימון, שקד וכד' כל זאת בשילוב צמחי תבלין.

3.3.4. גומת הנטיעה לא תפחת מגודל של 1 / 1 מ'.

3.3.5. יש לתאם את נטיעת העצים עם תאום מערכות.

3.4. ריהוט רחוב

תחוייב הצבת ספסלי ישיבה אשפתונים, תאי טלפון וכד' ריהוט רחוב יהיה עמיד אשר אינו דורש טיפול רב ובעל צורה אסתטית וישתלב עם אופי המקום. ריהוט רחוב לפי פרט.

3.5. קירות תומכים

קירות תומכים אשר יבנו לתמיכת דרכים יבנו כגמר אבן גוויל. גובה אבן ראש יהיה מינימום 10 ס"מ.

4-ז. הוראות לפיתוח נופי של מגרשים פרטיים

4.1. בעלי זכויות במגרשים חייבים לבנות תחילה את וקירות התמך במגרש ובהיקפו לפי הצורך לפני המשך העבודות במגרש על מנת למנוע שפיכת חומר וחריגה בעבודות מתחומי המגרש.

4.2. כל תכנית בינוי בתחום המתחם המתוכנן תיעד 10% משטח המגרש לגינון, או בהתאם לתשריט לשטח פתוח, כמחציתו בחזית. כל בעל מגרש יהיה חייב לבצע נטיעות בחזית ובחלק האחורי של המפעל כולל נטיעות עצים.
מס' העצים שיינטעו במגרש יהיה ביחס לגודל המגרש - עץ לכל 150 מ"ר.

4.3. הפרשי מפלסים

הפרשי המפלסים בין מגרשים ובתוכם ייתמכו על ידי קירות תומכים ו/או ברמות חצובות ו/או סוללות עפר מוסדרות בשיפוע שלא ירד מהיחס 1:2.3. לא תותר הקמת מסלעות, לא יותרו שיפועי קרקע בלתי מבוקרים ובלתי מטופלים כפתרון הפרשי מפלסים.
סוללות העפר יוסדרו על חשבון המגרש הנמוך. אם בעל המגרש ירצה לנצל את המדרון, הוא יוכל להקים קיר תומך מבלי לגרום נזקים למגרש העליון הסמוך ובהתאם להנחיות בסעיף 4.5.

4.4. חניה

4.4.1. החניה העילית תהיה בחזית המגרש, נטועה ומשולבת בפתוח הנוף הכללי של המגרש.

4.4.2. שטחי חניה יוגנו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.

4.4.3. יחס הנטיעות – עץ לכל 4 תאי חניה.

4.5. גידור

4.5.1. בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות יוקמו על ידי בעלי המפעלים ו/או הבניינים גדרות אטומות בהתאם להנחיות בהמשך סעיף זה. תותר בניית גדרות בלתי אטומות בגובה 0.6 מ' בתנאי שבשטח הפרטי יינטעו עצים ושיחים
חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתרי הבניה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבולות המגרש.

4.5.2. כל הגדרות וקירות התמך יבנו בגמר אבן טבעית מנוסרת ומסותתת בעיבוד תלטיש גס בשילוב סבכות ברזל לפי הצורך.

4.5.3. גובה אבן ראש יהיה מינימום 10 ס"מ.

4.5.4. גובה הגדרות יוגבל ל 2 מ'.

4.5.6. לא יותר השימוש בבטון גלוי או בבלוקים, רשתות כלשהן, עץ ובתיל קוצני.

4.5.7. במידה ויהיה צורך בהגבהה נוספת לגדר ו/או בגדרות תיל או התרעה כלשהן, הן תיבניה מאחורי הגדרות הקשיחות כמתואר לעיל ובמרחק מזערי של 2 מ' מהן.

4.5.8. לפחות 50% מאורך גדר המגרש כלפי דרך ציבורית לא תבנה מחומרים אטומים, בהתאם לפרטים בנספח הנופי. מעבר לגדר, בתחום המגרש תבוצע רצועה גנות ברוחב 2 מ' אשר תכלול עצים במרווחים של 5 מ'.

4.5.9. הטפול בשערי הכניסה למגרש כולל עמדות השמירה הצמודות להן במידה וישנן יהיה אינטגרלי ומשולב בתכנון האדריכלי של הגדר ובכללותה. לא תותר בניית מבני שמירה נפרדים ומחומרים קלים כלשהם. מבנים אלה יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה במגרש.

4.5.10. בתחום המגרש שמחוץ לקווי הבניין יוגבל גובה הקיר לגובה של 3 מ' לאורך גבול המגרש. במידה ויהיו הפרשי גובה גדולים יותר בין מפלסי הפיתוח, יותר טיפולס באמצעות שיפועי קרקע ותלוליות מיוצבות ונטועות. שיפועים ותלוליות אלה יהיו אך ורק בין קירות תמך או בין קירות תמך לבנין ובשיפוע שלא יעלה על יחס של 1:2.3, מרחק אופקי מזערי בין הקירות האלה יהיה 2 מ'.

4.5.11. הבונה ראשונה קיר תמך או גדר על גבי גבול בין 2 מגרשים סמוכים יצפה את הקיר במלואו משני צדדיו.

4.6. גומחות בטון טרומיות

ייתכן שימוש בגומחות בטון טרומיות החשופות בפאותיהן עבור ארונות סעף. הגומחות תשולבנה בקירות הפיתוח המצופים אבן

4.7. שילוט

4.7.1. מערכת השילוט תעמוד בדרישות חוק עזר לשילוט או בהנחיות מנהלת אזור התעשייה.

4.7.2. הכנת תכנית שילוט מרכזית תהיה באחריות וע"י מנהלת אזור התעשייה ותבטיח חזות נאותה לאזור התעשייה ע"י מתן הנחיות שילוט מפורטות לשילוט ע"י מבנים ובחזיתות כל מבנה.

4.7.3. לא תותר הצבת שילוט כלשהו מעל למישור גג המבנה.

4.7.4. שילוט פרסומות וזיהוי יהיו על גבי קירות המבנים בלבד. גובה השלטים לא יבלוט מעל מישור כרכוב הקיר העליון. שטח הפנים של השילוט לא יעלה על 10% מחזית הבניין. תאורת השילוט תהיה פנימית ולא תותר תאורה מהבהבת.

4.7.5. תותר הצבת שילוט על גבי הגדר בקרבת שער הכניסה. השלט יהיה באמצעות אותיות נפרדות שיוצמדו לגדר האבן או בשלט מלא שהאותיות נקבעו בו בחריטה או בהבלטה ולא באמצעות צביעה בלבד.

4.7.6. לא תותר הצבת שילוט על גבי עמוד ניצב בנפרד.

4.7.7. בכל האזורים, מיקום השלט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר הבניה

4.8. קנסות ואכיפה.

4.8.1. הועדה רשאית להורות בהודעה לבעלי המפעלים הגובלים עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לתחזק את הגיזון ע"פ ההיתר לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

4.8.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

4.8.3. עודפי עבודות עפר ופסולת בניין יפנוו אך ורק לאתרים מאושרים ולא יושארו בשטח.

7-ז. תשתיות ופיתוח

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות להנחת דעתה של הועדה.

7.1. מאספי הביוב הראשיים : מערכת סילוק שפכים.

7.2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, הסדרת מעברים להולכי רגל.

7.3. מערכת הספקה ראשית של מים.

7.4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

7.5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמר/איו"ש.

7.6. מתקנים הנדסיים.

7.7. נטיעות, שיקום נופי, השקיה, מדרכות ותשתית גננית.

פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

ח-1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, תיעול והספקת מים

גבהי הכיכרות, מדרכות, שבילי ומשטחי הגינון יתוכננו במטרה לנקז את כמויות הנגר העילי אל מערכת הניקוז העילית והתת קרקעית

הנחת כל צנרת וחלקי תשתיות שהנם בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. תכניות הפיתוח יתואמו עם מהנדס הרשות המקומית תכניות למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

כל מכסי תאי הביקורת ישתלבו בריצוף הרחוב לפי פרט מאושר על ידי הרשות המקומית

ח-2. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

ח-3. פסולת בניין.

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית ואתר הפסולת כאמור, מאושר בתכנית.

ח-4. קוי חשמל.

4.1 רשת הספקת חשמל מתח גבוה תהיה תת קרקעית. בסמכות הועדה לאשר פתרון עילי מקומי במקרים חריגים.

4.2 איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם.

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קוי חשמל.

חפירה, כריה או חציבה		
בעבודת ידיים		בכלים מכניים
א.	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ' / 2.25 מ'
ב.	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)	5.00 מ' / 6.50 מ' / 6.25 מ' / 8.75 מ'
ג.	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו)	9.00 מ' / 12.50 מ' / 12.00 מ' / 18.50 מ'
ד.	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ' / 22.50 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קוי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קוי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

4.3 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קוי חשמל עיליים.

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קוי חשמל עיליים ללא אישור מיוחד בכתב מן הממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן :

חפירה, כרייה או חציבה			
מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני		
5.00 מ'	2.50 מ'	א.	קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	3.00 מ'	ב.	קו חשמל מתח גבוה
10.00 מ'	10.00 מ'	ג.	קו חשמל מתח עליון
10.00 מ'	10.00 מ'	ד.	קו חשמל "מתח עליון"

ח-5. **אנטנות**
בתחום המגרשים לבניה תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לווינים - מרכזיות לשימוש פרטי בלבד.

ח-6. **תשתיות**

6.1 **תקשורת**
תכניות התקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חב' בזק הפועלת במקום ויאושרו ע"י המהנדס כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם המהנדס. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חב' בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חב' בזק.
תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים כחלק מביצוע הרשת.

6.2 **ניקוז**
תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, ויתחברו לרשת הקיימת.

6.3 **ביוב**
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון משרד הבריאות יתחברו לרשת הביוב הקיימת.

6.4 **מים**
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

6.5 **אשפה**
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

6.6 **תשתית קיימת**
לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם המהנדס.

פרק ט' - מנהלת: האתר

התכנית כפופה להוראות תכנית 130/ת/5 בכל הקשור לסמכויות מנהלת אזור תעשייה ברקן.

פרק י' - מרכיבי בטחון

מרכיבי בטחון

- י-1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. גדר רשת.
 - ב. תאורה היקפית.
 - ג. דרך היקפית.
 - ד. ביתן שומר/שער.
- י-2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס אזור התעשייה.
- י-3. א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר איו"ש יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח אזור התעשייה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר, / הגמ"ר איו"ש.
ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי בניה.
ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י"א - שונות

יא-1. הקצאת שטחי ציבור.

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

יא-2. חנייה

באיזור המיועד למגרשים עליהם ייבנו מגרשי תעשיה, החנייה תהיה בהתאם לרשימה כדלקמן:

תקנים לחנייה, פריקה וטעינה - כפופים לתקנות והנחיות של משרד התחבורה. בכל מקרה החניות יהיו בתחום המגרשים.

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד פרטי לגודל שטח במ"ר ברוטו	מקום חניה תפעולית למשאית אחת לגודל שטח במ"ר ברוטו
תעשיה ומלאכה	70	500 (עד 2000) ולכל 2000 נוספים מקום אחד
אחסנה	300	200 (עד 1000) ולכל 500 נוספים מקום אחד
תעשיה עתירת ידע כמו מכוני מחקר, מעבדות	35	500 (עד 2000) ולכל 200 נוספים מקום אחד

יא-3. מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים ובאישור פיקוד העורף.

יא-4. מתקני גריסה

"לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר לרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים".

הוועדה המקומית תהיה מוסמכת - אם נדרש - להנפיק היתר בניה למערך גריסה לצורך פיתוח התב"ע המאושרת בהתאם להחלטת ועדת משנה לאיכות הסביבה.

יא-5. עתיקות

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה. המשך העבודות יהיה כפוף להוראותיו בנדון.

יא-6. הפרשות לצורכי ציבור.

בסעיף בשם זה תופיע הפסקה הבאה:

"ברכוש ממשלתי, כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59), תשכ"ז - 1967

והמיועד לצורכי ציבור, כהגדרתם בדין, יוחכר לרשות המקומית עפ"י נוהלי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש".

יא-7 בטיחות אש וגז.

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

יא-8 רעידות אדמה.

בתכנון שבהן נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ושטח התכנית חל באזורים המוגדרים יש להתייחס לאפשרות קיומם של שברים גיאולוגיים פעילים וסיכונים ססמיים. תכנון המבנים לעניין זה, יהיה ע"פ המצויין בתקן ישראל 413.

יא-9 בנייה גבוהה.

בנייה גבוהה : בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס כניסה לדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר בבניין, דרך חדר מדרגות משותף עולה על 12 מטרים.

בניין רב קומות : בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין הכניסה לדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר בבניין, דרך חדר מדרגות משותף עולה על 27 מטרים.

כניסה קובעת : הכניס הראשית לגזרת הבניין שבה היא נמצאת. תיקבע בהתאם למיקום הכניסה לבניין ממפלס החנייה של הבניין.

בניית בניין גבוה או רב קומות, תהיה כמפורט בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל - 1970, על תיקוניהם. כמפורט בסעיפים 7.97.00 - 7.00.01. הגדרת "כניסה קובעת" לבניין, המופיעה לעיל, מחליפה את ההגדרה לכניסה קובעת המופיעה בתקנות התכנון והבנייה.

פרק יב - חתימות והצהרת המתכנן

יב-1. חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

חתימת מגיש התכנית

חתימת עורך התכנית

28.4.08

חתימת אדריכל
ד"ר מרדכי
5143337 סלי-מסמך
62233 סקט-סל
4.50211 סל
22719 סל

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימת אדריכל
ד"ר מרדכי
5143337 סלי-מסמך
62233 סקט-סל
4.50211 סל
22719 סל

חתימה

ארי' ווייס
שם ותפקיד

28.4.08
תאריך

חותמת למתן תוקף

חותמת הפקדה

