

70019

מתן תוקף

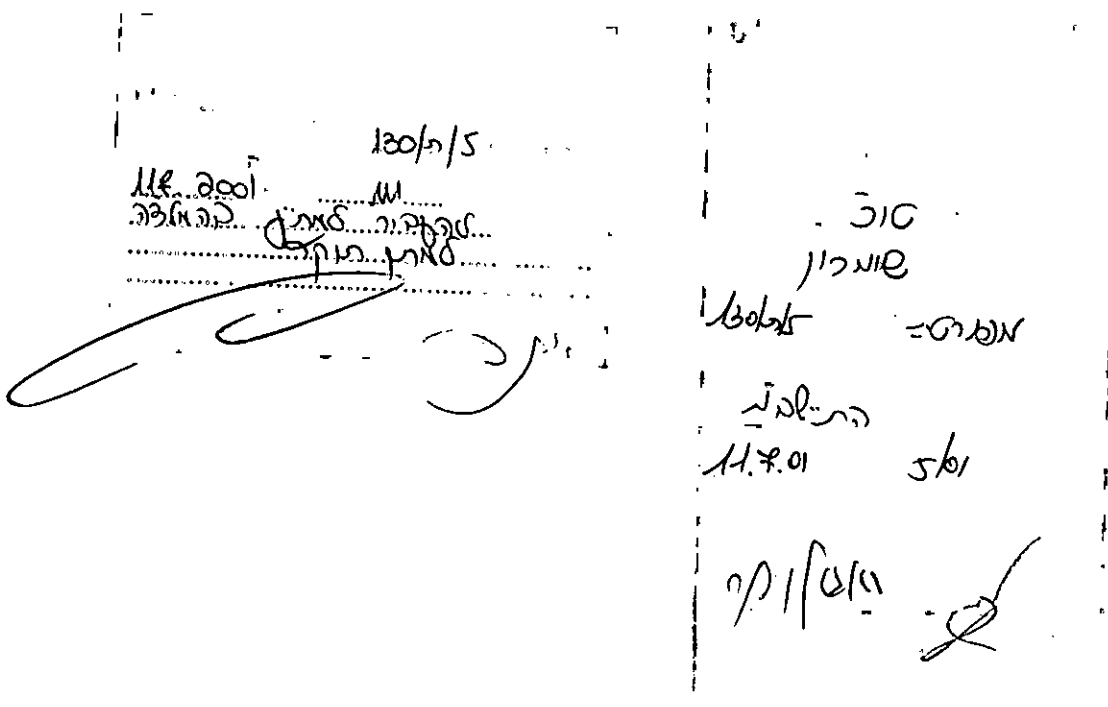


אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מס' 130/ת/5
שינוי לתכניות מס' 130/ת/1, 130/ת/2
ולתכנית מתאר אזורית S/15
אזור תעשיה ברקן

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

12.11.01



**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי שומרון**

**תכנית מפורטת מס' 130/ת/5
שינוי לתכניות מס' 130/ת/1, 130/ת/2
ולתכנית מתאר אזורית S/15
אזור תעשייה ברקן**

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

12.11.01

תוכן עניינים

3	התכנית	-	פרק א'
4	הגדרות	-	פרק ב'
7	טבלת שטחים	-	פרק ג'
8	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	-	פרק ד'
14	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ה'
17	שמירת איכות הסביבה	-	פרק ו'
28	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	-	פרק ז'
32	תשתיות, ניקוז ותיעול והספקת מים	-	פרק ח'
34	מנהלת האתר	-	פרק ט'
37	מרכיבי ביטחון	-	פרק י'
38	שונות	-	פרק יא'
39	חתימה והצהרת המתכנן	-	פרק יב'

פרק א' - התכנית

1. **שם התכנית :**
תכנית מפורטת מס' 130/ת/5, שינוי לתכניות מס' 130/ת/1, 130/ת/2 ותכנית מתאר אזורית S/15 - אזור תעשייה ברקן, להלן "התכנית".
2. **המקום :**
גוש פיסקאלי מס' II חלק מחלקות חלת חדידה באדמות כפר חרס.
גוש פיסקאלי מס' III חלק מחלקות ווד עוואד באדמות כפר חרס.
3. **גבול התכנית :**
כמסומן בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית :**
א. 39 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 2500:1, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית - להלן "התשריט".
5. **שטח התכנית :**
1296.9 דונם, מבוסס על תכנית מודד.
6. **בעל הקרקע :**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית :**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.
8. **מגיש התכנית :**
מועצה אזורית שומרון.
9. **עורך התכנית :**
יורם רז - אדריכל רח' בני דן 56 תל אביב 62263 טלפון: 03-5443337, פקס: 03-6050311.
10. **מטרת התכנית :**
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור לתעשייה ע"י קביעת:
א. יעודי שטחים.
ב. מערכת דרכים.
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.
11. **כפיפות לתכניות אחרות :**
במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתארית או מפורטת החלה על שטח תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

פרק ב' - רשימת הגדרות

1. **התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 130/ת/5 שינוי לתכניות מס' 130/ת/1, 130/ת/2 ולתכנית מתאר אזורית S/15 - איזור תעשייה ברקן.
2. **הועדה:**
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה -שומרון.
3. **המהנדס:**
מהנדס הועדה או כל אדם שמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:**
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
7. **תכנית חלוקה:**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
8. **מבנן:**
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
9. **איזור בינוי:**
אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
10. **תכנית בינוי:**
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"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.
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.
12. **קומה:**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. **מרתף:**
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

14. 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.
15. קו הדרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. 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.
17. זכות מעבר:
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
18. מסד:
בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבניין.
19. קומת עמודים:
בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
20. קומה מפולשת:
חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
21. מעקה גג:
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
22. חזית קדמית:
חזית המגרש לדרך.
23. חזית אחורית:
חזית המגרש הנגדית לחזית הראשית.
24. חזית צדדית:
חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הראשית.
במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית ראשית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
25. בנייה בקיר משותף:
בניית שתי יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

26. אזור תעשייה: שטח שבו שימושי הקרקע והמבנים מיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.
27. מפעל: כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים או מעבדים טובין, עושים מלאכה, או מספקים שירותים.
28. 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.
29. זיהום: פליטה וסילוק של מזהם.
30. פסולת רעילה: פסולת שאסור לסלק לאתר לסילוק פסולת ביתית.
31. 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.
32. היועץ הסביבתי: מי שמינהו שר הפנים בהתייעצות עם שר החקלאות, הבריאות והתעשייה והמסחר להיות יועץ סביבתי.
33. תעשייה נקיה: פעילות תעשייתית שאין בה מקורות פליטה מזהמים לסביבה. (אוויר, רעש וחומ"ס).
34. תעשייה מזהמת: פעילות תעשייתית הכוללת פליטת מזהמים לסביבה.
35. גלריה (יציע): חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף ריצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.
36. שטח עיקרי: שטח המיועד למטרות עיקריות של הבנין לרבות קירות כגון: שימושי תעשייה, מסחר, מגורים.
37. שטח שרות: שטח המיועד למטרות שרות כגון: מקלטים, חדרי מדרגות, מבואות, מרתפי חנייה, חדרי טכניים, פיר מעלית.
38. 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 (בדונם)	%
תעשייה ומלאכה א'	סגול	565.655	43.61
תעשייה ומלאכה ב'	סגול מותחם סגול כהה	41.324	3.19
מסחר ושרותים	אפור מותחם אפור כהה	4.132	0.32
אחסנה פתוחה סככות וחניה	אפור מותחם סגול כהה	4.942	0.38
מבני ציבור	חום מותחם חום כהה	7.379	0.57
מרכז אזרחי משולב	פסים חום וצהוב באלכסון	14.798	1.14
שרותי דרך ומסחר	אפור מותחם אדום	6.228	0.48
מתקנים הנדסיים	פסים סגול ואפור באלכסון	38.778	2.99
שטח ציבורי פתוח	ירוק	421.726	32.52
שטח פרטי פתוח	ירקרק מותחם ירוק כהה	8.831	0.68
בית עלמין	צהוב מקווקו, ירוק שתי וערב	1.803	0.14
שבילים ומעברים לתשתיות	ירוק כהה	5.063	0.39
דרך	אדום, חום	176.219	13.59
	סה"כ	1,296.878	100.00

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

כללית:

- א. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות יהיה באפשרות הועדה להחליט עפ"י השואה בין תכליות מותרות או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד לאזור זה.
- ג. קביעת התכליות הנוספות תעשה בהתייחס לאופי האיזור במתן שרותים לתושבי המקום והסביבה.

1. אזור תעשייה ומלאכה א'

שטח מיועד לתעשייה בלבד שיעמוד בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה.

1.1 זכויות ומגבלות בניה למגרשים רגילים:

1.1.1 זכויות הבניה המירביים כוללים את כל השטחים המובנים בכל הקומות, שטחים למטרות עיקריות ולמטרות שרות, סה"כ 100% משטח המגרש ובכיסוי קרקע מירבי עד 80% משטח המגרש.

1.1.2 מכלול זכויות הבניה כוללים שטחים למטרות עיקריות - 90% ושטחים למטרות שרות בשיעור של 10%.

1.1.3 מרווחי בניה -

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'.

1.1.4 גובה בנייה -

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

1.2 זכויות ומגבלות בניה למגרשים חריגים:

1.2.1 במגרשים 28, 29 ימולאו הדרישות הבאות:

- א. תוגש לאישור הועדה תכנית בינוי לכל מגרש אשר תראה כניסות, חניות, אופציות להגדלת המבנים עד למקסימום המותר, פיתוח וגינון מלא.
- ב. השטח בין הדרך לקו בנין קדמי יישמש לשטחי גינון וחניה פרטית כאשר רצועה ברוחב 3 מ' לאורך הכביש תהיה מגוננת במלואה ובשאר השטח ניתן למקם חניה לרכב פרטי, משולבת בגינון.
- ג. לא יותרו שימושים המהווים הפרעת איכות סביבה ליישוב ברקן ממערב.
- ד. הטיפול בחזיתות המבנים הפונים לחזית ולכוון מערב (לפחות) יהיה ברמת עיצוב גבוהה (הי-טק).

1.2.2 במגרש מס' 66/1 יותר גובה מבנים עד 18.6 מ'.

1.2.3 במגרשים מס' 72, 74, 75 שנועדו לתעשייה ומלאכה, תותר הקמת מבנים בשטח כולל של 120%, עד 4 קומות ובהתאם לסעיף א' לעיל החל על מגרשים אלה.

מתחת לקומת הקרקע ניתן לבנות קומה בגובה עד 4 מ' בתנאי שהיזם/הבונה יתן פתרון מקומי לחיבור למערכת הביוב של אזור התעשייה באישור הועדה.

1.2.4 אם בעת מתן תוקף לתכנית יהיו בתחומה עובדות החורגות לדעת הועדה מהוראות התכנית, תורה הועדה למחזיק בקרקע על ביטול החריגה תוך פרק זמן מוגדר. אם הועדה תחליט שהחריגה הקיימת ניתנת לאישור, תהיה היא מוסכמת לאשר בדיעבד את החריגה הקיימת.

1.3 תכלית ושימושים - מותרים

- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ב. בתי קירור.
- ג. שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה.
- ד. משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום (חנויות המפעל). (בשטח כולל שאינו עולה על 20% משטח המגרש) - וזאת ביחס ישיר לשעור ניצול הזכויות במגרש ובלבד שיכללו בסה"כ זכויות בנייה כמוגדר בטבלה.
- ה. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
- ז. מכונים ומעבדות לשירות התעשייה.
- ח. מוסכים לרכב.
- ט. שטחי ומתקני חניה.
- י. בתי-מלאכה.

1.4 שימושים אסורים:

- א. מפעלי אסבסט.
- ב. תשלובות כימיות ונפט.
- ג. אחסון ויצור נפצים.
- ד. גריסה וטחינת אבן.
- ה. דשנים נוזלים - אחסון וייצור.
- ו. ייצור אספלט.
- ז. בריכות חמצון.
- ח. בריכות דגים.
- ט. בתי מטבחים.
- י. תעשייה כימית כבדה ואחסנה שכרוכה בה.
- יא. ייצור אריזה ואחסנת חומרי הדברה.
- יב. מכון פסדים - בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- יג. גזים דליקים מעל 100 מ"ק.

2. אזור תעשייה ומלאכה ב'

שטח מיועד לתעשייה עתירת מדע.

זכויות ומגבלות בניה

2.1 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.

2.2 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 מכונות.

2.3 מרווחי בניה -

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'.

2.4 גובה בניה -

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'.

2.5 סוגי המפעלים המותרים:

1. מפעלי "היי-טק".
2. אלקטרוניקה.
3. בתי תוכנה.
4. משרדים.
5. טכסטיל יבש.
6. עיבוד שבבי עדין.
7. הרכבת ריהוט עדין.
8. דפוס שאין בו תהליכי הדפסה בעזרת ממיסים אורגניים.

3. אזור למבני מסחר ושרותים

מיועדים למסעדה, בנק, סוכנות דואר, סוכנויות לאספקת חומרי ייצור, חלקי חילוף וציוד תעשייתי, אולמות תצוגה למוצרי תעשיה, שרותי תעשיה, מרכזי תחבורה, חנויות ומשרדים.

זכויות הבניה יהיו כמו לאזור תעשיה ומלאכה ב'.

4. אזור לאחסנה פתוחה, סככות וחניה

השטח הינו במילוי גבוה המיוחד, אשר מתאים לאחסנה פתוחה, סככות עם קירוי קל בחניה בלבד. יזם אשר יחפוץ להקים בשטח זה מבנה קבע קשיח, ימציא לוועדה:

א. התחייבות כתובה ובה אישור כי בדק וחקר את השטח מתאים לצרכיו ואין ולא יהיו לו טענות או תביעות עתידיות כלשהן כלפי משרד התעשיה והמסחר והתברה המפתחת הנוגעים לשטח הנ"ל.

ב. אישור יועץ קרקע ומהנדס מבנים, כל אחד בנפרד, המאשרים כי בדקו את השטח ומצאו אותו מתאים להקים מבנה קבע קשיח עבור היזם.

- 4.1 במקרה יישום חלופת הסככות יוגבל שטח הסככות לקוי הבניה במגרש.
- 4.2 במקרה יישום חלופת מבנה קבע קשות, יהיו זכויות הבניה כמו לאזור תעשייה ומלאכה א'.

5. אזור למבני ציבור

מיועדים למשרדים, לבית ספר, למרכזי קורסים והדרכה, למבני תצוגות ותערוכות, למרפאות, למועדון וכד'.

זכויות הבניה יהיו כמו לאזור תעשייה ומלאכה ב'.

6. אזור למרכז אזרחי משולב

מיועד לשילוב בין ייעודי "מסחר ושרותים" ו"בניני ציבור", לפחות 20% יועדו לבניני ציבור.

זכויות הבניה יהיו כמו לאזור תעשייה ומלאכה ב'.

7. שרותי דרך ומסחר

בשטח זה יותר הקמתה של תחנת תדלוק משולב עם שטח למסחר. הקמת תחנת תדלוק מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון ובקיום תנאי מפורש שלהלן:

7.1 התנייה לתחנות תדלוק:

אין סמכות לוועדה לתת היתרי בנייה לשירותי דרך (תחנות תדלוק) אלא לאחר שנתמלאו כל הוראות תמ"א 53 המחייבת הגשת תכנית מפורטת נפרדת לתחנת הדלק ולאחר קיום נהלי אישורים של המנהל האזרחי.

7.2 סה"כ זכויות הבניה יהיו כמו לאזור תעשייה ומלאכה א'.

7.3 שימושים מותרים:

- א. שרותים כגון: בנקים, שירותי משרד, דואר, מסעדות לעובדי מפעלים.
- ב. תחנת תדלוק מטיפוס ג' על פי הגדרת תמ"א 53 שבתוקף.
- ג. מזנון דרכים.
- ד. מסעדות דרכים.
- ה. חניה.
- ו. חנות.
- ז. תיקוני תקרים.
- ח. חשמלאות רכב.
- ט. שרותי סניכה.
- י. מוקדי שרות כגון: כיבוי-אש, משטרה.

8. אזור למתקנים הנדסיים

שטח מיועד למתקנים הנדסיים לתפקוד אזור התעשייה, כגון: תחנת חשמל משנה (תחמ"ש), מכון למערכת ביוב ציבורי וכ'.

גובה בנייה: קומה אחת ברום 4.0 מ' גובה.

זכויות בנייה: שטח הבניה לא יעלה על 40% משטח המגרש בכיסוי הקרקע של 40% יותר לבצע כולה או מקצתה בנייה מתחת לפני הקרקע באישור הועדה בלבד ובהתעצות מנהלת האתר לתאום מערכות.

בסמכות הועדה להתיר חריגת גובה למתקנים מיוחדים: אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מיכלים וכו'.

9. שטח ציבורי פתוח

9.1 תכליות ושמושים מותרים

- 9.1.1 א. נופש ונוי.
ב. גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
ג. מגרשי משחקים ונופש פעיל, לרבות ככרות ורחבות.
ד. שבילים להולכי רגל.
ה. חדרי טרנספורמציה ומבני עזר לתשתיות.
ו. תניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
ז. מקלטים ציבוריים בשטח של עד 10% משטח המגרש.
ח. בתי שימוש ציבוריים.
ט. מסלעות וקירות תומכים.
י. אנטנות תקשורת באישור הועדה.
יא. לא תותר כניסת כלי רכב פרט לרכב חרום, הצלה וגישה לשרותי תשתית בהתאם לסעיף 9.1.2 להלן.

9.1.2 בניית מבני עזר לתשתית, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד ותקשורת של "בזק" וכיו"ב, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני ציבור שצ"פ ודרכים ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומנו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הוועדה.

9.1.3 לא תותר כל בניה בתחום 50 מ' מצפון לזכות דרך מס' 5, מזרחה לתכנית, שמור למסילות ומבני הרכבת.

10. שטח פרטי פתוח

שטח פרטי פתוח של חלקות קיימות הנמצאות בתחום התכנית המוצעת, מעובדות לצרכי גידולים חלקאיים או מטעי עצים קיימים.

11. בית עלמין

מיועד לקבורה.
יותר מבני עזר כנדרש לשרות בית העלמין, בהתאם לאישור הועדה.

12. שבילים להולכי רגל ומעברים לתשתיות

מיועדים להולכי-רגל בלבד, פרט לנסיעה של רכב חרום. ובמקרים מיוחדים, בהתאם לאישור הוועדה, כניסת רכב למפעלים. כמו-כן ישמשו גם מעבר למערכות תשתית תת-קרקעיות כגון: ניקוז מי-גשם, אספקת מים, ביוב, חשמל וכד' שמטרתם לשרת את אתר אזור התעשייה כולו או חלקו וכן מפעלים בודדים.

13. דרכים

שטחים המיועדים לדרך יכללו: צמתים, שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, יצוב מדורות, קירות תמך ומעבר למערכות תשתית ומתקני תשתית.

טבלת אזורים, שמושים ומגבלות בנייה (ספרה בסוגריים, ראה הערות)

קני בנין			גובה		הקפי בנייה מירביים: % משטח המגורים							אזור יעוד קרקע
אזורי	צדדי	קדמי	במ'	מס' קומות	תכנית מירבית	מטרות שירות		מטרות עיקריות		על קרקעי		
						סדה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי			
5	(4)	(3)	(2) 15	3	80%	100%	-	10%	-	90%	תעשייה ומלאכה א' (1)	
5	(4)	(3)	(2) 15	4	60%	260%	(5) 100%	20%	-	140%	תעשייה ומלאכה ב'	
5	(4)	(3)	(2) 15	4	60%	260%	(5) 100%	20%	-	140%	מבני מסחר ושירותים	
5	(4)	(3)	(2) 15	3	80%	100%	-	10%	-	90%	אחסנה פתוחה סככות וחניה לחלופת מגנה קבע קשיח	
5	(4)	(3)	(2) 15	4	60%	260%	(5) 100%	20%	-	140%	מבני ציבור	
5	(4)	(3)	(2) 15	4	60%	260%	(5) 100%	20%	-	140%	מרכז אזרחי משולב	
5	(4)	(3)	(2) 15	3	60%	100%	-	10%	-	90%	שרותי דרך ומסחר	
5	4	(3)	(2) 4	1	40%	40%	-	-	40%	40%	אזור למתקנים הנדסיים	
5	4	(3)	(2) 4	1	אסורה בנייה, למעט מבני עזר לחשירת המפורט בפרק ד' סעיף 9						אסורה בנייה	שטח ציבורי פתוח
											אסורה בנייה	שטח פרטי פתוח
5	4	(3)	(2) 4	1	אסורה בנייה למעט מבני עזר כמפורט בפרק ד' סעיף 11						אסורה בנייה	בית עלמין
					אסורה בנייה						אסורה בנייה	שבילים ומעברים
					אסורה בנייה						אסורה בנייה	דרכים

הערות:

- (1) ראה "מגורשים חריגים" בפרק ד' סעיף 1.2
- (2) בסמכות הועדה להחיר חריגת גובה למתקנים מיוחדים: אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מכללים וכו'.
- (3) כמסומן בתשריט, בשושן הדרך.
- (4) מ'.
- (5) מיועד לתניה וחזרי מכונות.

פרק ה' - תנאים למתן היתר ואופן ביצוע התכנית

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 וכו' - 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.

2. היתרי בנייה

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:

- 2.1

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 1:250
ו.	תכניות גידור ושערים	בק"מ 1:250
- 2.2 בתכנית יצוינו שטחי רצפות, גובה המבנים, נפח המבנים, חומרי הבנייה, פרטי עבודות גמר כמו: ציפוי המבנה, חומרי בנייה של הגדרות או מיסוך חצרות ואחסון, שטחי תנועת הרכב (פריקה וחנייה) שטחי אחסון פתוחים וכד'. בתכנית יסומנו שטחי גינון, נטיעות, עבודות ושפכי עפר, טרסות, קירות תמך ומסלעות, שילוט, מערכות ומתקני אשפה ופסולת, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז ומיקום קווי האספקה של המבנה על מערכות התשתית החיצוניות כגון: מים, חשמל, טלפון, ביוב וניקוז מי-גשם, מערכת סילוק השפכים התעשייתיים ברמת המפעל המבוקש.
- 2.3 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 1:250 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, יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

2.4 גדרות וגינות: בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות יוקמו ע"י בעלי המפעלים או הבנינים גדרות אטומות בגובה 1.8 מ' לפחות. במגרשים בהם לאורך הדרכים הציבוריות מסומן שטח פרטי פתוח, תותר בניית גדרות בלתי אטומות בגובה 0.60 מ', בתנאי שבשטח פרטי פתוח נטעו נטיעות וצמחיית נוי. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ואישורם יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

2.5 היזם יתבקש להצמיד במידת האפשר את מבני-העזר והסככות לבנין הראשי וככל האפשר בצידו האחורי של המבנה. גובה מבני-העזר והסככות מותר עד 4 מ'.

2.6 פיתוח המגרשים מבוסס בדרך-כלל על יצירת מפלסים בין מגרש למגרש. הדירוג מתבטא במדרון על חשבון המגרש הנמוך. אם בעל המגרש הנמוך ירצה לנצל את המדרון, הוא יוכל להקים קיר תומך על קו גבול המגרש מבלי לגרום נזקים למגרש העליון הסמוך.

3. הוראות והנחיות לחזות המבנים

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 גינות וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום מפלסות שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה לתכנון ובניה.

3.2 חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים בעלי קיים ארוך כגון: אבן נסורה, קרמיקה, זכוכית, גרנוליט, בטון טרוס צבוע או חומר איכותי דומה אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש באסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

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.

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

4. חלוקה ורישום

4.1 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.

4.2 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.

5. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

פרק ו' - שמירת איכות הסביבה

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

"אייגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון".

2. 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 הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.

2.2.4 במידה ויתבצעו פיצוצים במהלך הבניה, עצמתם תעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, כפי שמתייחסות ל"פיצוצים בשכיחות נמוכה". דהיינו, מפלס הרעש המירבי המותר בתקנות באזור מגורים הינו 109dB 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 הבנייה, 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 בנייה בשטח האתר או בסמוך לו. על היזם מוטלת אחריות לשליחת הפסולת לאתר מורשה בלבד. טופס אכלוס יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר מוסדר ומאושר כדין.

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, סגור, 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 להכין ולהגיש לאישור הנציג הסביבתי במינהלת תכנית ניקוז מפורטת לשטח המגרש.
- 3.2.3 שטחים בהם מתקיימת פעילות הגורמת לזיהום הקרקע, יופרדו ויתוחמו והגגר הנאסף מהם יוזרם לטיפול מוקדם, טרם הזרמתו למערכת הביוב, או למערכת הניקוז הכללית.
- 3.2.4 לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים לא מזהמים 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.
- 3.3.3 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 מתקנים 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 הנציג הסביבתי במינהלת.

3.4 חומרים מסוכנים

3.4.1 לא יותקנו בשטח התכנית קוים להולכת חומרים מסוכנים.

3.5 אלקטרומגנטיות

3.5.1 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. מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

4.1 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"

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

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

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

- "שאלון להערכת סיכונים", הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר/הערכת סיכונים מהמפעל.
- "דו"ח על פליטות מזהמי אויר, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
- 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.
- 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.
- חו"ד סביבתי.
- תסקיר השפעה על הסביבה.
- סקר סיכונים.
- כל דרישה אחרת שיקבעו הרשות המקומית, או הנציג הסביבתי במינהלת.

4.2 הגשת בקשה להיתר בניה ל"עסקים על תנאי"

- 4.2.1 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.
- 4.2.2 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.

4.3 תנאי למתן היתר בניה ל"עסקים על תנאי"

- 4.3.1 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.

4.4 תנאי לקבלת היתר אכלוס

4.4.1 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. 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 כל מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המירבי, במסגרת זכויות הרעש של המגרש בו הוא מצוי, כפי המפורט בטבלה שלהלן:

הספקי רעש מותרים מכל מגרש באזור התעשייה

מס' מגרש	הספק הרעש המירבי הנדרש dBA	מס' מגרש	הספק הרעש המירבי הנדרש dBA
1	85	65	88.8
2	84.5	66/1	89.2
3	82.6	66/2	86.7
4	80.6	67/1	87.8
5	81.2	67/2	89.1
6	87.4	68	88.8
7	80.8	70	86
8	76.6	72	83.2
9	77.9	73	90
10	80.1	74	83.8
11	80.8	75	83.7
12	78.5	77	88.1
13	78.4	79	86.9
14	78.5	80	83.7
15	78.4	82	87
16	78.2	83	86.5
17	87	84	88.3
18	80.1	85	87.6
20	81.9	86	86.9
21	77.4	90	82.5
22	79.6	91	79.4
23	80.8	92	81.1
24	78.5	93	76.1

מס' מגרש	הספק הרעש המרבית הנדרש dBA	מס' מגרש	הספק הרעש המרבית הנדרש dBA
25	79.4	96	84.4
26	80	97	83.6
28	84.6	98	82.1
29	83	99	81.7
30	88.9	100	91.1
31	89	104	81.8
32	86.4	105	72.7
33	87.5	109	84.2
34	84.7	110	84.2
35	90.2	111	84.2
36	87	112	85.1
37	87.7	113	84.9
38	87	114	84.6
39	87.1	115	84.1
41	88.2	116	83.8
42	82	117	83.6
43	85.6	118	83.5
44	85.5	119	83.2
49	82.1	120	83.7
50	89.4	121	82.7
51/1	86.1	122	82.7
51/2	85.9	123	82.8
52	93	124	82.6
60	91.9	125	82.8
62	89.2	311	76.6
63/1	86.3	501	87.7
63/2	86.1	502	89.8
64/1	84.6	503	89
64/2	87.7		

5.1.3 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.

5.1.4 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 ואו מקורות קרקעיים. הדו"ח יפרט את אופן פליטת המזהמים, כולל פרמטרים תפעוליים כגון מידות הארובה, טמפר' 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 פעלה 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 אויר 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. מערכות ניטור

- 6.1 מנהלת אזור התעשייה תקיים מעקב ופיקוח על פליטות מזהמי אויר, 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 אויר ושפכים ממפעלים שיש בהם פוטנציאל לפליטת מזהמי אויר 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. 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 ולנציג הסביבתי במינהלת, סקר סיכונים המאפיין את החמ"ס המאוחסן במפעל, אשר יכלול תרחישים שאושרו ע"י הנציג הסביבתי במינהלת.

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 ויצויד 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 הנציג הסביבתי במינהלת.

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.

8. עיצוב נופי

8.1 אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות בעת פעולות הבינוי

- 8.1.1 בשלב היתרי הבנייה, יחושבו כמויות עודפי עפר וייקבעו תהליכי הפינוי ויעדי הסילוק.
- 8.1.2 תנאי לקבלת היתר בניה הוא קבלת אישור הנציג הסביבתי במינהלת, לסילוק עודפי עפר לאתר פינוי עודפי עפר מאושר כחוק או לאתר בינוי לצרכי מילוי.
- 8.1.3 לא תותר השארת ערמות עפר או פסולת בנייה בשטח האתר או בסמוך לו. על היזם מוטלת אחריות לשליחת הפסולת לאתר מורשה בלבד.
- 8.1.4 חציבות בוהקות ייצבעו בצביעה כימית בגוונים התואמים את הפטינה הקיימת בסלעים הסמוכים.
- 8.1.5 עבודת עפר הנדרשות, והבינוי המוצע, ייבחנו באופן מפורט על ידי יועץ קרקע, באופן שלא ייוצר סיכון של התמוטטויות לא מבוקרות בעתיד הקרוב או הרחוק, או דרדרת לערוצי ואדי ואזורים סמוכים אחרים.
- 8.1.6 בשלבי הפיתוח, כלי צמ"ה ומשאיות העפר ייסעו בנתיבים שיוגדרו מראש, בכדי לא לפגוע באזור התוכנית.
- 8.1.7 בשלב הבניה תמנה מנהלת אזור התעשייה מפקח, לפיקוח על פעולות השיקום ועל ביצועם, בהתאם לתכניות ולהוראות הנילוות להן.

8.2 שיקום נופי

- 8.2.1 יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
- 8.2.2 את השטחים הירוקים בתחומי האתר יש לפתח תוך השענות על צמחית האזור הטבעית.
- 8.2.3 את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש ע"י נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
- 8.2.4 אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

8.3 הוראות לשילוב האתר המתוכנן בנוף

- 8.3.1 כל תכנית פיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבניה) אשר תוגש לשטח התכנית, תכלול נספח נופי אשר יוכן על ידי אדריכל נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב אזור ההרחבה בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.
- 8.3.2 כל תכנית בינוי בתחום המתחם המתוכנן תיעד 10% משטח המגרש לגינון, או בהתאם לתשריט לשטח פתוח, כמחציתו בחזית.
- 8.3.3 התכנית תוגש לאישור של הנציג הסביבתי במינהלת.

9. שילוט

9.1 מערכת השילוט תעמוד בדרישות חוק עזר לשילוט או בהנחיות מינהלת אזור התעשייה.

9.2 הכנת תכנית שילוט מרכזית תהיה באחריות וע"י מינהלת אזור התעשייה ותבטיח חזות נאותה לאזור התעשייה ע"י מתן הנחיות שילוט מפורטות הכוללות שילוט הכוונה אקטיבי מפורט, שילוט רחוב, שילוט ע"ג מבנים ובחזיתות כל מבנה.

10. מגבלות לסביבה הסמוכה

10.1 כל שינוי בייעודי הקרקע המצרניים הקיימים, מחקלאות או שטחים פתוחים לשימושים רגילים, יחייב התייחסות סביבתית מפורטת טרם הדיון בתכנית השינוי.

פרק ז' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי הבניה לעבודות-עפר, יוגשו בהנחיה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך. פיתוח אזור התעשייה יעשה בהתאם לנספח הנופי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו לרבות טיפול במדרונות שילוב מערכות תשתית גינון וגידור.
- 1.2 היתרי בניה למפעלים ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן ובהתאם לתכנון נופי לכל אזור התעשייה שיהווה חלק מתכנית זו.
- 1.3 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'. גובה הקיר תומך ברצף אחד אנכי לא יעלה על 3.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות מגוננות בעומק 1.0 מ' לפחות.
- 1.4 שביל גישה - אבן טבעית, אבנים משתלבות מבטון, גרנוליט או בטון סרוק.
- 1.5 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.6 הגדרות - סבכת מתכת, גדר חיה, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.0 מ'.
- 1.7 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.8 מסלעות - מאבני האזור עם כסוי אדמת גינון צמחים ומערכת השקיה.
- 1.9 בעלי זכויות במגרשים חייבים לבנות תחילה את המסלעות וקירות התמך במגרש ובהיקפו לפי הצורך לפני המשך העבודות במגרש על מנת למנוע שפיכת חומר וחריקה בעבודות מתחומי המגרש.
- 1.10 שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חנייה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.

2. מתקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.3, 1.6 לעיל.
- מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטרטים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 3.1 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 לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 3.3 שמור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בנייה ובהוראות הבנייה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבנייה, במשך הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהיה בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
4. **נטיעות עצים ושמירתם**
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי המפעלים בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליכם מכל נזק שעלול להגרם להם.
5. **הנחיות ועקרונות לתכנון נופי**
- כללי**
- תכניות פיתוח, גינון, השקייה ופרטים תוגשנה כחלק מהבקשה להיתר בנייה בקנה מידה 1:250 לפחות ותהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויאושרו על ידי אדרי' נוף.
- בתכניות הפיתוח יסומנו:**
- א. גובהי כניסה לבנינים, כבישים, שבילים וחניות.
 - ב. פיתוח אזורי אחסון, גינון וכו' הנדרשים למפעל.
 - ג. פירוט חומרי הגמר של הפיתוח.
 - ד. פרטי בניית קירות תומכים, גידור גבהים, פרטים ופריסות קירות.
6. **תכניות גינון והשקייה**
- בתכנית הגינון יוגדרו סוגי העצים והצמחים.
- בתכנית ההשקיה ינתן גם פירוט ראש המערכת ויחידת המחשב.
- 6.1 בתוך שטח המגרש הפרטי יבנו טרסות ו/או מסלעות המתמזגות בקרקע הטבעית, לפי פרט.
- במדרונות ובטרסות תישתל צמחית א"י. צמחיה זו תהווה המשך אורגני לצמחית האזור ותשלב את אזור התעשייה עם הנוף הטבעי.
- כל בעל מגרש יהיה חייב לבצע נטיעות בחזית ובחלק האחורי של המפעל כולל נטיעות עצים. עצים שיינטעו כבודדים יותקנו סביבם מגן לעץ לפי פרט.
- כל הנטיעות יושקו ע"י מערכת השקיה מתאימה.

תנאי להיתר יהיה הגשה וביצוע תכנית פיתוח נטיעות והשקיה.

- 6.2 נטיעות לאורך דרכים ציבוריות -
לאורך המדרכות יינטעו עצים במרחקים של כ-7 עד - 10 מ' בין עץ לעץ. העצים בוגרים או לפחות מחביות 100 ליטר.
מלבד החזות הנופית העצים ישמשו גם להצללה להולכי הרגל והצללת מכוניות חונות. יבוצעו נטיעות גם באיי תנועה. יש לתאם את נטיעת העצים עם תאום מערכות. כל נטיעות יושקו ע"י מערכת השקיה מתאימה.
חלק מנטיעות יבוצעו בתבנית מטעים חקלאיים לשמירת הקשר לנוף החקלאי. בשצ"פים יינטעו עצי זית שישתלבו עם המטעים הגובלים באתר.
- 6.3 בניית קירות תומכים
בבניית קירות תומכים, האבן לבניית הקיר תהיה אבן לקט האופיינית לאזור. בין הקירות ישולבו נטיעות צמחים משתפלים. בגבול המגרשים החיצוניים וקו הדיקור תותר בניית מסלעות ו/או טרסות מגוננות ו/או קירות תומכים. בהתאם לפרט.
- 6.4 גדרות מתכת
לאורך גבולות המגרש ועל גבי קירות תומכים יותרו גדרות פרופיל מתכת צבועים בגוון מאושר ע"י המהנדס בלבד. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא ולא גדר מבניה נקייה או בטון חשוף.
- 6.5 ריצופים
באזור הריצוף יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת כלי רכב ואופניים. מדרכות להולכי רגל ירוצפו באבנים משתלבות לפי פרט.
- 6.6 ריהוט רחוב
ריהוט רחוב יהיה עמיד אשר אינו דורש טיפול רב ובעל צורה אסתטית וישתלב עם אופי המקום. ריהוט רחוב לפי פרט.
- 6.7 שטחים ציבוריים
בשטחים ציבוריים הממוקמים בגבול התכנית יתבצעו עבודות עפר ליצירת מדרונות ו/או מצוקים להשתלבות עם קרקע טבעית. כמו כן יתבצעו נטיעות של צמחיה א"י ועצי זית שישתלבו במטעים המקומיים.
- 6.8 עודפי עבודות עפר ופסולת בניין יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ולא יושארו בשטח.
- 6.9 תניה
החנייה לכל מפעל בתחום המגרש ותוסתר מהכבישים הסמוכים ע"י שטחי גינון בהם יינטעו עצים, שיחים וצמחי כיסוי. החניות יהיו בהתאם לתקן כמפורט להלן בפרק יא' סעיף 2.
- 6.10 אשפה
סידורי אשפה בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.
- 6.11 עצים לשימור והעתקה
עצים המיועדים לשימור או העתקה יסומנו ויועקו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף.

7. 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 הגמ"ר/איו"ש.
- 7.6 מתקנים הנדסיים.

פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, תיעול והספקת מים**
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.
2. **זיקת הנאה - זכות מעבר**
לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
3. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל**
רשת אספקת חשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת קרקעית על פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור. טרנספורמטורים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו ע"י הצרכנים בתאום עם חברת החשמל.
- 3.1 **תאורה ותקשורת**
רשתות תאורה, טלפון ותקשורת לסוגיה, תהיינה תת-קרקעיות.
- 3.2 **מגבלות בניה**
לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבה לקווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
מקו מתח נמוך - 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 11 מ'
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ'.
4. **אנטנות**
בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים - מרכזיות בלבד.
5. **תקשורת**
5.1 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.
- 5.2 **ניקוז**
תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, ויתחברו לרשת הקיימת.
- 5.3 **ביוב**
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון משרד הבריאות יתחברו לרשת הביוב הקיימת.

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

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

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

פרק ט' - מנהלת האתר

1. המועצה האזורית שומרון תמנה ותקיים מינהלת לאזור התעשייה ברקן שתפעל כזרוע של המועצה ותנהל את אזור התעשייה, תעניק שירותים מוניציפאליים ותפקח על איכות הסביבה בהתאם להנחיות הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.

1. הרכב הנהלת המינהלת

הנהלת המינהלת תורכב:

מנציגי המועצה האזורית שומרון.

נציגי התעשיינים.

נציגי ציבור.

נציגי הרשות הסביבתית המוסמכת (איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון)

המינהלת תמנה ועדות משנה למטרות מוגדרות כמו: ועדת אכלוס, ועדה סביבתית, ועדת פיתוח וכד'. חברי הוועדות ימונו ע"י הנהלת המינהלת מתוך חברי ההנהלה ו/או מחוצה לה בהתאם למקצועם או תפקידם.

2. סמכויות המינהלת

- א. סמכויות המינהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תקנון התב"ע החל על אזור התעשייה והוראת חוקי עזר החלים על אזור התעשייה.
- ב. אחריות לקביעה וליישום מדיניות עסקית ואסטרטגית לניהול אזור התעשייה.
- ג. אחריות לניהול אזור התעשייה על פי הנחיות תכנית המתאר ותקנון זה.
- ד. אחריות לקליטה, מיון וטיפול ביזמים (מפעלים חדשים), גיבוש נהלים לאיכלוס א.ת.
- ה. אחריות להקמה ופיתוח של תשתיות ומגרשים.
- ו. אחריות לתחזוקה שוטפת של תשתיות, פיתוח ותחזוקת שטחי ציבור.
- ז. אחריות למתן שירותים מוניציפאליים מטעם הרשות המקומית.
- ח. אחריות לבקרה, וניטור סביבתי בהתאם להוראות התקנון ולפי הנחיות הרשות הסביבתית.
- ט. אחריות וסמכות להורות למפעלים לנקוט בכל האמצעים למניעת, סילוק, ופינוי מפגעים, מזהמים, פסולת ושפכים על חשבונם.

3. תפקידי המינהלת

1. המינהלת תנהל את אזור התעשייה ותפעל לפיתוחו ואחזקתו בהתאם להוראות התכנית והיתרי בניה.
2. המינהלת תפעל לקבלת מפעלים חדשים ותקבע נהלים וקריטריונים לאכלוס בהתאם לתקנון התב"ע, הנחיות רשות איכות הסביבה המוסמכת ומדיניות המינהלת. (באזור ההרחבה אך גם באזור הקיים אם וכאשר יתמלאו התנאים לקבלת מפעלים חדשים).

3. מינהלת א.ת. תבצע מיון ראשוני של מפעלים חדשים המבקשים להיכנס לאזור התעשייה (למגרשים חדשים או במקום מפעלים קיימים), על בסיס הדוחות המקצועיים שיוגשו לה, וחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
4. מינהלת אזור התעשייה תגביל כניסת מפעלים או עסקים חדשים המתכוננים להשתמש/ לאחסן חומרים מסוכנים, ותאשר קליטה של מפעלים או עסקים כאלו רק לאחר בדיקה מפורטת של הנציג הסביבתי במינהלת, ולאחר שהובטחו כל התנאים הסידורים וההתחייבויות למניעת מפגעים סביבתיים ובכפוף לכל הדוחות והבדיקות המקדימות הנדרשות בנדון.
5. המינהלת תפעל לתכנון ולביצוע תשתיות, פיתוח מגרשים, ופיתוח סביבתי בכפוף להוראות התכנית ובהתאם לדרישות מקצועיות ונאותות.
6. תפקח על עבודות העפר ועבודות הבנייה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.
7. המינהלת (או באמצעות ועדת משנה) תבצע בדיקת התאמה: תוכניות בניה, תוכניות פיתוח תשתיות ותכניות פיתוח סביבתי להוראות תוכנית זו, ולמדיניות הפיתוח של אזור התעשייה ותתן המלצות לגופים ולועדות המוסמכות הרלוונטיות להיתרי בניה, להקצאת שטחים, רשיונות עסק וכדומה.
8. בקשה להיתר בניה תאושר ע"י המינהלת לפני הגשתה. לועדה לתכנון ובניה.
9. בקשה לרשיון עסק או לחידוש רשיון עסק תהיה מותנת באישור המינהלת. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של: המבנים, הגינות, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר, הניקיון וכדומה בתחום המגרשים שברשותם לשם קבלה או חידוש רשיון העסק.
10. המינהלת תפקח, תפתח ותתחזק תשתיות, שטחים ציבוריים ושטחי הגינות.
11. מתן שירותים מוניציפאליים כנהוג וכפי שיוחלט עליהם מעת לעת. בכלל זה: ניטור, בקרה ואחזקה לרבות: גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, גידור וכו'.
12. המינהלת תבצע פיקוח, ניטור ובקרה בכל הקשור לאיכות הסביבה באזור התעשייה בהתאם להוראות התכנית ותקבל שירות והנחיות מהרשות הסביבתית המוסמכת.
13. המינהלת תפקח על איכות השפכים ביציאה מעל מפעל, תבצע דיגום שפכים ביציאה ממפעלי התעשייה ובקווי ההולכה המרכזיים באזור התעשייה.
14. המינהלת תפעיל מערכת הטיפול בשפכים וניטור תקופתי של השפכים, טיפול במתקן מקומי או הזרמתם אל המאסף האזורי (באם קיים).
15. באחריות המפעלים לפנות פסולת תעשייתית עפ"י סוגיה. המינהלת תפקח על פינוי הפסולת. במידה והמפעל לא יפנה את הפסולת תבצע זאת המינהלת על חשבון המפעל.
16. על החומרים המסוכנים המוחזקים בתחום אזור התעשייה מטעם המפעלים יתולו כל הוראות הדין והוראות התכנית, המפעלים מחויבים בדיווח למינהלת על הכנסת חומרים מסוכנים לאזור התעשייה.

17. המפעלים אחראיים על פינוי פסולת רעילה. המינהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים לאתר פסולת הרעילה שייקבע, במידה והמפעל לא יפנה את הפסולת הרעילה / החומר מסוכן יבצע הפינוי ע"י המינהלת על חשבון המפעל.
18. "אירועים" של חמ"ס יטופלו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת על חשבון המפעלים האחראים או גורמי המפגע.
19. המינהלת ראשית לבצע את תפקידה על ידי קבלני חוץ.

פרק י' - מרכיבי בטחון

מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הא:
 - א. גדר רשת.
 - ב. תאורה היקפית.
 - ג. דרך היקפית.
 - ד. ביתן שומר/שער.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס אזור התעשייה.
3. א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר 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.
 - 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.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י"א - שונות

1. הפקעה לצורכי ציבור

שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

2. חנייה

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

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

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד 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

3. מקלטים

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

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 התיחסות להיבטים ופתרונות נופיים".

5. עתיקות

במידה ובעת ביצוע העבודות להכשרת השטח יימצאו ממצאים ארכיאולוגיים, יועבר דווח בנדון לקמ"ט ארכיאולוגיה והמשך העבודות יהיה כפוף להוראותיו בנדון.

פרק יב - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

יורם כץ אדריכל

רח' בני דן 56
תל אביב 612263
טל' 5443337
פקס 6050311
טל' 6992719

12.11.01

חתימת עורך התכנית

י. כץ

חתימת היזם

חתימת מגיש התכנית

הצהרת עורך התכנית

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

יורם כץ אדריכל

רח' בני דן 56
תל אביב 612263
טל' 5443337
פקס 6050311
טל' 6992719

י. כץ

חתימה

יורם כץ אדריכל

שם ותפקיד

12.11.01

תאריך

חותמת למתן תוקף

חותמת הפקדה