

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליינה

מרחב תכנון מקומי
דרום הר חברון

תכנית מתאר מפורטת מס' 514/2
שינוי לתכנית מתאר אזורית R.J.5
אזור תעשייה דרומי שימעה

מגישי התכנית : המועצה האזורית דרום הר חברון
משרד התעשייה והמסחר
באמצעות מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ
רח' בית עובד 8, ת"א 67211
טל': 03-5372251, פקס': 03-5372232

עורך התכנית : מודולוג תכנון ופיתוח בע"מ
אדריכל דוד שלסקי
רח' גרשון 16, ת"א 67017
טל': 03-5619297/9, פקס': 03-5611371

מזכירות המועצה ליישום יחידות השוכנות
מועצת התכנון העליונה
מחלקת התכנון והמסחר
אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי
דרום הר חברון
מס' 514/2
תאריך: 21/98
מס' בתהליך: 9.12.98
מחלקת התכנון והמסחר
מועצה אזורית דרום הר חברון

עדכון לתאריך 5.3.99

תוכן העניינים

עמוד

3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
8	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
13	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
15	פרק ו' - פיתוח נטיעות וקידוח גבול
16	פרק ז' - תשתיות, ניקוז ותיעול והספקת מים
17	פרק ח' - הוראות בדבר איכות הסביבה
20	פרק ט' - שונות
21	פרק י' - מרכיבי בטחון
22	פרק יא' - חתימות

פרק א' - התכנית

1. **שם התכנית** : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 514/2, שינוי לתוכנית מתאר אזורית R.J.5 - אזור תעשייה דרומי שימעה.
2. **מקום התכנית** : מדרום ליישוב שימעה, בין קואורדינטות אורך 149000-151000 וקואורדינטות רוחב 85000-87250.
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק מחלקה חבבת זנותה; באדמות כפר אן-דה-רייה.
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקות אל יחנן אל צודקיה ומוקי תרבת עתגר באדמות כפר אס-סמוע.
3. **גבולות התכנית** : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו פחול בתשריט.
4. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת:
 - א. תשריט, ערוך בקנ"מ 1:2,500 (מצב מוצע) ובקנ"מ 1:5,000 (מצב קיים) (להלן: התשריט).
 - ב. 29 דפי הוראות בפתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ג. נספח נופי (להלן: נספח נופי), הכולל תכנית לטיפול נופי בקנ"מ 1:2,500.
 - ד. הנחיות לתכנון נופי.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התכנית).
5. **שטח התכנית** : כ- 1,712.47 דונם.
6. **בעל הקרקע** : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יומי התכנית** : המועצה האזורית דרום הר-חברון, ומשרד התעשייה והמסחר, באמצעות מקיף - פתוח ותשתית (1993) בע"מ.
רח' בית עובד 8, ת"א 67211
טל: 03-5372251, פקס: 03-5372232
8. **מגיש התכנית** : המועצה האזורית דרום הר-חברון, ומשרד התעשייה והמסחר, באמצעות מקיף - פתוח ותשתית (1993) בע"מ.
רח' בית עובד 8, ת"א 67211
טל: 03-5372251, פקס: 03-5372232
9. **עורך התכנית** : מודולוג תכנון ופיתוח בע"מ, אדר' דוד שלסקי
רח' גרשון 16, ת"א 67017
טל: 03-5619297/9, פקס: 03-5611371
10. **מטרות התכנית** :
 - א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לתעשייה.
 - ב. קביעת איזורים לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. קביעת הוראות בניה שהנות המסדירות בניה של מפעלי תעשייה בתחום התכנית.

ד. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים בתחום התכנית.

ה. קביעת תנאים, הנחיות ושילובי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

11. יחס 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' - הגדרות ופרושים

1. התכנית: תכנית מתאר מס' 514/2, שינוי לתכנית מתאר אזורית 5:א - אזור תעשייה דרומי שימעה, כולל תשריט, הוראות ונספחים.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה 'הרום הר-חברון'.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, במקווקו, או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובפנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. מיתחם בינוי: שטח בתחום התוכנית המיועד לפינוי בשלב אחד, ואשר לכל תחומו תוכן תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה לפני מתן היתרי בנייה.
5. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
6. מהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביד אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מיקצתו.
7. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
8. 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.
9. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה היצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. שטח עיקרי: שטח הבניה המיועד להשגת מטרת התכנית (שטחים למטרות עיקריות), ובתוך כך: תעשייה, מלאכה, אחסנה, בנייה ציבורית, מסחר, וכיוצ"ב.
11. שטח שרות: שטח הבניה המיועד לצורך מתן שירותים נילקוים להשגת המטרות העיקריות של התכנית, ובתוך כך: מהחבים מוגנים, מערכות טכניות ומתקני שרות, חניה, מבואות חדרי מדרגות, מעברים ציבוריים (פסיגים), וכיוצ"ב.
12. קו בנין: קו התוחם את השטח לבניה במגרש, שמעבר לו לא יפלוט שום חלק של הבניין.
13. קו הזרן: קו המגדיר את גבולות הדרך להבנות כל הנכלל בתחום הדרך.

14. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תפלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יתרוג מקורי הבנייה של הקומה שמעליו.
15. מסד : בסיס בניין או חלק מפסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבניין.
16. רשות סביבתית מוסמכת : איגוד ערים לאיפות הסביבה, בכפוף להוראות קמ"ט איכות הסביבה.
17. מינהלת אזור תעשייה : תאגיד עירוני 'שיוקס' לשם ליווי ההקמה, התיפעול והאחזקה של אזור התעשייה, עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר, כמפורט להלן.
18. מפגע סביבתי : חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי לרעה באיכות הסביבה, להבות האוויר, הקרקע, המים, כולל מים עיליים, מי תהום ומי ים, או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
19. זיהום : היגזרות, או פליטה של מזהם.
20. פסולת העילה : פסולת שאסור לסלק לאתר לסילוק פסולת ביתית.
21. תעשייה נקיה : תעשייה שלגביה אין חשש להיזוזהרות זיהום.
22. תעשייה מזוהמת : תעשייה העלולה לגרום למפגע סביבתי.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

1. פרוט האזורים, השטחים והסימון בתשריט:

אזור מבוטל	צבע וכתב סימון	שטח (הונם)	סה"כ (%)
אזור תעשייה א'	סגול	215.20	12.57
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה	3.07	0.18
שטח ציבורי פתוח	ירוק	510.07	29.79
שטח מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	11.40	0.67
מתקנים הנדסיים	אפור עם קוים אלכסונים סגול	20.98	1.23
דרך מאושרת קיימת	חום	19.31	1.12
דרך מוצעת	אדום	50.40	2.94
מסוף תחבורה	קוי אפור באלכסון מותחם חום כהה	4.93	0.29
שטח חקלאי	קוים ירוקים באלכסון	877.11	51.21
	סה"כ :	1,712.47	100.0

מס' מגרש	שטח מגרש (הקנים)
01	2.38
02	2.54
03	6.47
04	2.62
05	1.97
07	1.57
08	1.57
09	1.79
10	1.91
11	1.92
12	1.94
13	2.21
14	2.08
15	4.27
16	3.12
17	2.45
18	2.62
19	2.61
20	2.45
21	2.37
22	2.05
23	2.49
24	7.65
25	1.74
26	2.60
27	2.09
28	1.74
29	2.32
30	3.76
31	8.20
32	8.22
33	5.01
34	2.09
35	3.38
36	2.97
37	2.65
38	2.85
39	2.52
40	2.27
41	1.89
42	1.94
43	2.29
44	2.22

שטח מגרש (הונג)	מס' מגרש
2.24	45
2.65	46
2.67	47
2.77	48
4.34	49
4.57	50
4.86	51
5.71	52
13.25	53
9.08	54
8.63	55
3.64	56
2.07	57
7.85	59
8.43	60
1.62	61
5.02	62

3. טבלת מגרשים באזור מסחרי

שטח מגרש (הונג)	מס' מגרש
2.89	101
3.11	102
5.40	103

4. טבלת מגרשים בשטח לבניני ציבור

שטח מגרש (הונג)	מס' מגרש
3.07	201

5. טבלת מגרשים באזור מסוף תחבורה

שטח מגרש (הונג)	מס' מגרש
4.93	301

6. טבלת מגרשים באזור מתקנים הנדסיים

שטח מגרש (הונג)	מס' מגרש
1.41	401
0.82	402
10.10	404
4.57	405
4.08	406

פרק ד' - השימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי : א. לגבי תכליות שלא הזכירו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
 - ב. בכפופות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י השימת תכליות זו.
 - ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור.
2. תכליות ושימושים : לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לפל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
 - א. : א. אזור תעשייה א' : יישמש לתכליות הבאות:
 - (1) מפעלי תעשייה ומלאכה, בתי חרושת וטחי חרושת.
 - (2) אזורי אחסנה, אריזה, תחזוקה, ובתי קרור.
 - (3) שירותי תמיכה למפעלי התעשייה, ובתוכם: משרדים, בתי דפוס, חדרי הדרכה, חנויות מפעל, מכונני מחקר ופיתוח, מעבדות, בתי קפה, מזנונים ומסעדות, מרכזי תקשורת, וכיוצ"ב.
 - (4) אולמות תצוגה.
 - (5) בתי תוכנה.
 - (6) מוסכים לרכב.
 - (7) מתקנים הנדסיים לחשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז ופסולת.
 - (8) שטחי ומתקני חניה.
 - (9) כל יעוד דומה לצרכי תעשייה ומלאכה, התואם את אופי שימושי האזור, באישור הוועדה.
- ב. כל הנ"ל, בתנאי שיעמדו בקרישות התשתיות, שמידת איכות הסביבה, איכות המים והנוף הקבועים בתכנית זו להלן.
 - ב. לא יותרו השימושים הבאים:
 - (1) תחנות כח.
 - (2) תעשייה פטרוכימית.
 - (3) תעשייה כימית (יצור ואחסנה).
 - (4) תעשיית דשנים (יצור ואחסנה).
 - (5) תעשיית חומרי הדברה (יצור ואחסנה).

6) בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות.

7) משטות.

8) מפעלים לטיפול בפסולת.

9) מפעלי אסבסט (ייצור, עיבוד).

10) מכון פסדים.

11) תשלובות כימיות ונפט.

ג. הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה.

ד. מס' הקומות המירבי במגרש (כולל קומת קרקע) – 3, והגובה המירבי הכולל יהיה 11.0 מ'. אין לבצע מרתפים. המסד יהיה אטום.

ה. סה"כ שטח עיקרי מירבי למגרש יהיה 85% בכל המיפלסים.

ו. סה"כ שטח חלקי שירות מירבי למגרש יהיה 20% בפל המיפלסים.

ז. תכנית מכסימלית במגרש (שטח עיקרי ושטח שרות) תהיה 50%.

ח. קרי בנין מיזעריים במגרש יהיו:

1) קדמי : 5.0 מ'.

2) צדדי : 5.0 מ'.

3) אחורי : 5.0 מ'.

ט. תגמיר החזיתות - טיח בהיר ועמיד מסוג ובגוון באישור הוועדה, ו/או חיפוי אבן, ו/או גרנוליט, ו/או בטון צבוע, ו/או פנלים מפח צבוע בתנור ו/או קירות מסך באישור הוועדה.

י. פתרונות לחניה - במסגרת המגרשים.

4. שטח לבניני ציבור : א. תכליות מותרות:

1) גני ילדים, מעונות לילדי עובדים.

2) משרדים לועדי עובדים.

3) אולמות הזרחה.

4) חניה מקורה.

5) כל יעוד אחרי לבניני ציבור, התואם את אופי שימושי האזור, באישור הוועדה המקומית.

ב. מס' הקומות המירבי במגרש = 2, וכן מרתף. גובה כל קומה לא יעלה על 4.5 מ'. סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 10.0 מ'.

- ג. סה"כ שטח עיקרי מירבית למגרש יהיה 75% בכל המיפלסים.
- ד. סה"כ שטח חלקי שירות מירבית למגרש יהיה 20% בכל המיפלסים.
- ה. תכנית מכסימלית במגרש (שטח עיקרי ושטח שירות) תהיה 50%.

ו. קוי בנין מיזעריים במגרש יהיו:

(1) קדמי : 5.0 מ'

(2) צדדי : 3.0 מ'

(3) אחורי : 5.0 מ'

ז. תותר הקמת מרתפים בשטח תכנית המבנה המסד בכל המבנים יהיה אטום.

ח. תגמיר החיתות - טיח אקרילי בהיר ועמיד מסוג ובגוון באישור הוועדה, או חיפוי אבן.

5. שטח ציבורי פתוח : א. תכליות מותרות:

(1) גנים, חורשות ושבילים.

(2) מרכזי חלוקה לדואר.

(3) מיקלטים ציבוריים.

(4) שירותים ציבוריים.

(5) מתקנים הנדסיים לאגום מים, להעברת תיעול, ביקוב, ניקוז, חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז, מתקנים למשאבות, השקיית סרק וכיוצא ב.

(6) מרכיבי בטחון היקפיים, עמידות הגנת.

(7) אנטנות תיקשורת, באישור הוועדה.

(8) כל יעוד אחר לצרכי ציבור, התואם את אופי שימושי האזור, באישור הוועדה.

ב. בכל מגרש תותר בניה בשטח שלא יעלה על סה"כ 5% משטח המגרש שטחים עיקריים ושטחי שרות, ובקומה אחת. גובה הקומה לא יעלה על 6.0 מ'.

ג. אין לבצע מרתפים. המסד בכל המבנים יהיה אטום.

ד. תגמיר החיתות - טיח בהיר ועמיד מסוג ובגוון באישור הוועדה, ו/או חיפוי אבן, ו/או גרנוליט, ו/או בטון צבוע, ו/או קירות מסך באישור הוועדה.

- (1) חנויות לממכר קמעונאי וסיטונאי לסוגיהם.
- (2) שירותי אשנב, בנקים, דואר.
- (3) מרכול לממכר מזון ומוצרים נלווים.
- (4) שירותי דרך, תחנת תידלוק, לרבות מתקן החיצת מכוניות ותקריה ושירותי סיכה. (ראה תנאי בסעיף ה' להלן).
- (5) בתי קפה ומסעדות.
- (6) מתקנים הנדסיים.
- (7) חניה מקורה.
- (8) כל יעוד אחר לצרכי מסחר, התואם את אופי שימושי האזור, באישור הוועדה.

ב. מס' הקומות המירבי במגרש – 2, וכן מרתף. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5.5 מ', וגובה קומה א' המסחרית לא יעלה על 3.5 מ'. סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 10.0 מ'.

ג. סה"כ שטח עיקרי מירבי למגרש יהיה 75% בכל המיפלסים.

ד. סה"כ חלקי שירות מירבי למגרש יהיה 20% בכל המפלסים.

ה. תכנית מכסימלית במגרש (שטח עיקרי ושטח שירות) תהיה 50%.

ו. קרי בנין מיזעריים במגרש יהיו:

(1) קדמי : 5:0 מ'

(2) צדדי : 3:0 מ'

(3) אחורי : 5:0 מ'

ז. תותר הקמת מרתפים בשטח תכנית המבנה. המסד בכל המבנים יהיה אטום.

ח. תגמיר החיתות - טיח בהיר ועמיד מסוג ובגוון באישור הוועדה, ו/או חיפוי אבן, ו/או גרנוליט, ו/או בטון צבוע, ו/או קירות מסך באישור הוועדה.

ט. השילוט יהיה בהתאם להנחיית הוועדה.

י. אין סמכות לוועדה לתת היתרי בנייה לשירותי דרך (תחנת תידלוק), אלא לאחר שיתמלאן כל הוראות תמ"א 53 המחייבת הגשת תוכנית מפורטת ניפרדת לתחנת הדלק, ולאחר קיום נהלי אישורים שלי המינהל האזרחי.

מתקנים הנדסיים

7.

א.:

תכליות מותרות:

- (1) תחנות שאיבה לביוב.
- (2) מתקני טיפול בשפכים.
- (3) מגדלי מים, משאבות מים.
- (4) אנטנות, בזק.
- (5) מרכזיות, פילדריס, ארונות סטף.
- (6) שנאים, גנרטורים.
- (7) כל יעוד אחר לצרכי מתקן הנדסי, התואם את אופי שימושי האיזור, באישור הוועדה.

ב. ישולבו בפיתוח הנוף עפ"י הוראות הוועדה המקומית.

ג. מס' קומות מירבי במגרש = 1.

ד. סה"כ שטח עיקרי מירבי במגרש יהיה 20%.

ה. סה"כ שטח חלקי שרונת מירבי במגרש יהיה 40%.

ו. קרי בנין מיזעריים במגרש יהיו:

- (1) קדמי : 5.0 מ'
- (2) צדדי : 3.0 מ'
- (3) אחורי : 3.0 מ'

א. : מסוף תחבורה תכליות מותרות: זדכים, חנינות, תחנות אוטובוסים ומוניות, משרדי עמך.

8.

מסוף תחבורה

א.:

ב. מס' קומות מירבי במגרש = 1.
גובה הקומה לא יעלה על 6.0 מ'.

ג. סה"כ שטח עיקרי מירבי למגרש יהיה 20%.

ד. סה"כ שטח חלקי שירות מירבי למגרש יהיה 40% מזכויות הבנייה לשטחים עיקריים.

ה. קרי בנין מיזעריים במגרש יהיו:

- (1) קדמי : 5.0 מ'
- (2) צדדי : 3.0 מ'
- (3) אחורי : 5.0 מ'

ו. אין לבצע מרתפים.
המסד בכל המבנים יהיה אטום.

ד. תגמיר החזיתות - טיח בהיר ועמיד מסוג ובגוון באישור הוועדה, ו/או חיפוי אבן, ו/או גרנוליט, ו/או בטון צבוע, ו/או קירות מסר, ו/או פנלים מפח צבוע, באישור הוועדה.

9. שטח חקלאי :א. תכליות מותרות: עיבוד חקלאי.

ב. לא תותר בניית מתקנים ומבנים שאינם מיועדים לחקלאות, ובתוך כך תאסר הקמת: מגורים, שימושי תעשייה לצרכי חקלאות, משק חי וכיוצא ב.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכנית בינוי ופיתוח : תכנית המבוססת על תכנית זו, ערוכה בקנה מידה 1:500, והכוללת פרוט לגפי:

א. חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.

ב. הנחיות בעניין המפנים: גובהם, נפחם, קווי בניין, מהכבישים, עיצוביים אופייניים, הנחיות בדבר הסתרת מערכות, אופי וסוג הבנייה המותרת במרווחי הבנייה, מבני עזר, וכד'.

ג. הנחיות בעניין חתך הדרך, אופי והשימוש בשטחים הציבוריים הפתוחים.

ד. הנחיות בנושא פיתוח: קביעת מפלסי כניסה ראשיים, רומי הדרכים, השבילים, קירות תומכים, מתקני תשתית ואשפה, גדרות ושערים, עצים וצמחיה אחרת, מתקני שילוט, חומרי פיתוח, וכד'.

ה. הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, פניסות ויציאות, נפחי תנועה צפויים, שילוב תחבורה ציבורית, וכד'.

ו. הנחיות בנושא תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, גז, חשמל, קוי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים המערכות והמתקנים.

ז. במקרה של חלוקה לשלבים - אופן החלוקה ואופן הפיתוח בשלבים, המאפשר מראה ותפקוד שלם בכל אחד משלבי המשנה.

תכנית בינוי ופיתוח יתערך ע"י אדריכל: תכנית בינוי ופיתוח תתבסס על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך.

התכנית תהיה באישור הוועדה.
התכנית תכלול נספח לוח זמנים לביצוע.

2. תנאים להיתרי בניה למבנים :א. לא יוצאו היתרי בניה למבנים החורגים מההגאות תכנית זו.

ב. בכוחה של הוועדה יהיה להתנות אכלוס המבנים בביצוע עבודות ובמילוי תנאים בעניין: בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה:

ג. תנאי למתן היתרי בניה הוא תכנון נופי כולל.

ד. לא יינתנו היתרים ללא נספח נופי ונספח איכות סביבה מאושרים ע"י ועדת המשנה של מועצת התכנון העליונה.

ה. שלבי בנייה ותוספות בנייה:

בכל בקשה להיתר באתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי. בפל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.

ה. לא יינתן היתר בניה למבנה, למעט מתקן הנדסי, במרחק הקטן מ- 50 מ' ממתקן הטיפול בשפכים.

ז. לא יינתן היתר בניה למבנה, קודם לאישור המוקדם ע"י מינהלת אזור התעשייה.

3. חלוקה למגרשים : א. שטח האזורים המיועדים לתעשייה מחולק למגרשים כמסומן בתשריט.

ב. לגבי כל מגרש מוגדרות זכויות בנייה, כמפורט להלן.

ג. ניתן יהיה להציע בתשריט ערוך בידי מנהל מוסמך איחוד וחלוקה של המגרשים בתנאי שלא ישתנה הניצול בהם עפ"י הוראות התב"ע. שלא ישתנה הניצול של מגרשים יהיה באישור ההוועדה.

4. בקשות להיתר בניה למבנה : א.

היתר בניה למבנה יקבע פירוט השטחים לשלמושים השונים בהתחום המפעל, כגון שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכת אנרגיה מי שפכים ומערוך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, מיקום גודל וגובה מתקנים שונים לרבות ארובות, אנטנות, ומתקנים הנדסיים אחרים, גישה לחניה ושטחי גינון וכל פירוט נוסף שידרש ע"י הוועדה המקומית. יש לצרף לבקשה להיתר "תצהיר השלכות סביבתיות".

ב. לא יוצא היתר למבנה שלא יקבע בפירוט חזיתות המבנים, הגומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ג. היתר בניה למבנה יקבע שילוט ופרסום בתחומי התכנית שיהיו רק לפי תכנית מפורטת שתנחה מיקום ואפיון מתקנים ושלטי פרסומת בשטחים פרטיים ועל גבי בנינים.

ד. כל בקשה להיתר בניה למבנה תכלול מיזע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ביחס ל: ניקוז, שפכים, פסולת מוצקה, פסולת חומרים מסוכנים, רעש, איפות אויר, ניקה ותעול, וביוב.

ה. מפלס קומת קרקע ייקבע בהתחשב במערכת הביוב המתוכננת באזור התעשייה.

5. תעודת גמר : חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה על פי תנאי התכנית המפורטת ועל פי תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול

1. עבודות עפר - כללי : א.
- לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התוכנית), למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.
- ב. בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשומר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר = הרטבת הקרקע תעשה בחומר שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.
- ה. יש למקם ולגדר את אתרי התארגנות ושהיה של צמ"ה, עובדים וחניונים. מיקומם בתוך תחום שטח התוכנית בלבד.
- ו. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או פל'חומר אחר שיאפשר חילחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.
2. דרכים : א.
- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, ובתכנית בינוי ופיתוח.
- ב. לא תותר יצירת שפכים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.
3. פרטי הפיתוח הצמוד במגרשי תעשייה : א.
- גובה קירות תומכים - כנדרש מתנאי הטופוגרפיה. ניתן לשלב מדרגים (טרסות) עם מרונחים ביניהם. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.0 מ'. במקרה שפני הקרקע יחייבו קיר תומך גבוה יותר, יבוצע הקיר כשחלקו העליון בנוסחה אחת של לפחות 1.0 מ', ורצועת הקרקע בין 2 הקירות תגונן.
- ב. קירות תומכים יבוצעו מאבן טבעית מקומית עם גב בטון.
- ג. גדרות = מסבכת מתכת, גדר חיה, או אבן טבעית. פדגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות באישור הועדה המקומית.
- ד. מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים. לא יותר ביצוע מסלעות בקירות חזית של מגרשי תעשייה א', אלא באישור הועדה.
- ה. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תומך או גדר.
- ו. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות התומך/מסלעות וזאת על מנת למנוע חריגה בעבודות הפיתוח מתחומי המגרש. לא תותר שפיכת החומר מעבר לגבולות המגרש.

- ז. עציים וצמחייה:
- בחזית הקדמית של מגרשי תעשייה א', יש לשלב רצועת גינון ברוחב מידערי של 2.0 מ', מגוננת ונטונעת עציים.
- ח. חניות מבונות:
- לא תותר בניית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם כן שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין בהתאם לכללי הבנייה וכחלק מבקשה להיתר בניה.
- ט. מתקני טיהור, גז, דלק, חשמל וכיוצ"ב:
- מתקני הטיהור, הגז, הדלק, חשמל וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש.
- י. מתקני אשפה:
- מתקני האשפה באזורי הבנייה השונים ישולבו בפיתוח בשטח או בגדר המגרש בתאום ובאישור הגועדה המקומית.
- יא. היתרי בניה למבנה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו. בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תפנית פיתוח למגרש.

פרק ד' – תשתיות ניקוז ותיעול והספקת מים

1. שילוב מבני תשתית ומתקנים הנדסיים : תותר הקמת מבני תשתית ומתקנים הנדסיים בתנאי שיהיו משולבים בפיתוח הנ"ל.
2. חשמל : קוימתת גבוה יהיו עליים. קוימתת נמוך וחל"ב יהיו תת קרקעיים.
3. תקשורת : קוי תקשורת (למעט אנטנה רדיו-טלפון) וחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. מתקני אנטנות לסוגיהן לרבות מתקנים סלולריים יהיו באישור הגועדה.
4. מתקני אשפה : בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות המהנדס הגועדה.
5. ניקוז : א. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. ב. ניקוז משטחי אחסון כימיקלים, דלקים וכו' יאסף למערכת טיפול דאשונית (או מערך טיפול בשפכים) לפני הזדמה למערך ניקוז אזורי.

פרק ח' - הוראות בדבר איכות הסביבה

1. כללי : בתחום התכנית יותרו השימושים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ותנאי נציבות המים.
2. מפגע סביבתי : מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחדור מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
3. בחינה וקבלה של מפעלים : המפעלים ייבחנו בארבעה שלפי בדיקה:
- (א) בקשה להקצאת מגרש - מילוי טופס סיווג מפעל, טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל: תוצרים, צריכות מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה, באם יימצא ברשימת המפעלים האסורים - ידחה.
- (ב) היתר בניה - מילוי "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אוויר, ח"מ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך תצהיר זה יקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פה"ש טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה.
- (ג) בדיקה כי המפעל יישם הנדרש (פמוגדר בהיתר הבניה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה.
- (ד) תנאים ברשיון עסק - קביעת תנאים מיוחדים, בהיבט איכות סביבה, ברשיון העסק ומעקב ביצוע.
4. תנאים להיתר בניה : (א) שפכים
- (1) תובטח קליטת השפכים וחיבורם למערכת המרכזית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לאיגוד רשויות מקומיות לאיכות הסביבה יהודה (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשנ"ח:1998.
- (2) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.
- (3) השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, תעשייתיים, ותמלחות, שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.
- (4) כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של יחידות חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכת הניקוז, ו/או אל מי התהום.

5) המינהלת תהיה האחראית לתפעול מכון הטיהור אשר יצוייד במערכת גיבוי ומערכות התרעה שיחוברן למוקד במשרדי המינהלת.
המינהלת תדאג ותבטיח כי בכל מצב לא יחרמו שפכים מהמתקן לואדי.

6) אזור התעשייה מיועד לתעשייה נקייה בלבד, ולא יותר שילוב מפעלים עתירי מים. הסף ייקבע באחריות קמ"ט איכות הסביבה.

7) לא יותר אכלוס מפעלים לפני הקמת מתקן טיפול בשפכים. מתקן לטיפול בשפכים טעון אישור קמ"ט איכות הסביבה. זכיה במכרז הביצוע של מכון הטיהור השפכים תהיה מותנית באישור קמ"ט איכות הסביבה.

8) מתן היתרי הבנייה מותנים בביצוע מתקני טיהור השפכים ויונפקו על פי השלבים כפי שאושרו בתכנית סילוק השפכים. שלב א' – מגרשים 1-14, 61, 101-103, 201, 401. שלב ב' – המגרשים הנותרים.

רעש (ב)

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום רעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, ידרשו תכנון וטיפול אקוסטי ונהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
בשלב היתר הבניה יגישו המפעלים חישובים למפלסי הרעש החזויים בסביבתם.
מפלס הרעש בגבול אזור התעשייה לא יעלה על 70 db(A).

איכות אוויר (ג)

1) כל המפעלים ידרשו לעמוד בתקני איכות האוויר המקובלים על משרד איכות הסביבה (TALUFT) או תקנים אחרים שיקבעו ע"י משרד איכות הסביבה.

2) מניעת אבק - במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלי פלוקים, בטון, מרצפות, שיט, וכו' יעשו כל הסיידורים למניעת פיזור אבק פולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', הכל ע"פ התקנים הקיימים וכפי שיקבעו מעת לעת.

3) אמצעים טכנולוגיים - יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים.

4) מקורות האנרגיה המותרים באזור התעשייה יהיו חשמל, גז וסולר. לא יאושרו מוט ומקורות אנרגיה מזהמים אחרים.

פסולת (ד)

1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים אג טיכונים בטיחותיים.

2) לא יוצבו מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי.

(3) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון, והעברתה לאתר סילוק אזורי.

(4) פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותגעבר לאתר הארצי ברמת חובב.

(ה) חומרים מסוכנים

(1) כל מפעל המחזיק חומרים מסוכנים יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, הגשת תוכנית טיפול בחומ"ס בהתאם לסוגי וכמויות החומרים שיהיו בשימוש תוך פירוט תנאי איחסון, אופן השימוש בהם, האמצעים למניעת סיכונים לסביבה, נוהלי חירום, ונוהלי פינוי פסולת רעילה.

(2) הכמויות המירביות המותרות לאיחסון ו/או שינוע ייקבעו ויאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בהתאם לתיק מפעל והיתר רעלים.

(3) איחסון חומרים מסוכנים יבוצע כך שבמעבר למיכול המשני, תתקיים הפרדה מלאה בין חומרים העלולים להגיב אחד עם השני (לדוגמה - לא יוצבן חומצה ובסיס תחת אותה מאצרה).

(ו) מערכת ניטור

(1) מערכת ניטור השפכים תוקם ותנוהל ע"י מינהלות האתר. מערך הבקרה יכלול בדיקה של מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד.

(2) הצורך במערך ניטור אויר מעבר לבקרה במפעלים, יהיה נתון לסמכות הרשות הסביבתית המוסמכת.

(3) מפעלים שיכנסו לאזור התעשייה יחוייבו בהגשת מסמך סביבתי לאיגוד ערים לאיכות הסביבה וקמ"ט איכות סביבה במינהל האזורי.

(4) במידה וימצא כי קיים חשש למטרדים יקים המפעל מערכת ניטור ויגיש דוח שוטף לאיגוד ערים ולמועצה המקומית.

(ז) מיכלי איחסון דלקים

(1) הנחיות לאיחסון דלקים ושמן"ים ע"פ מפרט ע"י המשרד לאיכה"ס ונציבות המים.

(2) מיכלים תת-קרקעיים ייבנו עם מערכות ניטור ובקרה להתרעה על דליפה.

(3) המיכלים יוצבו במיכול משני.

(4) מיכלים תת-קרקעיים יצויידו בהגנה קטודית.

- (5) מיכלים על קרקעיים יוצבו בתוך מאצרות אטומות בנפח 110% מנפח המיכל (עפ"י מ"פ רטי פיקוד העורף).
- (6) טיפול בנגר גשמים – מי נגר גשם יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.

פרק ט' - שונות

1. הפקעה : שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
2. מיקלופ/ממ"דים/ ממ"קים : יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף: עפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
3. סמכויות מיוחדות : זכות מעבר :
- כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה המקומית, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקווי הניקוז למגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ופתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.
4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקיבצתם : לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא קו של מתח עליון של 161 קו"ט, במרחק הקטן מ- 22.5 מ' מקו ציר העמוד. אם הקו הוא של מתח גבוה 22 ק"ו, במרחק הקטן מ- 6.5 מ' מקו ציר העמוד. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק הקטן מ- 3.5 מ' מקו ציר העמוד. כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
5. מינהלת אזור תעשייה : א. פרוט הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידים – כמפורט בנספח 1 לתקנון זה, המצ"ב.
 ב. בקרה סביבתית – כמפורט בנספח 2 לתקנון זה, המצ"ב.
 ג. אכלוס מבנה מותנה באישור מוקדם של מינהלת האתר.
 ד. חידוש רישיון עסק יהיה מותנה בחתימת מינהלת האתר. בעלי המפעלים יחוייבו באחזקה נאותה של המבנים, הגינות, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר, והנקיון בתחום המיגרשים שברשותם, לשם חידוש הרישיון.
 ה. בסמכותה של מינהלת אזור התעשייה יהיה להשיג על המפעלים באזור התעשייה את ההוצאות המשותפות הנגעות לטיפעול אזור התעשייה, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת.
6. מתקני גריסה לאגרנטים : לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה לאגרנטים בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חמרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.
7. עתיקות : א. אתרים שהוכרזו לשימור בתחום התכנית בנ.צ. כדלהלן:
 (1) 150745.74 / 87001.73 (101) (ללא מספר).
 (2) 150627.16 / 86702.18 (מספר 7).
 אין לפגוע באתרים אלה.

- ב. תחומי עתיקות יגודרו לפני עבודות תשתית בשטח.
- ג. חפירות הצלה יהיו על חשבון היזם.
- ד. שיחזור שטח עתיקות - באישור בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ה. העבודות יעשו בתיאום ובפיקוח קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ו. במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
8. חניה : מתקן החניה באזור תעשייה א', שטח לבנייני ציבור ושטח מסחרי - עפ"י הנחיות המפקת על התעבורה.

פרק י' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנת מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוטוקול:
- גדר רשת היקפית.
 - דרך היקפית.
 - תאורת בטחון היקפית.
2. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י הגמ"ר איו"ש יוקמו ע"י הגורם הבונה/היזם כפי שנקבע/יקבע ע"י הגמ"ר איו"ש בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מהפ"בי בטחון.
3. מהפ"בי בטחון הדרושים לכלי' שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם הגמ"ר איו"ש.
4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
5. מרכיבי בטחון יבוצעו לפי מיפרטים טכניים של פקע"ר.

פרק יא' - חתימות


מזכיר

חתימת עורך התכנית

מקיף
פתוח ותשתית
(1993) בע"מ

חתימת המבצע
מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ

תאריך

670111229

חתימת המגיש (א"ל 866)

מזכיר

חתימת קמ"ט
אפוסטרופוס

חתימת הועדה/יו"ר המועצה

אדר' : מזדולוג - תכנון ובניה בע"מ - אדר' דוד שלסקי

עורך התכנית :

כתובת : רח' גרשון 16 ת"א 67017

טל' : 03-5619297/9

פקס' : 03-5611371

הצהרת עורך התכנית

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


מזכיר

שם, תפקיד

תאריך

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מזכיר

מועצה אזורית הר חברון

תכנית מס' 514/2

לישוב א.ל. א.ל.א

הועדה המקומית בשיבתה ה 2/99

מיום 25/2/99 בהתאמה להפיקד

את התכנית/עדות המסר לתכנית האכזרית (1604)

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מינהלת אזור התעשייה

1. אזור התעשייה ינוהל ע"י מינהלת אזור תעשייה (להלן בנספח זה - המינהלת).
2. המינהלת - המינהלת הינה תאגיד עירוני שהוקם עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.
3. דירקטוריון המינהלת - לפחות מחצית מהדירקטורים הממונים ע"י הרשויות המקומיות השותפות למינהלת יהיו אנשי מקצוע מהתחומים הבאים: ניהול תעשייתי, מדעי הסביבה, תכנון, כלכלה וניהול עסקים ובלבד שאינם עובדים או נבחרים באחת מן הרשויות השותפות למינהלת. המינהלת תכלול דירקטור אחד לפחות שייבחר ע"י המפעלים באזור התעשייה ובכל מינהלת יכלול משקיפים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ומטעם משרד התעשייה והמסחר. כמו כן, יכלול הדירקטוריון נציג הרשות הסביבתית המוסמכת. כל נציג יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.
4. הנהלה פעילה של אזור התעשייה (להלן - המינהלת) -
 - א. הדירקטוריון ימנה מינהלת פעילה לאזור התעשייה, אשר פעילויותיה ינתנו על פי העקרונות להלן:
 - א. ליישם המדיניות העסקית והאסטרטגית לניהול אזור התעשייה, כפי שתגובש על ידי הדירקטוריון.
 - ב. לנהל את אזור התעשייה על פי הנחיות תכנית המתאר, הוראות תקנון זה ועל פי החלטות הדירקטוריון כפי שיהיו מעת לעת.
 - ג. לעסוק בגיבוש תוכניות לפעילות שוטפת.
 - ד. לעסוק בגיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (מפעלים).
 - ה. לעסוק במתן שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעת לעת.
 - ו. להפעיל יחידה סביבתית לפיקוח בקרה וניטור בהתאם להוראות התקנון, או לקבל את השרותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת.
 - ז. מנהל המינהלת ידווח באופן שוטף לדירקטוריון על פעילותו ועל כל פעולות המינהלת או בנוגע לה.
 - ח. סמכויות המינהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תקנון התב"ע החל על אזור התעשייה והוראת חוקי עזר לאזור התעשייה.
5. תהליך קבלת החלטות
 - א. יודגש כי הקריטריונים שינחו את המינהלת אן מוסדותיה, לפי העניין, לקבלת מפעל יהיו כלהלן:
 - א. השפעת פעילות המפעל על איכות הסביבה.
 - ב. יחס שטח המבוקש לצורך הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.
 - ג. פוטנציאל קליטת מועסקים במפעל מהאזור.

ד. השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באזור (איתנות כלכלית, גובה משכורות, הכישרון שירותים באזור).

ה. התאמה לרוח התקנון ודרישותיו.

6. ועדה אדריכלית (להלן – הועדה האדריכלית)

א. המינהלת תמנה ועדה אדריכלית אשר על חבריה ימנו מנהל המינהלת, מתכנן אזורי תעשייה (אדריכל ומתכנן ערים), מזכירי או מהנדסי הועדות המקומיות לתכנון ובניה של הרשויות הרלוונטיות ואדריכל נוף.

ב. בין שאר תפקידיה תעסוק הועדה האדריכלית, בבדיקת התאמת תוכניות, ותוכניות לפיתוח סביבתי לפיתוח תשתיות תוכניות הבניה להוראות תקנון זה; ובמתן המלצות לועדות המקומיות הרלוונטיות להיתרי בניה ולהקצאת רשימות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחליט הועדה במסגרת מטרותיה.

ג. כל חבר בוועדה יהיה יבעל זכות הצבעה בבחינת לכל אחד קול אחת.

7. יחידה סביבתית

המינהלת תמנה את היחידה הסביבתית ו/או תקבל שירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת ובין שאר תפקידיה תהיה היחידה הסביבתית אחראית:

א. לתכנון ופיקוח בכל הקשור לשמירת איכות הסביבה, איכות המים וביוב.

ב. לתת המלצותיה למינהלת בכל הקשור לאכזוס אזור התעשייה על ידי מפעלים והכל בתיאום מלא עם הועדות המקומיות הרלוונטיות ובכפוף להוראות חוקי העיר, אשר יותקנו באזור התעשייה.

ג. לבצע עבור המינהלת בדיקה שוטפת של המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רשיון העסק ולהגיש דו"ח תקופתי על הממצאים.

8. תפקידי המינהלת

א. כל הבטי האחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנהסטיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות: גינון, נקיון, תאורה, שילוט, גדרות, וכד', יוטופלו ע"י מינהלת האתר. בקשה להיתר בניה, תאושר ע"י מינהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה המקומית.

ב. בקשה לרשיון עסק/ בקשה לחידוש רשיון עסק תהיה מותנית בחתימת מינהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של; המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והנקיון בתחום המגרשים שבפרשותם, לשם חידוש הרשיון.

ג. המינהלת תפקח על שילוב עבודות העפר ועבודות הבניה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.

ד. המינהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ה. המינהלת תפקח על אחזקת שטחי הגינון והשטחים הציבוריים, ותוציא מכרזים לקבלנים.

ו. באחריות המפעלים לפנות פסולת תעשייתית עפ"י סוגיה. המינהלת תפקח על פינוי הפסולת. במידה והמפעל לא יפנה את הפסולת, תבצע זאת המינהלת ע"ח המפעל.

ז. האחריות לפינוי פסולת רעילה היא על המפעלים. המינהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

ח. מינהלת האתר תצויד באמצעים לטיפול ב"ארועים" של חמ"ס ואינהעים אחרים:

מתקני ספיגה
חביות אחסון מיוחדות
שרוולי עצירה
כימיקלים לניטרול
אמצעי פתיחת שוחות וסתימות.

ט. המינהלת אחראית לניטור תקופתי של השפכים לפני חיבורם למאסף האזורי ולתפקודה התקין של תחנת הסניקה.

י. תפקידים נוספים עפ"י הנחיות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.

בקרה סביבתית

מיון תעשיית

1. כללי

לא תותר כניסת מפעלים לאיזור התעשייה, אלא עפ"י המפורט בתקנון זה.

2. תהליך אישור ומיון מפעלים

תהליך המיון ואישור המוצג להלן, הינו תהליך המאפשר בקרה מקצועית על ההיבטים הסביבתיים והאחרים, של המפעלים/יזמים פרטנציאליים. כתנאי ראשון על המפעל להתאים להוראות תקנון זה.

א. בקשה לאיכלוס באזור התעשייה

מפעל/יזם יפנה למינהלת אזור התעשייה ויגיש בקשה לאיכלוס בתחומי אזור התעשייה (להלן – הבקשה).

בבקשה יפורטו סוג המפעל/עסק, הקצאות קרקע הנדרשת (זרישת שטח – לפי שלבי הקמה של המפעל), מספר מועסקים, זרישות לאספקות (מים, חשמל) ונתונים ראשוניים נוספים.

ב. מילוי שאלון השלכות סביבתיות – סוג מפעל

הבקשה תכלול נתונים בסיסיים שיאפשרו סווגו של המפעל (לפי יקבוצות): סוג תעשייה, גודל המפעל (שטח, תפוקת ייצור), נתונים בסיסיים על צריכת מים, זרישות כח-אדם, פמיות חומרי גלם ושפכים (כמות ואיכות פליטות לאויר, חומ"ס געוד).

ג. חות דעת סביבתית

על פי שיקול דעת הרשות לאיכות סביבה ומים, תנתן חות דעת סביבתית של גורם היצוני. במידת הצורך יערך ביקור במפעל קיים (כשמדובר בהעברה) או פגישה עם היזם לקבלת מידע נוסף.

ד. דיון בבקשת המפעל

יערך דיון בבקשת המפעל ותבחן התאמתו להוראות תקנון זה במינהלת אזור התעשייה ובועדותיה, לפי הענין. ההחלטה לאשר/לדחות את המפעל תתבסס, בין השאר, על שיקולים סביבתיים.

ה. שאלון מלא

מפעל שמינהלת אזור התעשייה קיבלה החלטה לגביו כי ימשך תהליך הבדיקה, ימלא שאלון מלא שיכלול השלכות סביבתיות ובו פירוט נתונים סביבתיים כדלקמן:

(1) חומרי גלם: סוגים, כמות, צורת איחסון.

(2) תאור תהליכי ייצור ומוצרים.

(3) צריכת מים.

(4) שפכים: כמות, איכות, טיפול קדם במידה ונדרש.

- (5) פליטות לאוירה: שריפת דלק; שינוע חומרי גלם; מתהליכי יצור;
- (6) מקורות רעש;
- (7) פסולת מוצקה: כמות, אפיון, צורת איסוף וסילוק;
- (8) פסולת העילה: כמות, אפיון, צורת איחסון;
- (9) שדות תעשייה: ייצור קיטור, ריכוך מים; מגדלי קבור;
- (10) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית;
- (11) בינוי וחדות: מיקום גובה מתקנים (לוגמא: ארובות) ותאור: תשתיות;
- (12) שלבי הקמה ולוח זמנים;
- (13) הצגת אישור נציבות המים להקצאת מים (אם נדרש) אישור כאמור על פי החוק) (בשלב א').

ג. תסקיר/סקר סביבתי

לאחר עיון במסמך ההשלכות השפעה הסביבתיות – יוחלט ע"י הרשות הסביבתית אם לדרוש מהמפעל/יזם להגיש "תסקיר השפעה על הסביבה", פהגותו יבחוקן התכנון והבניה, או להסתפק במסמך "פרשה טכנית" לסקירת השפעות הסביבתיות הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה, במידה וידרש, יוצאו על פי חוקי התכנון והבניה "פרשה טכנית" תרתיב את הדין, האיכותי והכמותי, ופנושאים והדלקונטיים ותפרט פתגונות הנדסיים ואחרים ובאותם תחומים סביבתיים שיפורטו ובקו השאר:

- (1) איסוף, טיפול וסילוק פסולת (הפרדה ומיון);
- (2) מתקני קדם טיפול בשפכים;
- (3) מתקנים לצמצום פליטות לאויר – ומתקני ניקוי והפסקה אוטומטית של ותהליכי ייצור במקרה של תקלה סביבתית;
- (4) אמצעים ומיגונים אקוסטיים וכן אמצעי הגנה כנגד דליפות מזהמים ממכלים, צנרת נחלים ושפכים וכו';
- (5) תכנון אזורי איחסון חומרים (במקרה חמ"ס עפ"י סקר סיפונים);
- לפרשה הטכנית יצורף תרשים (Layout) של המפעל, לרבות קווי מים, צנרת, שפכים, מיקום מתקנים בתוך המפעל וכו'.

ד. אישור/דחיית המפעל

אישור או דחיית המפעל/יזם ינתן ע"י מינהלת אזור התעשייה בהתייחס לחוות דעת הרשות הסביבתית.

ה. מתן תנאים והתניות

לאחר הגשת המסמכים והנתונים הסביבתיים הנדרשים יוצאו למפעל/יזם תנאים להיתר הבניה אם במסגרת החלטה של ועדת תכנון מקומית ואם ע"י ועדת התכנון המחוזית.

המשך הטיפול במפעלי כולל:

ט

- (1) בקורת בזמן ההקמה, לודא קיום התנאים שנקבעו בהיתר בניה.
- (2) מעורבות במתן "תעודת גמר"; לודא שמערכות ומתקנים בעלי השלפה סביבתית הושלמו ומוכנים להפעלה במקביל לתחילת פעילות הייצור במפעל (לדוגמא: מתקן לטיפול קדם בטופיים).
- (3) מתן "רשיון עסק" לרבות הוצאת תנאים מיוחדים, לפי הצורך, בנושאי איכות הסביבה.

הנחיות לקבלת תעודת גמר למבנה תעשייה

תאריך: _____

אל: מנהל מינהלת אזור התעשייה שמטה.

מאת: _____

הנדון: טופס גמר עבור: _____

ומגיש מסי: _____

שם הפרויקט: _____

מס'ד	נושא	גמור	בלתי גמור ציון מועד גמר
1	המבנה ממוקם בהתאם לתכנית המגדש המאושרת.		
2	הבניין תואם חזיתות, חומרים וגוונים מאושרים.		
3	הושלמו עבודות הגיגון והטיפול הנופי המאושרים.		
4	התאורה המאושרת הותקנה.		
5	צנרת, תריסי אינדרור, פלסטיק וציוד עזר נצבעו בהתאם לעיצוב המאושר.		
6	הותקן השילוט המאושר.		
7	ציוד מיוזג, אויר, ציוד עזר ומתקנים ואחסנת וחוג המסדרו בהתאם לתכנית מאושרת.		
8	מקומות חניה בוצעו בהתאם לתכנית.		
9	מיכלי אשפה ופסולת תעשייתית הותקנו לפי התכנית המאושרת.		
10	הגיגור בוצע לפי התכנית המאושרת.		
11	בוצעו הסידורים לטיפול בביוב.		
12	בוצעו ההנחיות הסביבתיות.		
13	התקנת התקנות סניטוריות (מערכת אחת לפחות).		
14	התקנת חלונות דלתות.		
15	השלמת כל דרישות הג"א במקלטים/ממ"דים כגול: בחדר בטיחות, התקנת דלת תקנית מפלדה וחלון תקני כנגד גזים ללא פנלים במ"ס, התקנת סולמות פנים וחוג במידה ונבנה מקלט.		

מס'ד	נושא	גמור	בלתי גמור ציין מועד גמור
16	התקנת מס' מואר ושם רחוב.		
17	השלמת ביצוע גדרות בגבולות המגרש על פי תכנית מאושרת והכולל: גמר טיח וציפויים ילמיניהם.		
18	התקנת מעקות/תיקניות בחדר מזרקות בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.		
19	התקנת מעקות/תיקניות ובטיחותיות בפיתוח בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.		
20	גמר ביצוע שביל גישה מהכביש עד למבנה עפ"י תכנית מאושרת.		
21	גמר ביצוע חניה פולג ריצופים על פי תכנית מאושרת.		
22	השלמת כל המערכות הסניטריות. פיוב, מים, התקנת שיברים על מדי מים וכו'.		
23	פינוי פסולת בניה.		
24	אישור כיבוי אש סופי לתעודת גמר.		
25	השלמת גימון ושתילה, מערכת השקיה ופיתוח נרפי בתחום המגרש ובפיתוח הציבורי.		
26	אישור הרשות הסביבתית.		

שם:

תפקיד:
