

200245

מאק

שוחק אשרדי

312/1

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי בקעת הירדן

תכנית מתאר מפורטת למרכז איזורי
מספר 312/1
ונספח סביבתי לתכנון איזור התעשייה

מרכז איזורי - בקעת הירדן

י. פרידמן - י. פלוך
רח' עזה 45 ירושלים
טלפון:
אדריכלים
92383
02 - 669681

נובמבר 1993

תוכן הענינים:

<u>עמוד</u>	
3	פרק א' - התכנית
4 - 5	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים
7 - 8	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע
9 - 15	פרק ה' - רשימת תכליות
16 - 17	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
18	פרק ז' - תשתית
19	פרק ח' - שונות
20	פרק ט' - מרכיבי בטחון
21	פרק י' - חתימות
22 - 29	נספח סביבתי לתקנון איזור תעשייה

2369

פרק א' - התכנית :

1. המקום:

בקעת הירדן
בין קואורדינטות אורך 166.800 - 167.800
לבין קואורדינטות רוחב 196.400 - 197.000
גוש.....פיסקאלי במקום.....
באדמות.....נפת.....

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 312/1
למרכז איזורי שנת תשנ"ב 1992

4. תשריט ונספחים:

התשריט בקנה מידה 1:1000 המצורף לתכנית זו
מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית:

כ-487 דונם.

6. יוזמי התכנית:

המועצה האיזורית בקעת הירדן.

7. מגישי התכנית:

המועצה האיזורית בקעת הירדן.

8. עורכי התכנית:

י. פרידמן - י. פלוך אדריכלים,
רח' עזה 45 - ירושלים, 92383 טל: 02-669681

9. מבצעי התכנית:

מרל"ז - רח' לוינסקי 108, תל אביב.

10. מטרת התכנית:

- 10.1 תיחום השטח הפתוח של מרכז איזורי משואה.
- 10.2 קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- 10.3 התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגם.
- 10.4 קביעת תנאים, הנחיות ושילבי פיתוח אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות :

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 312/1 למרכז איזורי בקעת הירדן כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקעת הירדן.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להס לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית.
6. קומה: מתיחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסוים.
7. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה המתוכננת, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית.
8. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר: השטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. תכנית בינוי
ופיתוח:

א. תכנית בינוי - מבוססת על תכנית מתאר מפורטת

קיימת ומאושרת וכוללת, העמדת
בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם
הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים
בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפְּסִיָּהֶם
הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי
נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח
כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב,
מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות
תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת,
פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב
המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון
ולפי ראות עיניה של הועדה.

ב. תכנית פיתוח - בכל האיזורים בהם אין הוראה

להגשת תכנית בינוי בהתאם
לסעיף 12א' לעיל, תוגש לוועדה המקומית תכנית
פיתוח לתשתיות, כבישים, ניקוז, שבילים,
קירות תמך, ביוב, מים, חשמל, תאורה וטלפון.
תכניות אלה יאושרו ללא הפקדה.

1.ב - לגבי כל איזור אשר לגביו נדרשת תכנית
בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן
בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי אשר
אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים
משוער לשלבי הביצוע, אלא אם נתמלאו
דרישות אלה בתכנית זו.

2.ב - תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן
ביחס לכל מתחם הכלול בגבול התכנית.
תכנית זו תיעשה עפ"י מתחמים שלמים.

3.ב - יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור
הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו
הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת
הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים,
ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה
של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל
אחד מהשרותים דלעיל.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

נושא	שטח במ"ר	אחוז משטח התכנית	סימון בתשריט
איזור תעשיה	139,381	29.822	סגול תחום בסגול כהה
שטח פרטי פתוח	44,228	9.463	ירוק תחום בירוק כהה
איזור קרית חינוך	85,541	18.302	כתום תחום בחום
איזור מתקנים הנדסיים	22,285	4.768	אפור ופסים אלכסוניים בסגול כהה
איזור מסחרי	10,595	2.267	אפור תחום באפור כהה
איזור מלונאות	8,530	1.825	צהוב תחום בחום כהה
איזור ספורט	6,552	1.402	ירוק תחום בחום כהה
איזור מבני ציבור	8,595	1.839	חום תחום בחום כהה
איזור תחנה תדלוק	3,715	0.795	סגול תחום בסגול כהה
מתקן "בזק"	625	0.134	סגול תחום בסגול
שטח לדרכים	28,681	6.136	אדום
שטח לתכנון בעתיד	108,650	23.247	פסים צהובים אלכסוניים על רקע לבן
סה"כ	467,378	100.00	

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית :

1. תכליות ושימושים:

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

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
 2. לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
 3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
 5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה, במיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם ובלבד שהשימוש אינו גורם מפגע סביבתי בתחום מבני ציבור ובסביבתם.

3. שלבי ביצוע:

שטח המרכז המסחרי, תחנת התדלוק, איזור הספורט, איזור המלונות והשטח הפרטי הפטוח, להלן "מתחם א'" - יבוצעו בשלבים הבאים:

שלב א' - מרכז מסחרי כ- 2000 מ"ר.
תחנת תדלוק.

דרכי גישה וחניה למרכז המסחרי ותחנת התדלוק כנדרש עפ"י התקן הישראלי. כל חלקיו של שלב א' חייבים להבנות באופן סימולטאני ויושלמו בד בבד.

שלב ב' - השלמת המרכז המסחרי ל-3000 מ"ר.
מבני מלונאות.

דרכי גישה וחניה למרכז המסחרי ומבני המלונאות כנדרש עפ"י התקן הישראלי.

שטח פרטי פתוח הצמוד לשטח המרכז המסחרי.

שלב ג' - מבני ספורט.

דרכי גישה וחניה למבני הספורט כנדרש עפ"י התקן הישראלי.
שטח פרטי פתוח הצמוד לשטח המלונאות.

לא יוחל בבניית שלב ב' לפני בניית שלב א', אך ניתן יהיה לצרף לשלב א' חלקים משלבים אחרים ולבצעם בו זמנית ואולם במקרה זה כל חלקיהם המבונים של השלבים חייבים להיבנות באופן סימולטאני ויושלמו בד בבד.

הכניסה לשטח המסחרי ותחנת התדלוק תהיה מדרך הגישה הראשית בלבד כמסומן בתשריט.

שטח איזור החניה המשרת את האיזור המסחרי יופרד מן הכביש הראשי המקביל לו באמצעות גדר בגובה 1.80 מ'.

איזור התעשייה והשטח לתכנון בעתיד, להלן "מתחם ב'", יבוצעו לפי הצורך ללא קשר עם שלבי הביצוע של "מתחם א'".

4. תעודת גמר:

מבלי לגרוע מהאמור, בכל היתר בניה שיינתן ע"י הועדה המקומית, יותנה במפורש כי לא ניתן יהיה לאכלס, להשתמש או להפעיל את המבנה ו/או העבודות נשואות ההיתר, אלא אם תינתן ע"י הועדה המקומית תעודת גמר המאשרת כי הבניה ו/או העבודות הושלמו בהתאם להיתר. היתרי בניה יוצאו בהתאם לשלבי הביצוע של התכנית לפתרון הביוב. לא יאושר איכלוס המבנים והפעלת מפעלי תעשייה בטרם הושלמו בפועל החלקים הרלוונטיים של הביוב כפי שנקבעו בתכנית.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

1. איזור תעשייה:

- 1.1 שטחים למבני מלאכה (צבע סגול) ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל. תעשייה עתירת ידע, מבנים למתן שירותים לחקלאות, מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת האיזור. כל אלה יענו על הדרישות הסביבתיות כפי שנקבעו על ידי הרשות המוסמכת למניעת מטרדים. סוגי תעשייה שמטרתיהם הסביבתיים דומים ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים.
- 1.2 גובה בנייני תעשייה, מלאכה ואחסנה לא יעלה על 10 מ' פרט לארובות מתקני פליטה, קרור ממגורות ומיכלים.
- 1.3 תותר בניית גלריה בשטח מקסימאלי של 5% משטח הקומה.
- 1.4 באיזור התעשייה לא יוקם מפעל המוגדר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד ערים לאיה"ס כתעשייה מזיקה (כפי שמוגדר ב"סיווג תעשיות וקביעת מרחקן מאיזורי מגורים").
- 1.5 בתכנית מפורטת ייקבעו קווים המצביעים על מרחקים מגבול איזור מגורים ו/או שטח לבנייני ציבור ו/או למלונאות ו/או לשימושים דומים במרווחים הבאים: 25, 50, 500, 1000 מטרים. סוגי התעשייה אשר יותרו להקמה בתחומים הנ"ל יהיו בהתאם ל"סיווג תעשיות וקביעת מרחקן מאיזור מגורים" שנת 1985.
- 1.6 לבקשת היתר בניה יצורף שאלון השלכות סביבתיות אשר ימולא כל פרטיו וכל הפרטים הנוספים שיידרשו ע"י הרשות המוסמכת ו/או איגוד ערים לאיה"ס שומרון ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 1.7 הבקשה להיתר תופנה באמצעות הועדה המקומית לחוות דעת משרד איה"ס ו/או הרשות המוסמכת ו/או מי שימונה על ידו. היתר בניה ינתן למפעל רק אם יעמוד בהוראות תכנית זו וכן בתקינה ותקנות, לרבות חוק למניעת מפגעים וסעיף 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות. הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב 1981 החלים בישראל, והתקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר).

- 1.8 תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים בנושאים הבאים:
- א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת ניקוז לבין מע' הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
- ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בתהאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות איחסוןה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- ד. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.
- ה. זיהום: אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אוויר כנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
- ו. איחסון דלקים: דרכים למניעת דליפות וזיהום קרקע ומי תהום ואמצעים לניטור דליפות.
- ז. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוג וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- ח. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- ט. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי העפר, הסדרת שטחים לאיחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו ושילוב ביצוע של פיתוח השטח.

1.9 הנחיות סביבתיות למתן היתרי בניה ורשיון עסק באיזור תעשייה:

- א. לא יינתנו היתרים לבניה ללא חיבור תחום התכנית למתקני הביוב, אלא אם ינתן אישור על ידי האחראי להנדסת הסביבה באיו"ש או מי שהוסמך לכך.
- ב. איכות שפכי המפעל בחיבור לרשת הביוב המרכזית תהיה על פי הנחיות הנספח הסביבתי של תקנון איזור התעשייה.
- ג. לבקשה להיתר בניה יצורף שאלון של המשרד לאיכות הסביבה ומסמך תזרים תהליך ייצור שיכלול מידע ונתונים על פעילות המפעל ושיהיה בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- ד. הועדה המקומית לבניה לא תוציא היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור מאיגוד ערים לאיה"ס שומרון ובתנאי שעמד בהוראת תכנית זו ובכלל בהוראות הצמודות לחתימה על גבי התשריט ובתקנות. לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים והנחיות הנספח הסביבתי של תקנון איזור התעשייה.
- ה. בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחוות דעת מוקדמת של איגוד ערים לאיה"ס שומרון או מי שמונה על ידו. בכל מקרה אשר לדעתם או לדעת מהנדס הועדה קיים בו חשש למפגעים, יגיש המפעל תסקיר השפעה על הסביבה. ברשיון העסק ינוסחו תנאים מיוחדים שעל המפעל לעמוד בהם על מנת למנוע זיהום הסביבה, טיפול בשפכים, מניעת זיהום אוויר וסילוק פסולת מוצקה. בכל מקרה יהיה על המפעל לעמוד בתנאי התקנון של איזור התעשייה הסביבתי שלו.
- ו. התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם, הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך יהיו בהנחיה ובאיזור של מהנדס הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיה"ס שומרון.
- ז. פסולת תעשייתית תסולק לאתרים ובשיטות שיפורטו על ידי הרשות המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.
- ח. תובטח זכות מעבר גישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי המועצה המקומית או למי שימונה לצורך כך על ידי מהנדס הועדה המקומית.

1.10 חניה:

באיזור המיועד למגרשי תעשיה ומלאכה תהיה החניה בתוך תחומי המגרשים בהתאם לרשימה כדלקמן:

שימוש בקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום פריקה וטעינה
מלאכה זעירה	לכל 70 מ"ר ולפחות מקום אחד לכל בית מלאכה	לכל 400 מ"ר
תעשיה	לכל 100 מ"ר	לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) לכל 2000 מ"ר נוספים-מקום אחד
מבני אחסנה	לכל 300 מ"ר	לכל 200 מ"ר (עד 1000 מ"ר) לכל 500 מ"ר נוספים-מקום אחד

ובכפוף לתקנות והנחיות הנקבעות על ידי משרד התחבורה מעת לעת.

1.11 ביוב:

תכנית איסוף, סילוק וטיהור שפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובהתאם לנדרש בנספח הסביבתי לתקנון איזור התעשיה. הועדה חייבת לדרוש הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחומי המגרשים, במידה ולדעת האיגוד יש צורך בכך. מפעלי התעשיה יחויבו לביוב המרכזי רק לאחר שאיכות השפכים נבדקה והינה עומדת בהוראות החוק והנספח לתקנון ובאישור איגוד ערים לאיה"ס.

2. שטח פרטי פתוח:

2.1 יעוד של שטח זה כדלהלן:

- שטחים לגינות, גנים וחורשות
- מגרשי משחקים ומתקני ספורט פתוחים
- שטחים שמורים לצרכי ניקוז
- מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה
- להקמת מרכיבי בטחון
- לשטחי עזר לשטח מלונאות וספורט
- לפעילות נופש אקטיבית
- לירידים עונתיים וחניה

2.2 כל בניה באיזור זה אסורה למעט מבני תערוכה זמניים לירידים, תחנות מידע ומבנים לשרות הציבור, מתקנים לארועים עונתיים ומתקנים הנדסיים לביוב וניקוז.

3. איזור קרית חינוך:

3.1 האיזור מיועד להקמת מבני חינוך לכל הגילאים, מבני חינוך ותרבות לשימוש הקהילה וכן שטחים פתוחים, שבילים, משטחים מרוצפים, גינות, מתקני ספורט, מתקני עזר לשימוש באיזור זה, דרכים ושטחי חניה.

4. איזור מתקנים הנדסיים:

4.1 מיועד להקמת מבנים הנדסיים. תכנית לשטח זה תכלול הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. בכל שטח התכנית ינקטו האמצעים הנדרשים על מנת שלא יגרם רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות מפגעים (רעש בלתי סביר) התשנ"ב - 1992.

5. שטח מסחרי:

5.1 מיועד להקמת מבנים לצרכי מסחר מכל הסוגים, מסעדות, שירותי בנקאות דאר, אולמי שמחות, שווקים, מבני עזר הדרושים להפעלת האיזור.
5.2 תותר הקמת מבנה מרכזי לכל התכליות הנ"ל או קבוצת מבנים על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
5.3 תותר הקמת גלריות בחנויות בשטח של עד 50% משטח רצפת החנות.

6. מלונאות:

6.1 מיועד להקמת מבני מלונאות ושרותיהם ויכלול שטחים עבור מועדונים המקיימים פעילות ספורטיבית המתקיימת באיזור, שבילים, גינות, דרכים ושטחי חניה. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור משרד התיירות.

7. איזור ספורט:

7.1 מיועד להקמת מתקני ספורט ויכלול מבני ספורט, מרכז שחיה, מתקני עזר שבילים, גינות ושטחי אדמיניסטרציה להפעלת המתקנים.

8. איזור מוסדות ציבור - תעשיות מסחר ופיתוח:

- 8.1 מיועד להקמת מבני ציבור כגון מוסדות, משרדים ושרותים מקומיים, מתקני עזר להפעלת מבנים אלה, שבילים, גינות רחבות, דרכים ושטחי חניה.
- 8.2 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- א. מאספי הביוב הראשיים: מע' סילוק שפכים ומע' פיזור קולחים.
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
 - ג. מערכת אספקה ראשית של מים.
 - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - ה. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
 - ו. מבנה למכולת או צרכניה.
 - ז. מקום תפילה.
 - ח. מרפאה או טיפת חלב.
 - ט. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.
 - י. מתקנים הנדסיים.
- 8.3 לא ייבנו מבני ציבור כמוגדר בתכנית מתאר איזורית 53, בסמוך למשאבות תדלוק, אלא במרחקים שאינם קטנים מהמפורט בתכנית מתאר איזורית 53.

9. איזור תחנת תדלוק:

- 9.1 מיועד להקמת תחנת תדלוק ושרותי דרך, הכוללים מזנון, רחצת רכב, תקרים וסיכה.
- 9.2 על איזור זה יחולו הוראות תכנית מתאר איזורית 53 לתחנות תדלוק.

10. איזור בזק:

- 10.1 מיועד להקמת מבנה מרכזת טלפונים ותקשורת וחצר מסביב.

11. איזור דרכים:

- 11.1 מיועד לדרכים, שטחי חניה, נטיעות, ניקוז וקווי תשתית.

12. שטח לתכנון עתידי:

- 12.1 שטח שמור לתכנון נוסף בעתיד.

הערות	קוו בניין			מס הקומות וגובה מקס'	סה"כ בניה בכל הקומות	תכסית ב- %	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב מינימלי במ"א	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
מרחב בין מבנים מיני' 20 מ'	6	6	6	2	80%	50	1000	20	תעשייה
	6	6	6	3	80%	40	לפי תשריט	כמסומן בתשריט	קרית חינוך
	5	5	5	2	50%	50	לפי תשריט	כמסומן בתשריט	מתקנים הנדסיים
	5	5	0	1 לא כולל גלריות	40% לא כולל גלריות	40	לפי תשריט	כמסומן בתשריט	מסחר
	6	6	6	3	120%	60	לפי תשריט	כמסומן בתשריט	מלונאות
	6	6	6	2	120%	80	לפי תשריט	כמסומן בתשריט	ספורט
	4	4	4	2	80%	40	לפי תשריט	כמסומן בתשריט	מבני ציבור
	0	0	6	2	30%	25	לפי תשריט	כמסומן בתשריט	תחנת תדלוק
	4	4	4	1	60%	60	לפי תשריט	כמסומן בתשריט	בזק

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלויה בתכנית פיתוח גיבון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן: במידה שלא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'. גובה הקיר התומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה שיש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 הגדרות - משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ' אלא אם צויין במפורש אחרת.
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האיזור עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האיזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2, או 1.5 לעיל.
- מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל לאחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

3.3 שימור הנוף - הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתסכית הטבעית בשטח שאינו לבניה במשך הבניה, ולאחזקתה בעתיד וזאת על ידי:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה 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 למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

5. צומת הכניסה:

במקביל להקמת שלב א' יש לפתח את הצד המערבי "תחום דרך" משני צידי דרך מס' 1 באורך של כ- 100 מטר.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או למעבר מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה שלא יגרמו נזק לשכנים.

3. ביוב:

כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מוסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות הצפויות ממפעל או מכל שימוש אחר. להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתן, כאשר לדעתה הפעילות עלולה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

4. זיקת הנאה - זכות מעבר:

לשירותים כגון מים, ביוב וקווי חשמל אשר התסעפותם למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד למרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

5. מיקלוט:

ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

6. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות:

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על בניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות:

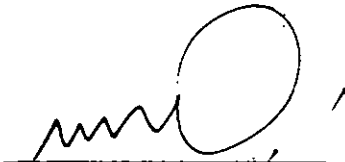
באיזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ט' - מרכיבי בטחון:

1. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס המרכז האיזורי.
2. א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו. ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבעו/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם מקחל"ר.
ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

* בבקעת הירדן - ק' הגמ"ר בקעת הירדן

פרק י' - חתימות:


חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט/אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה/יו"ר המועצה

עורך התכנית:

אדריכל
כתובת
טלפון
תאריך

קדם פרידמן - יורק פלוד
אדריכלים
רח' קזח 45, סל. 669681
ירושלים 92383
23/1/94

הצהרת עורך התכנית:

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

א/גנוכ
תפקיד

שם

23/1/94
תאריך

מתן תוקף

הפקדה

מרכז איזורי בקעת הירדן

נספח סביבתי לתקנון איזור התעשיה

חשון
נובמבר

תשנ"ד
1993

איזור תעשייה מרכז איזורי בקעת הירדן נספח סביבתי לתקנון איזור התעשייה

תקנות איכות שפכים תעשייתיים, מניעת פליטת מזהמים מהאוויר

1. איכות שפכים תעשייתיים:

1.1 כללי

התקנות והדרישות גובשו במגמה לשמור על:

- * שלמות מובילי השפכים
- * שלמות המתקנים שבמכון הטיהור ותקינות תהליך הטיהור המתבצע במכון
- * שיטת סילוק שפכים, א סבהשקיית סרק או כל שיטת סילוק אחרת בעתיד
- * מניעת זיהום סביבתי, כולל זיהום מי תהום

1.1.1

ניהול נכון של מע' ביוב תעשייתי אינו מתייחס רק לשמירה על ריכוזי מזהמים למיניהם בשפכים, אלא למדיניות רבגונית שיש להפעיל בשיתוף פעולה הדוק של רשויות מקומיות עם גורמים ציבוריים הנוגעים בדבר - נציבות המים, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ועוד. מדיניות זו כוללת, בין היתר, הכוונת מפעלי תעשייה, מעקב אחרי שינויים טכנולוגיים במפעלים, פיקוח על הקמת מתקנים לקדם טיפול הפעלתם ועוד.

1.1.2

באיזור התעשייה (צבע סגול) לא ימהלו השפכים התעשייתיים סניטריים (פרט לכמויות זעירות הנוצרות במפעלים עצמם) ומערכת הביוב כולה תתופעל עם שפכים תעשייתיים בלבד. חוסר מיהול ע"י שפכים סניטריים מקנה לנושא רגישות מיוחדת כי ידוע שאיכות שפכי תעשייה משתנה באופן קיצוני בהתאם לתהליכים טכנולוגיים המבוצעים במפעלים התורמים ואילו איכות שפכים ביתיים (סניטריים) קבועה בדרך כלל. בהתאם לכך נקבעו רמות זיהום מותרות של מרכיבים שונים שיותר למפעלים לפלוט למערכת הביוב המרכזית (ראה סעיף 4 להלן).

2. נוהלי מתן אישור למפעל חדש באיזור תעשייה

2.1

מפעל תעשייתי לא יורשה אלא אם יוכיח שאיכות שפכיו עונה על הדרישות המוצגות להלן. מבחינה זו יש להבדיל בין שתי קבוצות מפעלים:
א. אלו ששפכיהם עונים על הדרישות ללא צורך ב"קדם טיפול".
לקבוצה זו שייכים על פי רוב מפעלים שאין בהם "תהליכים רטובים".

ב. אלו שחייבים לטפל בשפכיהם ב"קדם טיפול" בתחום המפעל על מנת להקנות לשפכיהם התכונות הדרושות ואת ההרכב הדרוש כגון מפעלי מזון, טיפול במתכת, כימיה וכד'.

"תכנית כללית" ושאלון סביבתי (של המשרד לאיה"ס) של כל מפעל ומפעל מאפשרת לסווג אותו לאחת משתי הקבוצות הנ"ל. על מתכנני המפעל (השייך לקבוצה ב') להגיש תכנית איסוף ו"קדם טיפול" בשפכי המפעל. על התכנית להגדיר את הפרמטרים ההנדסיים העיקריים של "קדם הטיפול" הדרוש (סכימה כללית של המערכת) כמו כן את עלות הקמתה והפעלתה (ראה נספח א'). לצורך זה מרכזת התכנית את כל הנתונים הרלוונטיים לנושא: תאור תהליכי ייצור, פירוט חומרי גלם, חומרי לוואי ומוצרים סופיים, כמויות מים הנצרכות בכל שלב ושלב, אומדן מזהמים בשפכים ועוד. הנחיות מפורטות לעריכת תכנית כללית לשפכים תעשייתיים מובאות בנספח א'. לאחר אישור משמשת "התכנית הכללית" בסיס לתכנון מפורט של המתקנים והאמצעים הטכניים הדרושים להקמת המערכת ל"קדם טיפול".

נסיון רב שהצטבר בארץ במשך שנים מלמד שקיימת חשיבות עליונה לשמירה על לוח זמנים: תכנון המתקנים ל"קדם טיפול" בשפכים חייב להתבצע במקביל לתכנון מתקני הייצור של המפעל, והקמת מערכת ל"קדם טיפול" חייבת להיות מקבילה להקמת המפעל עצמו. הרצת המפעל חייבת להיות מקבילה להרצת המתקנים ל"קדם טיפול".

3. דרישות כלליות:

- א. לא יוזרמו למערכת ביוב ציבורית שפכים תעשייתיים אשר כתוצאה מכמותם ואיכותם עלולים להזיק למערכת (ביבים, קוים מאספים, מערכת שאיבה, טיהור וסילוק) ע"י קורוזיה, השחתה, סתימה, יצירת משקעים, יצירת גזים מתפוצצים או מרעילים וכל נזק אחר בתפעול ותחזוקה של המערכת.
- ב. לא יוזרמו למערכת ביוב ציבורית שפכים תעשייתיים שעלולים לפגוע בטיהור השפכים ותקינות ויעילות תהליכי הטיהור המתבצעים במכון.
- ג. לא יוזרמו למערכת ביוב ציבורית שפכים תעשייתיים שעלולים לפגוע בסביבה כולל זיהום מי תהום.
- ד. מים שמקורם בגשם (מי נגר, ניקוז, גגות, חצרות וכד') לא יוזרמו למערך הביוב.
- ה. לא יזרמו למערכת ביוב ציבורית ממיסים, לחוד או בתערובת או בתמיסה כולל ממיסים אורגניים והלו-אורגניים, ללא תלות בנקודת ההבזק שלהם אין לאחסן חומרים מסיסים בחצר המפעל.
- ו. לא יוזרמו למערכת ביוב ציבורית הדטרגנטים לא פריקים.
- ז. המפעל יחוייב בשטיפת חדר המפעל לפי תחילת עונת הגשמים. איסוף מי השטיפה והפנייתם למתקן קדם הטיפול במפעלים בהם הוא נדרוש.

4. איכות שפכים במוצא מחצרות המפעלים, דרישות מפורטות

בנוסף לאמור בסעיף 3 לעיל חייבים השפכים המוזרמים למערכת הביוב הציבורית לעמוד בתנאים הבאים:

- א. ספיקת השפכים (אף רגעית) המסולקים למערכת הביוב הציבורית לא תעלה על הספיקה שנקבעה לאותו מפעל ע"י מתכנן הרשת הציבורית. סכום ספיקות שפכי מפעל נדון וספיקת מפעלים אחרים לא יעלו, אף רגעית, על כושר ההולכה ההידראולי של הקו הקולט.
- ב. טמפרטורת השפכים בנקודות הכניסה לקו הציבורי לא תעלה על 35 מעלות צלזיוס.
- ג. הגת השפכים תהיה בתחום בין 6.0-9.0 PH ועד בכלל.
- ד. השפכים לא יכילו כלל מוצקים מרחפים בעלי גודל חלקיק מעל ל-40 מ"מ.
- ה. השפכים לא יכילו חלקיקים שאינם נגרפים עם הזרימה בביבים.
- ו. תכולת מוצקים מרחפים תהיה בהתאם למופיע בטבלת הדרישות להלן.
- ז. השפכים לא יכילו חומרים בעלי נקודת הבזקה (FLASH POIN) השווה או נמוך מ-65 C. השפכים לא יכילו חומר דליק כלשהו וחומר המסוגל בעצמו או בהתרכבותו עם חומר אחר לגרום להיווצרות גזים דליקים או מתפוצצים או חומרים הגורמים לפליטת רעילים או גורמי ריחות דוחים וחריפים.
- ח. השפכים לא יכילו כל חומרים ממיסים אורגניים סנטטיים.
- ט. השפכים התעשיתיים במפעל לא ימהלו במים או בשפכים סניטריים קודם לטיפול בהם. הריכוזים בטבלה דלעיל מתיחסים לשפכי התעשייה לפני מהילתם בזרם השפכים הסניטריים של המפעל.

י. שפכי התעשייה לא יכילו החומרים הבאים מעל הריכוזים הרשומים בטבלה להלן:

מרכיב	יחידת ריכוז	ריכוז מגביל מקסימלי
מוצקים כללי	מג"ל	3500
מוצקים מרחפים	מג"ל	1000
צח"ב (5 ימים)	מג"ל כ-02	1000
צח"ב כללי	מג"ל כ-02	2000
סולפידים	מג"ל	0.1
כלל שמנים ושומנים		
(נמסים באתר אתילי)	מג"ל	20
שמנים מינרליים	מג"ל	15
סולפטים	מג"ל כ-04 S	200 מעל ריכוזם במי שתיה ולא יותר מ- 500
אבק	מג"ל	10
ארסן	מג"ל	0.1
בורון	מג"ל	0.1
בריום	מג"ל	1.0
בריליום	מג"ל	0.1
ונדיום	מג"ל	0.1
חמרן	מג"ל	25
כלור חופשי	מג"ל	3
כסף	מג"ל	0.05
כספית	מג"ל	0.001
כרום שש ערכי	מג"ל	0.05
כלל כרום	מג"ל	0.15
מוליבדן	מג"ל	0.01
חנקן - אמון	מג"ל כ-N	50
חנקן כללי	מג"ל	80
דטרגנטים "רכים"	מג"ל	40
מנגן	מג"ל	1.0
נחושת	מג"ל	1.5
ניקל	מג"ל	0.2
סלניום	מג"ל	0.03
עופרת	מג"ל	0.15
קדמיום	מג"ל	0.01
קובלט	מג"ל	0.05
ברזל	מג"ל	3.0
נתרן	מג"ל	150 מעל ריכוזם במי שתיה
כלורידים	מג"ל	150 מעל ריכוזם במי שתיה
ציאנידים	מג"ל	0.5
פנול	מג"ל	3.0
מוליכות חשמלית	מיקרומוס	1000

יא. הטבלה שלעיל מרכזת את המזהמים השכיחים ביותר בתוך אלפי מזהמים אורגניים ואי אורגניים העלולים להימצא בשפכים תעשייתיים.
ריכוזם של מרכיבים נדירים שאינם מופיעים בטבלה הנ"ל ייקבעו על פי קריטריונים של ה-U.S.E.P.A

יב. על המפעל לבצע בדיקות תקופתיות פעמיים בשנה (או יותר אם ידרש לכך) למדידת ריכוזי החומרים בשפכיו. הדגימות תהיינה מורכבות של 3 ימים לפחות ונקודת הדגימה תהיה לפני המיהול עם השפכים הסניטריים.

יג. על המפעל לפרט דרכי טיפול וסילוק בוצות הנוצרות במתקני קדם טיפולים ולקבל אישור מאיגוד ערים לאיה"ס.

יד. על המפעל לפרט דרכים למנעת דליפות ממיכלי דלק כולל מאצרות ואיטומן. מיכל משני, מערכות התראה מפני דליפות, דרכים למניעת דליפות לקרקע בזמן הנפקת דלק ממכלים.

טו. הדרישות הנ"ל אינן סופיות ו"בלתי ניתנות לערעור". במקרים מסויימים בהתאם לשיקולים מתאימים, רשאים הגורמים המוסמכים לשנות את הדרישות לגבי מעפל מסויים - להחמירן או להקילן.

5. דרכי פיקוח על יישום התקנות

א. מידת התאמת שפכי תעשייה לדרישות התקנות תיקבע על סמך "סקר שפכי תעשייה" של המפעל הנדון. הסקר לקביעת הרכב השפכים יתבסס על ויכלול (ראה בנספח א'):

1. סקירת כל תהליכי ומתקני הייצור והשרותים של המפעל כולל חומרי גלם, מוצרי בניים ומוצרים סופיים. פליטות חומר פסולת נוזלית מוצקת וגזית, כמו כן סקירת מתקנים לטיפול בשפכים שכבר הוקמו והופעלו.

2. מדידות כל הזרמים במפעל.

3. ביצוע בדיקות ומבחנים במדגמים מורכבים ואקראיים בהתאם לצורך ולפי דרישות הרשות המוסמכת (המפקח).

המפעל חייב להעמיד כל אינפורמציה לרשות הרשות המוסמכת (המפקח) בנוגע לתהליכי הייצור המוזכרים לעיל.

ב. המפעל יתקין עפ"י דרישות הרשות המוסמכת מתקני מדידה ורישום ספיקה בדיקות איכות ורישום וימציא למפקח את כל הממצאים והרישומים על פי דרישתו.

ג. במידה והשפכים אינם עומדים בדרישות התקנות, יבנה המפעל מתקן לטיפול בשפכים כפי שיידרש ע"י המפקח ויתפעל אותו על מנת לענות לדרישות.

ד. המפעל יבצע בדיקות יעילות המתקנים ואיכות הקולחין לפי דרישות הרשות וימציא לרשות את כל הממצאים.

ה. המפעל יודיע לרשות על כל שינוי בתפעול המתקנים ובתהליכי הייצור התעשייתיים או השירותיים או מערכת הביוב התעשייתית או מתקני ה"קדם טיפול" בשפכים.

2. איכות אוויר:

התקנות גובשו במגמה לשמור על מניעת זיהום אוויר הסביבה ומניעת זיהום במפעלים רגישים (מזון וכד').

2.1 באיזור התעשייה פועלים מפעלים מסוגים שונים ויש למנוע השפעות שליליות בין המפעלים, בעיקר מניעת פליטת מזהמים לאוויר היכולים לגרום להפרעות במפעלים רגישים.

2.2 מפעל שפעילותו (איחסון חומרי גלם, תהליכי יצור, תוצרים וכו') עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאוויר יגיש תכנית טיפול ומניעה. התכנית תכלול את המרכיבים המוזכרים לעיל בסעיף 2.1

2.3 איכות אוויר הנפלטת ממתקן במפעל
מפעל אשר עקב פעילותו עלול לפלוט מזהמים לאוויר יגיש "סקר פליטות מזהמים לאוויר" - הסקר יכלול:

- א. מקורות פליטת מזהמים: מתהליכי ייצור, מתקני עזר לתעשייה וכד'.
- ב. חומרי גלם, תוצרי ביניים ותוצרים סופיים העלולים להיפלט מתהליכי הייצור או לפלוט מזהמים לאוויר.
- ג. ריכוזי מזהמים צפויים במקורות הפליטה (ארוכות, סקרברים וכו').
- ד. מתקנים להפחתת/מניעת פליטת מזהמים לאוויר - פרוט טכני, נצילות בהרחקת המזהמים וכד'.
- ה. מזהמים "רגילים" (CO, SO, NO חלקיקים ופחממנים) יעמדו בתקני איכות אוויר כפי שנקבעו ע"י הרשויות.
- ו. פליטות מזהמים בתנאי עבודה רגילים ופליטות מזהמים (כמות, ריכוז וכד') עקב אירועים קיצוניים כמו שריפה, פיצוץ, תקלה בתהליכי ייצור וכו'.
- ז. תרחישים לרמות מזהמים באוויר עקב תקלות כנ"ל ואמצעים למניעתם והערכות סביבתיות לאחר שארעו.

3. הגבלות שימוש:

3.1 רעש

על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאיזור תעשייה עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שידרש על מקורות פוטנציאליים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר.

3.2 חומרים מסוכנים

יאסר שימוש לצרכי ייצור, עיבוד, אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן" מכל סוג שהוא המוגדר בחומר נפיק, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזובי או רעל. שהוא בעל מספר או"מ, בכל מצב צבירה. שימוש בחומר מסוכן כנ"ל משמעותו לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל. קבל היתר: בכל פניה לצורך קבלת היתר לשימוש בחומרים כנ"ל תוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון ותיכלול פרטים על סוגי החומרים, פרשה טכנית, כמויות, אמצעי הובלה, שיטת איחסון, תכניות בטיחות ומניעת זיהום או שיחרור מקרי.

3.3 פסולת מוצקה

על המשתמשים להציג דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה..

3.4 ניקוז

תהא השתלבות במערכות הניקוז הטבעי, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים, מניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

נ ס פ ח א

פירוט הנתונים אשר יש לכלול בתכנית לטיפול בשפכים תעשייתיים בתחומי המפעל

1. פרשה טכנית

הפרשה הטכנית תיכלול:

- 1.1 פרטים מלאים על חומרי הגלם וחומרי הלוואי המועבדים ע"י המפעל ופירוט המוצרים המיוצרים ע"י המפעל, תוך תיאור תהליכים טכנולוגיים הקשורים בשימוש במים.
- 1.2 נתונים מלאים על כמויות המים הנצרכים וכמויות השפכים המופרשים מכל מתקן או תהליך ייצור לפי פירוט יומי, חודשי ושנתי.
- 1.3 אומדן תכולת המזהמים השונים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תהליך.
- 1.4 תאור מתקני הטיפול הקיימים (אם יש כאלה).
- 1.5 תיאור שיטת הטיהור המוצעת.
- 1.6 תיאור המתקנים המוצעים, חישוב גודל המתקנים ופירוט הציוד הנדרש.
- 1.7 אומדן הרכב השפכים לאחר הטיפול במתקנים האמורים, בפירוט לכל מתקן או שלב בתהליך הטיהור.
- 1.8 ציון מוצא השפכים ואופן ההתחברות אליו.
- 1.9 תיאור צורת סילוק הפסולת המוצקת ו/או תרכיזי הפסולת של המפעל הנובעים הן מתהליכי הייצור והן ממתקני הטיפול בשפכים.
- 1.10 פירוט מלא של ההשקעות, על מרכיביהן, הנדרשות להקמת המתקנים המוצעים.
- 1.11 פירוט הוצאות שתידרשנה לאחזקה והפעלה של המערכת, כולל הטיפול וסילוק התרכיזים.
- 1.12 פירוט לוח הזמנים הביצוע לפי שלבים, וכן פירוט הפעולות וההשקעות בכל שלב ושלב.

2. מפות ותשריטים

תכנית כללית המתארת את תנוחת המפעל, מתקני הטיפול הקיימים, מתקני הטיפול המוצעים, וכן מוצא השפכים הקיים והמוצע.

נ ס פ ח א

פירוט הנתונים אשר יש לכלול בתכנית לטיפול בשפכים תעשייתיים בתחומי המפעל

1. פרשה טכנית

הפרשה הטכנית תיכלול:

- 1.1 פרטים מלאים על חומרי הגלם וחומרי הלוואי המועבדים ע"י המפעל ופירוט המוצרים המיוצרים ע"י המפעל, תוך תיאור תהליכים טכנולוגיים הקשורים בשימוש במים.
- 1.2 נתונים מלאים על כמויות המים הנצרכים וכמויות השפכים המופרשים מכל מתקן או תהליך ייצור לפי פירוט יומי, חודשי ושנתי.
- 1.3 אומדן תכולת המזהמים השונים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תהליך.
- 1.4 תאור מתקני הטיפול הקיימים (אם יש כאלה).
- 1.5 תיאור שיטת הטיהור המוצעת.
- 1.6 תיאור המתקנים המוצעים, חישוב גודל המתקנים ופירוט הציוד הנדרש.
- 1.7 אומדן הרכב השפכים לאחר הטיפול במתקנים האמורים, בפירוט לכל מתקן או שלב בתהליך הטיהור.
- 1.8 ציון מוצא השפכים ואופן ההתחברות אליו.
- 1.9 תיאור צורת סילוק הפסולת המוצקת ו/או תרכיזי הפסולת של המפעל הנובעים הן מתהליכי הייצור והן ממתקני הטיפול בשפכים.
- 1.10 פירוט מלא של ההשקעות, על מרכיביהן, הנדרשות להקמת המתקנים המוצעים.
- 1.11 פירוט הוצאות שתידרשנה לאחזקה והפעלה של המערכת, כולל הטיפול וסילוק התרכיזים.
- 1.12 פירוט לוח הזמנים הביצוע לפי שלבים, וכן פירוט הפעולות וההשקעות בכל שלב ושלב.

2. מפות ותשריטים

תכנית כללית המתארת את תנוחת המפעל, מתקני הטיפול הקיימים, מתקני הטיפול המוצעים, וכן מוצא השפכים הקיים והמוצע.

המנהל והאזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת ההכנות העליונה
 الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
 مجلس التنظيم الأعلى
 עו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والبلدات
 (يهودا والسامرة) (رقم 418) 1971-1972
 נסח
 לרא.

מידע מס' 10000
 מנהל מקומי
 בקשה (הכנה)
 מס' 312/4
 תאריך
 מס' 10000
 מס' 10000
 מס' 10000

יעדר השנה ל
 اللجنة الفرعية ل
 פנייה מס' 7/93
 בתאריך 17.11.73
 בארץ
 במועצה
 מועצת המנהל
 מועצת המנהל
 מועצת המנהל

מנהל האזור
 חתום כדיון להכנות
 מנהל האזור
 מנהל האזור
 מנהל האזור