

## מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
עמנואל

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

## תכנית מפורטת מס' 120/3/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 120/3

# עמנואל

## אזור תעשייה דרומי

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الاطار العامة لقطاع القدس والسامرا  
مجلس التخطيط الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لر بناء المدن وتنظيم المدن . القرى والبلدات  
القوانين (قانون رقم 418) 1971-1972

נפח  
מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 120/3/1  
מס' 120/3/1  
מס' 120/3/1

ועדת המטרה ל  
اللجنة القومية  
בשייכו מס' 120/3/1  
מס' 120/3/1

החלטת לית תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
مجلس التخطيط الاعلى / اللجنة القومية

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مجلس التخطيط الاعلى / اللجنة القومية

יו"ר מועצת  
תכנון העליונה  
مجلس التخطيط الاعلى / اللجنة القومية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון  
יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה עמנואל  
מגיש התכנית: המועצה המקומית עמנואל  
עורך התכנית: אדריכל אלון גינדיס -  
כתובת: רח' החלמונית 25/18 ראשון לציון 75420  
טל': 03-9512338, נייד: 052-3281001

תאריך עדכון אחרון: 15.03.2013

**תוכן העניינים:****מס' עמוד:****הפרק:**

3	-	התכנית	- פרק א'
4	-	הגדרות	- פרק ב'
6	-	חלוקת השטחים הכלולים בתכנית	- פרק ג'
7	-	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	- פרק ד'
9	-	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	- פרק ה'
12	-	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	- פרק ו'
13	-	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	- פרק ז'
14	-	שמירת איכות הסביבה	- פרק ח'
18	-	שונות	- פרק ט'
19	-	חתימות והצהרת המתכנן	- פרק י'

**פרק א' - התכנית:**

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 120/3/1 שינוי לתכנית מפורטת מס' 120/3 ליישוב עמנואל (אזור תעשייה דרומי).
2. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **מקום:** יישוב עמנואל (אזור תעשייה דרומי) - קואורדינאטות -  
 קווי רוחב: 675200-675480  
 קווי אורך: 214400-214850  
 גוש פיסקאלי מס' 3 חלק מחלק עקבת-גירדה  
 וגוש פיסקאלי מס' 4 חלק מחלקה אל-מסחיל  
 באדמות הכפר דיר אסתיא.  
 גוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקות דר-קטיס, זרע אבו-כרש, חלת אל-פחת, גיבל אבו-סויד  
 באדמות הכפר אמתין.
4. **מסמכי התכנית:** א. 19 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".  
 ב. תשריט בקנה-מידה 1:1000, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 55.2 דונם.
6. **יזם התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה עמנואל - כתובת: כיכר הרמב"ם ת.ד. 1 עמנואל 44845 טל: 09-7921111, פקס: 09-7921079.
7. **מגיש התכנית:** המועצה המקומית עמנואל - כתובת: כיכר הרמב"ם ת.ד. 1 עמנואל 44845 טל: 09-7921111, פקס: 09-7921079.
8. **בעלי הקרקע:** הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. **עורך התכנית:** אדריכל אלון גינדיס - כתובת: רח' החלמונית 25/18 ראשון לציון 75420 טל: 03-9512338, נייד: 052-3281001. [gindisalon@gmail.com](mailto:gindisalon@gmail.com)
10. **מטרות התכנית:** א. שינוי ייעוד מאזור תחנת תדלוק לאזור תעשייה.  
 ב. שינוי ייעוד מאזור מלאכה ותעשייה קלה לאזור תעשייה.  
 ג. שינוי ייעוד מאזור מבנים ומוסדות ציבור לאזור מסחר ותעשייה, למתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.  
 ד. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.  
 ה. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 120/3. במקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**פרק ב' - הגדרות:**

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 120/3/1 ליישוב עמנואל (אזור תעשייה דרומי) כולל תשריטים והוראות.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה עמנואל.
3. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
4. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
5. **מועצת התכנון העליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.  
התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. **קו בניין:** קו לאורך תזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **גובה מירבי לבנייה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס הכניסה הקובע של הבניין. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מהגג של מבני היציאה לגג.
12. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבניין והוא אינו כולל מבני יציאה לגג, חלל גג רעפים, חדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.
13. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין:** מפלס ה-0.00+ שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
14. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין כולל מקלטים ומרחבים מוגנים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, שטח מרתפים, שטח חלל גג רעפים, שטח מבני יציאה לגג ושטח חדרים טכניים על הגג. אך כולל כל חלק אחר.
15. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע סופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
16. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

17. מעקה גג: מעקה עם כרכוב (קופינג) סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
18. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
19. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית קדמית.
21. מתכנן האתר: מלווה התכנון והבנייה באתר, ייקבע על-ידי הוועדה ויהיה אחראי בנושאים הבאים:  
 א. הכנת תכניות בינוי.  
 ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, יועצי תשתיות ומודד האתר והתאום ביניהם.  
 ג. בדיקת התאמת תכניות אדריכליות ותכניות תשתית לתכנית הבינוי והתכנית המפורטת, וכן מעקב אחרי ביצוען בשטח.
22. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
23. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי וכן מיועד למטרות תשתית כגון: מחסנים, חניות מקורות, חדרי תקשורת וכבלים, חדרי גנראטור, חדרי חשמל/שנאים/טרנספורמציה, חדרי משאבות/הסנקה, צווארי גז ודלק תת-קרקעיים, מתקנים לאנטנות, חדרים טכניים וכדומה.
24. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
25. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי לרעה באיכות הסביבה לרבות האוויר, הקרקע, המים (כולל מים עיליים/תחתיים), או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של המתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת המצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
26. מפעל: כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים או מעבדים טובין, עושים מלאכה, או מספקים שירותים.

## פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית:

מס'	ייעוד השטח	צבע בתשריט	מספרי מגרשים	שטח מגרש (דונם)	שטח ב- %
1	תעשייה	סגול בהיר	101	16.03	29.04
2			102	4.69	8.50
3			103	2.22	4.02
	סה"כ תעשייה	-	-	22.94	41.56
4	מסחר ותעשייה	אלכסונים סגול בהיר ואפור לסירוגין	א104	3.62	6.56
5			ב104	3.26	5.91
6			א105	2.94	5.33
7			ב105	2.94	5.33
8			ג105	2.83	5.13
9			ד105	2.74	4.96
	סה"כ מסחר ותעשייה	-	-	18.33	33.21
10	מתקנים הנדסיים	סגול כהה	201	0.14	0.25
	סה"כ מתקנים הנדסיים	-	-	0.14	0.25
11	דרך מאושרת	חום בהיר	301	5.47	9.91
12			302	1.68	3.04
13			309	0.01	0.02
14	דרך מוצעת	אדום	303	0.47	0.85
15			304	1.62	2.93
16			305	3.96	7.17
17			306	0.42	0.76
18			307	0.08	0.14
19			308	0.08	0.14
	סה"כ דרכים	-	-	13.79	24.98
	סה"כ			55.20	100

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

### 1. כללי:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנייל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר הוא אזור תעשייה. שטח זה ישמש למבנים ומתקנים לתעשייה, מפעלים, מבני משרדים, אספקת שירותים, אחסנה, מלאכה ומתקנים טכניים.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
- ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 200% משטח המגרש.
- ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 80% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

#### ז. גובה מירבי לבנייה ומסי קומות מירבי:

1. 2 קומות ועד 15 מ'.
2. בסמכות הוועדה להתיר חריגות גובה למתקנים מיוחדים כגון: אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מיכלים ודומה.
- ח. קווי בניין:
  - קדמי - 5.0 מ'
  - צדדי - 5.0 מ'
  - אחורי - 5.0 מ'
  - תותר הקמת מבני עזר בלבד בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
- ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

### 3. אזור מסחר ותעשייה:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים סגול בהיר ואפור לסירוגין הוא אזור למסחר ותעשייה. אזור ישמש לשימושי תעשייה כמפורט בסעיף מס' 2 לעיל ("אזור תעשייה"). כמו כן, אזור זה ישמש גם למסחר כגון: חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, סטודיו, גלריות, קליניקה וכדומה, כאשר כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות על המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
- ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 200% משטח המגרש. מתוכם 100% למסחר ו-100% לתעשייה.
- ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 80% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ז. גובה מירבי לבנייה ומסי קומות מירבי:

1. 2 קומות ועד 15 מ'.
2. בסמכות הוועדה להתיר חריגות גובה למתקנים מיוחדים כגון: אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מיכלים ודומה.

## ח. קווי בניין:

- קדמי - 5.0 מ'.
- צדדי - 5.0 מ'.
- אחורי - 5.0 מ'.
- תותר הקמת מבני עזר בלבד בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
- ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. כמו כן, במידה ובאותו בניין ייכללו שימושי תעשייה ושימושי מסחר יחד, יותרו השימושים בכפוף לאישור הוועדה לעניין בדיקת השימוש המבוקש לשימושים האחרים שקיימים בבניין.

## 4. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- א. שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת.
  - ב. שטח הבנייה המרבי באזור זה הוא 90% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
  - ג. קווי בניין:
    - קדמי - 0.0 מ'.
    - צדדי/אחורי - 0.0 מ'.
  - ד. גובה הבנייה המותר לא יעלה על 6 מ'.

## 5. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים קיימות/מאושרות או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
  - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
  - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון המאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.
  - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.



## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית :

### 1. תנאים למתן היתרי בנייה :

#### 1.1 השלמת תכנון עקרוני של התשתיות עבור האזור כולו :

קביעת התנאים והבטחת הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, פיתוח נופי, סילוק שפכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

#### 1.2 הבטחת ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה :

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת הספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

#### 1.3 היתרי הבניה בכל שלב יינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים :

- א. הבטחת ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף מס' 1.1 לעיל להנחת דעתה של הוועדה יחסית להיקף הבנייה המבוקש.
- ב. ביצוע התשתיות של השלב הקודם.

#### 1.4 שירותי כבאות :

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

#### 1.5 חברת החשמל :

- א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

#### 1.6 פיקוד העורף :

תיאום הבקשה עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.

#### 1.7 עיצוב ארכיטקטוני

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

#### 1.8 איכות הסביבה :

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים :

- א. תוגש חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- ב. תוגש חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- ג. תכנון מערכות האוורור של הבניין לרשות הסביבתית המוסמכת. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים.
- ד. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, על-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ה. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ו. תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים הראשית.
- ז. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ח. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ט. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- י. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- יא. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- יב. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
- יג. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

**1.9 אישורים נוספים :**

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

**2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:**

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד האתר (מודד מוסמך), בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל, ביוב ומים, קווי רוס כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א'.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינן, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

**3. בנייה בשלבים :**

1. תנאי לבקשת היתר בניה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת בניה בכל הזכויות תוך סימון חלקי הבניין, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
2. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
3. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.
4. הוועדה רשאית לקבוע תנאים כדי להבטיח ביצוע סעיף מס' 3 זה.

**4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת :**

- א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  - א. לכל אזור בתחום התכנית תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, ותוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע על-ידי מתכנן האתר.
  - ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד האתר (מודד מוסמך) ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.
  - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  - ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
  - ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות החניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.
  - ו. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית והחורש הטבעי והנוף בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצונה של הוועדה.
  - ז. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

**4.1 סידורים לנכים**

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

**4.2 יועץ נגישות**

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

**4.3 תעודת גמר**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

### 1. פיתוח

- א. היתרי הבנייה לעבודות עפר, יוגשו בהנחיה ובליוי של אדריכל/מתכנן נוף, פיתוח אזור התעשייה ייעשה בהתאם לנספח הנופי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו לרבות טיפול במדרונות שילוב מערכות תשתית גינון וגידור.
- ב. היתרי בנייה יינתנו רק אם תכנית בינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם הנחיות שלהלן ובהתאם לתכנון נופי לכל אזור תעשייה שיהווה חלק ממנו.
- ג. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ד. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ה. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ו. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ז. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- ח. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ'.  
שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ט. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן צמחים ומערכת השקיה.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים

- א. בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים כיתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
  1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
  2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

## פרק ז' - תשתיות, 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 מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז  
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
4. ביוב וסילוק שפכים  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר  
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל ותקשורת  
א. קווי 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 על-ידי הצרכנים בתאום עם חברת החשמל.  
ב. תאורה ותקשורת:  
רשתות תאורה, טלפון ותקשורת לסוגיה, תהיינה תת-קרקעיות.  
ג. אנטנות:  
בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידור לוויינים מרכזיות בלבד.
9. בנייה משמרת מים  
א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מתד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.  
ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי, בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.  
ג. בגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.  
ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.  
ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## פרק ח' - שמירת איכות הסביבה:

### 1. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה ובכפוף להוראות הרשות הסביבתית המוסמכת.

### 2. היתרי בניה למפעלים

2.1 בקשות להיתרי בניה למפעלים יטופלו על-ידי הוועדה בהתאם לסוג המפעל ובכפוף לחוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת.

#### 2.2 אופן הקצאת קרקע ורישוי

תהליך הבחינה וקבלה של המפעלים לאזור התעשייה מבוסס על בחינה ראשונית של כל מפעל ומפעל וקביעת שלושה מסלולים אפשריים בתהליך דיון בבקשה להקצאת קרקע. תנאי להמלצת המנהלת להקצאת קרקע לזום לשם הקמת מפעל יהיה הגשת "דו"ח אפיון מפעל/עסק".

"דו"ח אפיון מפעל/עסק" יציג את חומרי הגלם, תהליכי ייצור והמוצרים ויוצגו בו גם מהפעילות המתוכננת הכוללת את המפעל או העסק, הנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

על בסיס "דו"ח אפיון מפעל/עסק" תיקבע המנהלת לכל מפעל/עסק אחד משלושת מסלולי הרישוי:

א. "עסקים מותרים" (PERMITTED) - עסקים שיקבלו כל המלצה להקצאת קרקע באזור על בסיס "דו"ח אפיון מפעל/עסק" בלבד ורשאים לפעול בהליך להגשת היתרי בניה.

ב. "עסקים על תנאי" (CONDITIONAL) - עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע, אך המלצה זו מותנית בהגשת נספחים סביבתיים בהתאם לדרישות המנהלת או הרשות הסביבתית המוסמכת.

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

#### 2.3 תנאי לקבלת היתר איכלוס

קבלת היתר איכלוס תהיה מותנית באישור של המנהלת/וועדה כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.

### 3. נספחים סביבתיים

מנהלת אזור התעשייה יחד עם הרשות הסביבתית המוסמכת ידרשו הכנת נספחים סביבתיים כמפורט להלן, כאשר לדעתם, על בסיס "דו"ח אפיון מפעל/עסק", לשימוש מוצע יש פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים או חריגה מדיני איכות הסביבה:

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

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

ג. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פירוט של מערך הייצור וחומרי גלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מתקני הטיפול ואמצעי בקרה, כמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.

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

ה. חוות דעת סביבתית.

ו. מסמך נופי/סביבתי.

ז. תסקיר השפעה על הסביבה.

ח. סקר סיכונים.

ט. כל דרישה אחרת שתקבע המנהלת או הרשות הסביבתית המוסמכת.

### 4. הוראות כלליות

#### 4.1 שפכים

א. השלמת מערך איסוף, הולכה, סניקה וסילוק השפכים למערכת האזורית מהווה תנאי לאכלוס אזור התעשייה, וזאת באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הני"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
- ה. לא יהיה פיזור או המטרה של שפכים או קולחים בשטח האתר או סביבתו. השפכים יאספו יפזרו לקו מאסף אזורי.
- ו. הפרדת זרמים: השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים (מטבחים, מגדלי קירור וכדומה). שמנים מינראליים יופרדו במקור וישלחו למחזור.
- ז. בקרה:
1. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים יותקן מד שפכים רציף.
  2. יש להתקין שוחת דיגום/ברז דיגום במפעלים ובתחנת השאיבה המרכזית של אזור התעשייה.
  3. יש לוודא ציפוי מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.
  - ח. קווי הביוב יבוצעו על-פי הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
  - ט. לא יוזרמו לקו הולכת השפכים תמחלות. התמחלות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ליעד שיאושר מראש על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
  - י. תחנות שאיבה יצוידו בגנראטור לגיבוי בכשל בהספקת חשמל. כמו כן, תצויד תחנת שאיבה במתקן גלישה ואיגום שנפחו מספיק לתיקון תקלה במשך מס' ימים.

#### 4.2 פסולת מוצקה

- א. כל מפעל יחויב בהצבת כלי אצירה לפסולת מוצקה. סוג ונפח כלי אצירה יהיו כאלה שיבטיחו כושר אצירה מספיק עד לפינוי הפסולת. בעלי מפעלים ועסקים ספציפיים יידרשו, בשלב הבחינה ומיון המפעלים בתהליך האכלוס, להציב אמצעי אצירה לפסולת ברת מחזור.
- ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ג. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מאושר.
- ד. לא יוצבו מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת אלא בתחום המגרשים/בשטח הריכוז הכללי הנייל.
- ה. היתר בניה ורישיון עסק מותנים בהוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הרשות סביבתית מוסמכת.
- ו. פסולת רעילה תאוחסן בשטחים מיוחדים שייעדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי אחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולת תסולק לאתר הפסולות הרעילה שברמת חובב, או ליעד סילוק אחר שיאושר מראש, בכתב, על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת וייעשה באחריות המפעל ובתאום עמה.
- ז. מפעלים המבקשים להיקלט באזור, ואשר על-פי התכנית אמורים לייצר פסולת מסוכנת, יחויבו בהוראות אחסון מיוחדות של הפסולת (מקום מקורה, סגור, עם מאצרות וכדומה) על-פי דרישות מפורטות של הרשות הסביבתית המוסמכת.

#### 4.3 ניקוז

- א. בשלב הכנת תכנית פיתוח שטח המתחם המגרש החדש, יוכן ויוגש נספח ניקוז המסדיר את ניקוז המתחם כולו, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. בשלב התכנון המפורט של כל מגרש, יש להכין ולהגיש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת תכנית ניקוז מפורטת לשטח המגרש.
- ג. שטחים שבהם מתקיימת פעילות הגורמת לזיהום הקרקע, יופרדו ויתוחמו והנגר הנאסף מהם יוזרם לטיפול מוקדם, טרם הזרמתו למערכת הביוב, או למערכת הניקוז הכללית.
- ד. לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים לא מזוהמים במגרש, למערכת הביוב.

#### 4.4 עבודות עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- ב. בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- ו. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר.

4.5 רעש

- א. ככל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר יידרש המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכדומה), להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם אשר יבטיחו עמידה במפלסי הרעש כפי שיקבעו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992.
- ג. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) התשל"ט-1979.
- ד. במידה ויתבצעו פיצוצים במהלך הבנייה, עצמתם תעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.
- ה. במהלך ויהיה צורך לבצע פיצוצים במהלך הבנייה, תודיע מנהלת האתר מראש לתושבי הסביבה על מועד ביצוע הפיצוצים.
- ו. אישור היתר בניה ידרוש הגשת סקר תחזית למפלסי הרעש הצפויים במהלך הבנייה ולתפעול ואחזקת המפעל.

4.6 קרינה אלקטרומגנטית

- א. היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול אלקטרו-מגנטית וכדומה כפי שיפורסם מעת לעת.
- ב. כל התקנה של מתקנים או תשתיות הפולטות קרינה אלקטרו-מגנטית תבוצע רק לאחר הגשת תכנית מוקדמת שתלווה בחוות דעת מקצועית בכל הנוגע לסיכוני קרינה שתאושר על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

4.7 חומרים מסוכנים

לא יותקנו בשטח התכנית קווים להולכת חומרים מסוכנים.

4.8 אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

4.9 חזיתות וחומרי גמר

- א. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, גרנולית, בטון או חומר איכותי דומה אחר, הכל באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש באסבסט.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת המהנדס.
- ג. בחזיתות ייכנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הועדה.

4.10 הוראות למניעת יצירת מטרדי ריח

- לא תותר כניסת מפעל בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי ריח, אלא אם כן הובטחו הדברים הבאים:
- א. כתנאי לאישור עקרוני לכניסה לאזור תעשייה, יגיש המפעל פתרונות למניעת ריחות ממקורות פולטי ריחות לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת
- ב. מקורות פולטי ריח במפעלים יטופלו במקור על-ידי מתקנים המיועדים למניעת ריחות.

4.11 פליטת מזהמים

- א. כל מפעל מזהם המבקש להיקלט באזור, יערוך דו"ח תחזית פליטות מפורט, אשר יתייחס לכל הזיהומים הצפויים להיפלט מן המפעל, דרך ארובות ו/או מקורות קרקעיים. הדו"ח יפרט את אופן פליטת המזהמים, כולל פרמטרים תפעוליים כגון מידות הארובה, טמפרטורת פליטה, שעות תפעול חזויות, סוג דלק, וכל פרמטר אחר בהתאם לזוג 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 הפעלה במקום הדו"ח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. המפעלים יעמדו בתקני הפליטה המותרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ג. הוראות למניעת פליטת מזהמי אויר:

1. תוקם מערכת ניטור למעקב שוטף.
2. על המפעל לבצע מדידות תקופתיות על-פי דרישת המשרד להגנת הסביבה לקביעת כמות החומרים הנפלטים ממנו וכהוכחה לעמידתו בתקנים שתוצאותיהן יועברו לרשות הסביבתית המוסמכת.



4.12 מערכות ניטור

- א. מנהלת האתר תקיים מעקב ופיקוח על פליטת מזהמי אוויר, שפכים, ורעש מכל מפעל ומפעל ומאזור התעשייה כמכלול, וכן תקיים פיקוח על אצירה ופינוי של פסולת מוצקה ופסולת מסוכנת מכל מפעל ומפעל.
- ב. פעולת הניטור יכללו בדיקות פרטניות של פליטות מהמפעלים השונים ובדיקות לבחינת כלל הפליטות מאזור התעשייה כדלהלן:
1. בדיקות של פליטות מזהמי אוויר ושפכים מהמפעלים שיש בהם פוטנציאל לפליטת מזהמי אוויר או לפליטת שפכים תעשייתיים.
  2. מקומות ונקודות הניטור ייקבעו בשיתוף עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
  3. בדיקות חצי שנתיות של מפלסי הרעש הכוללים מכלל הפעילות באזור התעשייה ושל איכות האוויר בגבולות אזור התעשייה וכן בדיקות שוטפות של איכות השפכים בכניסה וביציאה ממכון הטיפול בשפכים ותוצאותיהן יועברו לרשות סביבתית מוסמכת.
  4. יבוצע רישום שוטף וקבוע של תוצאות הבדיקה.
  5. ממצאי הניטור יועברו לרשות הסביבתית המוסמכת. חריגות מהתקנים הסביבתיים או איתור מגמות של הרעה בתנאים הסביבתיים יחייבו הפעלת מערכת אכיפה מצד מנהלת האתר על המפעלים הגורמים לחריגות או להרעה בתנאים הסביבתיים.

4.13 שיקום נופי

- א. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
- ב. את השטחים הירוקים בתחומי האתר יש לפתח תוך השענות על צמחיית האזור הטבעית.
- ג. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטיעות של עצים ושיחים אופייניים למקום.
- ד. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
- ה. הוראות לשילוב האתר המתוכנן בנוף:

  1. כל תכנית הפיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבנייה וכדומה) אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול נספח נופי אשר יוכן על-ידי אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.
  2. כל תכנית בינוי בתחום התכנית תייעד 10% משטח המגרש לגינון ונטיעות.
  3. התכנית תוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

4.14 שילוט

- א. מערכת השילוט תעמוד בדרישות מנהלת האתר/וועדה.
- ב. הכנת תכנית שילוט מרכזית תהיה באחריות ועל-ידי מנהלת האתר/וועדה ותבטיח חזות נאותה לאזור התעשייה על-ידי מתן הנחיות שילוט מפורטות הכוללות שילוט הכוונה אקטיבי מפורט, שילוט רחוב, שילוט על גבי מבנים ובחזיתות כל מבנה.

4.15 מגבלות לסביבה סמוכה

- כל שינוי שיכול להיגרם בסביבה הסמוכה לאזור התעשייה יחייב התייחסות סביבתית מפורטת טרם הביצוע על-ידי רשות סביבתית מוסמכת.

**פרק ט' - שונות:****1. חנייה**

תותר חנייה בתחום המגרשים בלבד בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. מיקום החנייה יאושר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש.

**2. מתקן גריסה**

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

**3. פסולת בנין**

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

**4. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם**

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

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	2.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'
ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

**5. עתיקות**

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

**6. הקצאת שטחי ציבור**

שטחים מיועדים לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת הקצאה.

**7. בטיחות אש וגז**

כל הבנייה הציבורית והבנייה תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים ומתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

**8. מיגון**

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

**9. מתקנים פוטו-וולטאים**

א. בסמכות הוועדה לאשר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתר בניה שניתן כחוק.  
ב. על מתקנים פוטו-וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מספר 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**10. פיקוח על הבניה**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

עמנואל תכנית מפורטת מס' 120/3/1

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון: 15 מרץ 2013

תאריך:

חתימות:

\_\_\_\_\_

15/3/13

\_\_\_\_\_

15/3/13

\_\_\_\_\_

15/3/13


חתימת בעל הקרקע \_\_\_\_\_

חתימת עורך התכנית \_\_\_\_\_

חתימת היזם \_\_\_\_\_

חתימת המגיש \_\_\_\_\_

מרחב חנוון מקומי עמנואל  
ועדה מקומית (מיוחדת) לתכנון ובניה



אלון גנדיס  
אדריכל  
רשיון מס' 40995

המקומית  
עמנואל

הצהרת עורך התכנית:

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

אלון גנדיס  
אדריכל  
רשיון מס' 40995

חתימה

שם תפקיד

15/3/13

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה