

2002

מתן תוקף

מועצת תכנון עליונה

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי אריאל

אזור תעשייה מערב

תוכנית מפורטת מספר 6 / ת 130

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

יזום התכנית: משרד התעשייה והמסחר
באמצעות חברת "מקיף" פיתוח ותשתיות,
רח' יגאל אלון 120 תל אביב.
טל: 03-6960399
פקס: 03-6960288
המועצה המקומית אריאל

עורך התכנית: עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120 תל - אביב
טל': 03-6959893
פקס: 03-6960299

ספטמבר 1997
נובמבר 1997 :עדכון:
דצמבר 1997
ינואר 1998
פברואר 1998
מרץ 1998

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העינינים</u>
3	נתוני התכנית - פרק א'
4	הגדרות - פרק ב'
5	אזורים ויעודם (כולל טבלת רכוז זכויות בניה) - פרק ג'
7	כללי - פרק ד'
9	תנאים להוצאת היתרי בניה - פרק ה'
10	שמירת איכות הסביבה - פרק ו'
13	מרכיבי הבטחון - פרק ז'
14	מינהלת האתר - פרק ח'

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התוכנית:
תוכנית בנין ערים מפורטת מספר 6/ת/130.
2. המקום:
אריאל, באדמות כפר:
סלפית - גוש 3, חלק מחלקה ואד - אל - מטוי
ברוקין - גוש 2, חלק מחלקה חירבת כורכוש.
חראס - גוש 3, חלק מחלקה ואד- עוואד.
קוואורדינטות - 161360/165940, 161200/167000, 161800/167200, 162560/166850.
3. שטח התכנית:
850.530 דונם.
4. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן "ההוראות").
תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250.
נספח מס' 1 - נספח סביבתי, 36 דפי הוראות.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול עבה.
6. מטרת התוכנית:
חלוקת השטח לתעשייה. הסדרת מערכת הדרכים, קביעת התנאים לפיתוח ובינוי האזור. קביעת המגבלות הסביבתיות להקמת אזור תעשייה.
7. יוזם התכנית:
משרד התעשייה והמסחר באמצעות חב' "מקיף" פיתוח תשתיות
רח' יגאל אלון 120, תל אביב. טל: 03-6960399.
המועצה המקומית אריאל - אריאל.
8. בעל קרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
9. המתכנן:
עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120, ת"א טל: 03-6959893 פקס: 03-6960299.

1. התכנית:
תכנית מפורטת מס' 6/ת/130 לאזור תעשייה, הכוללת תשריטים והוראות.
2. אזור:
שטח הקרקע בתכנית שנקבע ע"י צביעה או לסימון ליעוד מסוים.
3. קו בנין:
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש או החלק האחורי של המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
4. קומה:
חלק בבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.
- 4.1 מרתף: חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או מרביתו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס פני כביש או מדרכה, הנמצא במרחק שאינו עולה על 1.5 מ' ממישור הקיר החיצוני שלו. שטח המרתף נכלל ב-%- הבניה.
5. גובה מבנה:
הגובה שבין מפלס ± 0.00 (שנקבע בתכנית הפתוח המאושרת ע"י "הועדה") עד פני רצפת בטון על גג עליון או גובה רכס עליון של גג משופע. לא כולל מתקנים על הגג.
6. קו הדרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, וכל הכלול במבנה הדרך.
7. היקף בניה:
7.1 השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנין חיצוניים, וחישוב כל הרצפות, באחוזים משטח המגרש.
7.2 שטח עיקרי - השטח המותר לבניה המיועד למטרה העיקרית, לפי ציון היעוד.
שטח שירות - השטח המיועד למתן שרותים לבנין (הסקה, תקשורת, חשמל, גנרטור, אשפה, וחניה).
8. מפגע סביבתי:
מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום, לשינוי איכות הסביבה (אוויר, קרקע ומים עיליים ותחתיים) ו/או עלולים לחרוג מהוראות כל דין רלוונטי ומן ההוראות והדינים המפורטים בנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130 ו/או עלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע, ונוף ו/או להוות מפגע חזותי, אקוסטי ו/או להוות מפגע הנובע מריבוי כלי רכב.
הגדרת מצב "כמפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
9. א. מוסד תכנון / הועדה: "הועדה המיוחדת" לתכנון ובניה אריאל.
ב. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון ו/או קמ"ט איכות הסביבה.
ג. מפעל: כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.

פרק ג' - אזורים ויעודם

1. שטח לתעשייה:

האיזור הצבוע בתשריט בצבע סגול ישמש למבנים לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל, העונים על דרישות סביבתיות כפי שנקבעים על ידי הרשות המוסמכת למניעת מטרדים. סוגי תעשייה שמטריהם הסביבתיים דומים ירוכזו ככל הניתן בקבוצות, בשטחים סמוכים, להלן:

- 1.1 תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו, ועומדות בתנאי תקנים המיועדים לאזור מגורים ומסחר.
- 1.2 התעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים (כגון תעשיות מזון וכו').
- 1.3 תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.

2. שטח עתידי לתעשייה:

האזור הצבוע לבן מקוקו סגול, מיועד לפיתוח תעשייה בעתיד. השטח יתוכנן ויפותח לאחר השלמת פיתוח שאר השטחים המיועדים לתעשייה בתחום התוכנית. תכנית מפורטת לשטחים הנמצאים מערבית לגבול האתר הארכיאולוגי מחייבת אשור מחודש של קמ"ט ארכיאולוגיה והתחייבות היזם לשאת בהוצאות הנדרשות לבצוע חפירות הצלה, אם תדרשנה ע"י הרשות המוסמכת. תכנית מפורטת לשטח עתידי לתעשייה תאושר ע"י מת"ע.

3. שטח ציבורי פתוח:

האזור הצבוע ירוק מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז, העברת מערכת תשתית ציבורית על ותת קרקעי, אנטנות, מתקני משחק, ספורט, מקלטים וקיוסקים ומבנים לתשתית הנדסית כגון לבתי משאבות, לאכסון כלי גן בלבד, וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי התעשייה, בתנאי שיקבל אישורה של "הועדה". בשטח זה תותר בניה של עד 5% משטח המגרש, בבנינים חד קומתיים. במגרש מס' 4 ניתן יהיה להציב אנטנות במידת הצורך ובאישור הועדה.

4. שטח פרטי פתוח:

האיזור המסומן ירוק, תחום בירוק כהה ומיועד לגינון ובו ניתן לבצע עבודות גידור, קירות תומכים, מסלעות, גינון ונטיעה. בשטח זה תמולא אדמת גן ותבוצענה עבודות גינון באחריות המפעל. בשטח זה תיאסר כל בניה, למעט מבנה שוער בשטח של עד 20 מ"ר. השטח מהווה חלק מהמגרש המיועד לתעשייה, לצורך חישוב זכויות הבנייה. במידה והמפעל לא יבצע עבודות הפיתוח תשאית "הועדה" או מי שמונה על ידה לבצע עבודות אלה ולחייב את בעל המפעל.

5. דרכים:

- 5.1 האזורים הצבועים אדום ישמשו לכבישים ומעברים, חניה ורמפות לפריקה וטעינה. נטיעות ותעלות ניקוז. שבילים להולכי רגל שיסומנו בתכניות הפיתוח מיועדים להולכי רגל בלבד, פרט לנטיעה של רכב חירום. כמו-כן ישמש גם מעבר למערכות תשתית תת-קרקעית כגון: מים, ביוב וחשמל, בכפוף לדיני התעבורה.
- 5.2 האזורים הצבועים ירוק כהה - מסמנים מרכיבי דרך הבטחון, עפ"י דרישות קצין הגמ"ר.

6. שטח למסחר ושירותים:

האזור הצבוע אפור כהה מקווקו אפור תותר בו הקמת מבנים למשרדים, חנויות מסוגים שונים, מסעדות, מזנונים, תעשייה קלה וכדומה.

7. שטח לתחמש:

האזור הצבוע צהוב מקווקו חום מיועד להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל. באזור זה יותרו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים חדרי מתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה הכל באישור "הועדה".

שטח למתקנים הנדסיים:

האזור הצבוע אפור עם פסים סגולים, תותר בו הקמת מתקן ביוב, טהור ש[כים וכדו]. באזור זה יותקן מתקן ביוב ומחסן לאחסון שמנים ודלקים בהתאם לצורך ובאישור הרשות המקומית.

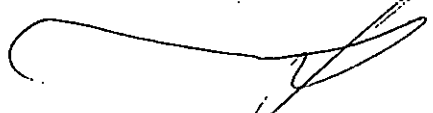
טבלת ריכוז זכויות בניה

קווי בנין במטר	מס' קומות מירבי	גובה מירבי במטרים	תכסית שטח מירבי ב- %	היקפי בניה מרביים במגרש באחוזים				שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	יעוד			
				סה"כ עיקרי + שרות	שטח שירות		שטח עיקרי						
					מלעל הקרקע	מתחת לקרקע	מלעל הקרקע				מתחת לקרקע		
4	3	6	+4 *** מרתף	20	55	215	15	** 80	120	2000	2-4 6-12 14-15 17-22 24-25 32-37 39-48	שטח לתעשייה	
											-400 403	שטח עתידי לתעשייה	
	5	6	+4 *** מרתף	20	50	220	20	50	150	8045	300	שטח למסחר ושירותים	
										6198	301		
5	3	6	+3	16	30	27		6	6	15	14000	350	שטח לתחמש
5	5	6	1		5	5	-	-	-	5	0.500	-200 209	שטח ציבורי פתוח
6	5	6	3	2	55	60	-	-	20	40	1,500	100 101	שטח למתקנים הנדסיים

הערות

- * "הועדה" רשאית לאשר במגרשים גדולים כסוי קרקע בהיקף של 60%, סה"כ 120% בשתי קומות.
- ** ישמש לצרכי תניה, מתקנים ומערכות טכניות.
- *** גובה מירבי של קומת מרתף 5 מ'.

מס' ת.ד. 406 - אג"מ
20.12.06
מס' ת.ד. 406 - אג"מ



אדר נטליה אברבונן
מרכז בכיר תכנון
במגזר היהודי באיו"ש

1. גיבון:
 20% משטח מגרש תעשייתי יהיה מיועד למטרות גיבון, בתכנית הפיתוח יפורטו שטחי הגיבון ופרטי הנטיעות.
 בחזית המגרשים הגובלים בצירי תנועה ראשיים יתואמו תכנית הפיתוח עם המגרשים הגובלים להם, באופן שיוצר רצף פיתוח לחזית הכביש.
2. חזות ועיצוב:
 חזיתות המבנים, חומר הבניה, הגימור, הגידור, השילוט, התאורה ועיצוב שטחי הגיבון, יקבעו על ידי אדריכל הזים בתיאום עם מהנדס העיר או מי שממונה על ידו.
3. בקשות היתר:
 כל תכנית ובקשת היתר, כגון בקשות להיתר בניה, שימוש חורג ו/או הקלה, תועבר לבדיקתה ולחוות דעתה של המינהלת או חברת הניהול כהגדרתם בסעיפי פרק ז' לקבלת חוות דעתה. "הועדה" תמנע מלקבל החלטה וממתן ההיתר המבוקש, בטרם עיינה בחוות דעתה של המינהלת או חברת הניהול שלה, ובלבד שהאחרונה תמסור חוות דעתה לא יאוחר משלושים יום ממועד הגשת הבקשה לעיונה.
4. שימושים מותרים:
 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדינים המפורטים בנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130 ותקנון ניהול, תפעול ותחזוקה של אזור תעשייה אריאל מערב.
5. חלוקה ורישום:
 חלוקת השטח למגרשים, תיעשה בהתאם למסומן בתשריט, הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. תותר חלוקת משנה או אחוד מגרשים באשור "הועדה" מבלי שהדבר ירשם כסטיה מהתכנית.
6. מתקני גריסה:
 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת מגרסה, לרבות שינוע חמרי גלם אל ומהאתר, ולרבות היתיחסות להיבטים ופתרונות נופיים.
7. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:
 א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
 ב. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהיה על פי אישור מהנדס המועצה מקומית.
 ג. מניעת דרדרת ושפכי עפר לא ינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבנייה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י "הועדה".

חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית של חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר רק ממרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו לחלק בבנין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

8.1

ציר קו מתח נמוך	2 מטרים ולפחות 2 מטר מהטיל הקיצוני
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)	6.5 מטרים ולפחות 5 מטר מהטיל הקיצוני
ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו)	20 מטרים
ציר קו מתח על (400 ק"ו)	35 מטרים

אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבל חשמל תת קרקעיים ובקרבת עמודי חשמל אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ ובחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויוודא כי התבצע תיאום מוקדם עם חברת החשמל בדבר אופן חיבור התכנית לרשת החשמל.

אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של אריאל. ועל פי הוראות הל"ת (פרק 2).

8.2

פיזור קולחין - קו הקולחין המטוהרים יתבצע בתוך תחומי השטח כמצויין בתכנית אב למים וביוב, "פרשה טכנית".

8.3

על השטחים המסומנים כשטח עתידי לתעשייה, כ- 300 דונם, ועל בסיס עוצמת פיזור של 3 מ"ק קולחים לדונם ליום יספיקו שטחים אלו לכל השלבים של פיתוח אזור התעשייה. בשלב ראשון יוקצו לפיזור קולחים כחמישיים דונם והם יגדלו בהדרגה בהתאם לגידול בכמויות השפכים. עוצמת פיזור קולחים של 3 מ"מ ליום היא נמוכה מאוד וגורמת לכך שאין חדירת נוזלים מתחת לבית השורשים ולפיכך אין חדירת קולחים לכיוון מי תהום.

שימור הנוף:

.9

שימור הנוף יובטח על ידי מניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ועל ידי אחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:

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

- מינוי מפקח באתר למטרה זו שבסמכותו לאכוף הוראות על המבצעים בשטח בכל הנוגע לאופן הביצוע של הבניה ולהפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

- עצים וצמחיה - אין לעקור עץ ללא רשיון מהנדס המועצה. עץ שיעקר לאחר קבלת רישיון, ינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעתקה הוא יוחלף בעץ בוגר.

אתר ארכיאולוגי:

.10

בשטח המסומן כאתר ארכיאולוגי כפי שנמצא וסומן בשטח, לא יבוצעו עבודות פיתוח אלא בתיאום ואשור של קמ"ט ארכיאולוגיה. יש לגדר את תחומי העתיקות המסומנים והממוספרים בתשריט. בכל השטח שממערב לגבול האתר הארכיאולוגי המוכרז (כמסומן בתשריט התכנית), אין לבצע כל עבודה לפני ביצוע חפירות הצלה ואישור מיוחד של קמ"ט ארכיאולוגיה.

חניה:

.11

החניה בשטח התכנית תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי לאזורי תעשייה ובאישור המפע"ת.

פרק ה' - תנאים להוצאת היתרי בניה במגרשים

1. היתרי בניה יוצאו רק לאחר שהובטח ביצוע התשתיות ההנדסיות הדרושות להקמת המבנים. ייקבעו ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הכבישים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של "הועדה" והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים לעיל.
2. "הועדה" רשאית להוציא היתרי בניה מבלי שנסתיימה עבודת ביצוע התשתית ההנדסית ובלבד שתובטח השלמתה תוך תקופת הבניה.
3. היתרי בנייה להקמת בנין על מגרש, יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תוכנית בקשה להיתר מפורטת התואמת את מגבלות הבנייה באזור המוגדר במסגרת תוכנית זו. תוכנית הבקשה להיתר יפורטו:

<u>שם התוכנית</u>	<u>קנה מידה</u>
כל תוכניות המבנים	1:100
חזיתות המבנים	1:100
חתכי המבנים	1:100
תוכניות מבני העזר	1:100
תוכנית פיתוח השטח	1:250
תוכנית גידור השטח ושערים	1:250

- בתוכניות יצויינו שטחי בניה, גובה המבנים, נפח המבנים, חומרי הבנייה, פרטי עבודות הגמר כגון: ציפוי המבנה, חומרי הבניה של הגדרות, שטחי תנועת רכב, שטחי אחסון פתוחים וכדומה. בתוכניות יסומנו שטחי גינון ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז ומיקום קווי אספקה של המבנה למערכות האספקה החיצוניות - מים, חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז מי גשם. כל זאת בתיאום ואישור הועדה המקומית, או מי שממונה על ידה.
4. תוכנית ההגשה ותשריט הפיתוח - לא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן יאושר תשריט הפיתוח לתוכנית ההגשה על ידי "הועדה". תשריט הפיתוח יוגש על גבי מפת מדידה טופוגרפית של המגרש בק.מ. 1:250. "הועדה" רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתוכניות המבנה. אושרו התוכניות על ידי הועדה, הן יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
 5. שימושים מותרים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדינים המפורטים בנספח הסביבתי לתכנית מפורטת 6 / ת / 130 ותקנון ניהול, תפעול ותחזוקה של אזור תעשייה אריאל מערב.
 6. תנאים נוספים להיתר בניה ורישיון עסק יפורטו בע"מ 12.

פרק ו' - שמירת איכות הסביבה1. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת הרשות הסביבתית המוסמכת השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מההוראות והדינים המפורטים בנספח הסביבתי לתקנון אזור התעשייה.

1.1 כללי

פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו כל חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים להוראות המפורטים בנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130.

להבטחת האמור לעיל, יחויב המפעל במילוי שאלון סביבתי לצרכי איפיון המפעל, כולל הערכת סיכונים לפי הנחיות הרשות הסביבתית.

המפעל ידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים למניעת מפגעים סביבתיים בנושאים המפורטים בסעיפי המשנה להלן.

1.1.1 שפכים

כל מפעל יחוייב בטיפול בשפכים על פי ההוראות המפורטות בנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130 ובחוק עזר לאיגוד רשויות מקומיות לאיכות הסביבה - שומרון (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) ו- התשנ"ג - 1993.

1.1.2 פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה ותשטיפים באופן שימנע היווצרות, ריחות זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים והכל לפי ההוראות המפורטות בנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130 וכפי שאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. מתן היתר בניה ורישיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, איחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130 וכפי שיתבקש ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.1.3 רעש

בכל מקרה כל פעילות אזור התעשייה עלולה לגרום לרעש החורג מהקריטריונים המפורטים בנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהל הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים.

1.1.4 איכות האויר

פליטת מזהמים לאויר תחוייב בעמידה בתקני הפליטה ובהוראות ובדינים המפורטים בנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130.

1.1.5 קרינה

לא תותר פליטת קרינה אלקטרו מגנטית, קרינה רדיואקטיבית או קרינה אחרת כלשהיא, אלא בהתאם לערכים המומלצים ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.1.6 חומרים מסוכנים

אישור הכנסת חומרים מסוכנים לאזור התעשייה ינתן בהתאם ובכפוף להוראות הנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130 וחוק עזר לאיגוד רשויות מקומיות לאיכות הסביבה - שומרון (פיקוח כל חומרים מסוכנים) התשנ"ג - 1993.

1.1.7 חזות טיפול נופי, עבודות עפר, גינון וגדרות

1. בכל הנוגע לנושא חזות, טיפול נופי, עבודות עפר, גינון וגדרות יש לעמוד בהוראות תקנון ניהול, תיפעול ותחזוקה של אזור תעשייה אריאל מערב.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הדרישות המפורטות בתקנון הניהול.

פעילויות הניטור מחוץ לתחום המפעלים המפורטות להלן, יבוצעו באחריות החברה לפיתוח אזור התעשייה ובפיקוח הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - צריכות מים ופליטות שפכים - ספיקות ומאזני מסה.
 - פליטות לאויר מארובות המפעלים וקווי יצור, עומסים וריכוזים בפליטה.
 - איכות אויר באיזור התעשייה - ריכוזים בסביבה.
 - איכות מי התהום.
 - רעש.

זיהום אויר

ב. זיהום אויר
 1.ב מפעלים שיידרשו לניטור אויר בהתאם לתהליכי ייצור ו/או שימוש בחומרי דלק, יבצעו דגימות רציפות או תקופתית בארובות לקביעת עמדה בתקני פליטה, וישלחו את תוצאות הבדיקות למעקב לרשות הסביבתית. תדירות הבדיקות, שיטות וכו' יתואמו עם החברה לפיתוח אזור התעשייה והרשות הסביבתית.

2.ב יש להקים מערך ניטור, קבוע או נייד, בהתאם לסוג וכמות המפעלים שיפעלו באיזור התעשייה והערכת פוטנציאל הזיהום מפעילות כלל המפעלים.
 מבנה מערך הניטור, יקבע ע"י החברה לפיתוח אזור התעשייה והרשות הסביבתית, תוך התייעצות עם גורמים מקצועיים מוסמכים (השירות המטאורולוגי, משרד איכות הסביבה, וכד').
 עקרונות תוכנית הניטור יקבעו ע"י גורמים אלה.

שפכים ואיכות מי התהום

ג. שפכים ואיכות מי התהום
 1.ג בקורות תקופתיות של מובילי השפכים המרכזיים.
 2.ג בקורות תקופתיות של מתקני טיפול קדם במפעלים.
 3.ג דיגום שפכים ממפעלים בתדירות של אחת לחודש לפחות (תלוי בסוג המפעל ובספיקת השפכים).
 יבוצעו דגימות מורכבות (דוגם אוטומטי וכו').

4.ג התקנת מדי ספיקות שפכים ורישום מצטבר של ספיקת שפכים ביציאה ממתקן קדם הטיפול במפעל.

5.ג התקנת מערך רישום רציף ל-PH מוליכות וספיקה במפעלים בעלי ספיקות שפכים גבוהות.

6.ג בקרת ספיקות איכות שפכים בכניסה למאסף הראשי של אזור התעשייה.

7.ג החברה לפיתוח אזור התעשייה תוודא ניטור מי התהום בקידוחי "מקורות" וקידוחי מים אחרים, שבסביבת איזור התעשייה (במורד הזרימה של מי התהום). תוכנית הניטור תבוצע בתיאום עם נציבות המים השרות ההידרולוגי והרשות הסביבתית המוסמכת.
 עקרונות תוכנית הניטור יקבעו ע"י גורמים אלה.

במקרה של זיהום מי התהום או שינויים בהרכב המים תבצע החברה לפיתוח אזור התעשייה פעולות מיידיות להבטחת איכות מי התהום.
 לפי הצורך תופסק פעילות מפעלים בעלי פוטנציאל זיהום רלוונטי ולפי צורך יבוצע לאלתר כל טיפול שידרש לשיפור איכות המים בתיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים.

תפעול 1.1.9

1. תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים על פי הנספח הסביבתי לתכנית מפורטת מס' 6 / ת / 130, יבוצעו במקביל לתכנון ולהקמת קווי יצור.

2. המפעל יעמוד בכל הוראות התפעול והתחזוקה המפורטות בתקנון ניהול, תפעול ותחזוקה של א.ת. אריאל - מערב.

1.1:10 - מסמכים סביבתיים

א. מפעל המבקש להקלט לאזור התעשייה, יגיש לרשות הסביבתית המוסמכת מסמכים על פי דרישותיה.

ב. הרשות הסביבתית המוסמכת ו/ או מוסד התכנון יהיו רשאים לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה או סקר סביבתי בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

ג. המפעל יגיש את תסקיר ההשפעה על הסביבה למוסד התכנון, לרשות הסביבתית המוסמכת ולחברה לפיתוח אזור התעשייה. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה ינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו.

2. תנאים סביבתיים למתן היתר בניה ורישיון עסק:

מוסד התכנון ורשות הרישוי לא יוציאו היתר בניה ורישיון עסק אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהרשות הסביבתית המוסמכת על עמידת המפעל בתנאים הסביבתיים המפורטים בתקנון תכנית 6 / ת / 130, בנספח הסביבתי לתכנית ובתקנון ניהול תפעול ותחזוקה של איזור התעשייה.

2.1 תנאים למתן היתר בנייה:

לבקשות למתן היתר הבנייה יצורפו לבדיקת הרשות הסביבתית נספחים בנושאים הבאים:

- (1) יעוד ושימושי קרקע (שטחי יצור, מערכות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, איחסון, שרותי תעשייה, מבני עזר למתקנים תעשייתיים).
- (2) שלבי הקמת המבנים, תשתיות מים, שפכים, חשמל.
- (3) ניקוז - השתלבות במערכת הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב ואמצעים למניעת זיהום מים.
- (4) פסולת מוצקה - דרכי איסוף, מיון, טיפול ואיחסון סוגי הפסולת במפעל (ביתית, תעשייתית רעילה וגושית).
- (5) זיהום אוויר - מקורות פליטת מזהמים, תהליכי יצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים, טיפול גזים נפלטים.
- (6) שפכים - התכנית תכיל פירוט מקורות פליטת שפכים, איכויות זרמי שפכים, מתקני קדם טיפול, ספיקות ועוד, תאור של תהליכי הטיפול המוצע בשפכים.
- (7) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פליטה וסוגיהם, אמצעים להפחתה ומניעה.
- (8) חומרים מסוכנים - סוגי חומרים, איסוף, איחסון, טיפול במקום, כמויות ואכויות, נוהלי פינוי ועוד.
- (9) רעש - מקורות רעש, פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש ועוד.
- (10) בינוי - מיקום ביחס לסביבה, גובה מבנים ומתקנים, כולל ארובות, כולל טיפול בגגות.
- (11) איחסון - מיקום שטחי האחסון, טיפול חזותי, ניקוז מים ועוד.
- (12) תנועה בשטח המגרש, חניה, פריקה וטעינה.
- (13) פיתוח שטח - מיקום והיקף עבודות עפר, סילוק עודפי עפר, גינון ועוד.
- (14) שלבי הקמה ולוח זמנים.

בשלב תעודת הגמר יבדקו מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר יידרשו מן המפעל.

2.2 תנאים לרישיון עסק:

לבקשות למתן רישיון עסק יצורפו לבדיקת הרשות הסביבתית המוסמכת נספחים בנושאים שיופרטו על ידה. רישיון עסק ייעשה על פי הוראות הדין ומדי שנה יבדקו תנאי עמידתו של המפעל בתנאי הרישיון ובהוראות תקנון זה.

2.3 השפעה מצטברת:

למוסד התכנון ולחברה לפיתוח אזור התעשייה, בהמלצת הרשות הסביבתית המוסמכת לעינייני הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, במידה וכניסתו תהווה חריגה מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

פרק ז' מרכיבי בטחון

1. יוזם התוכנית מתחייב לבצע מרכיבי בטחון לפי הפירוט הבא:
2. מחסן תחמושת / נשק.
3. דרך היקפית + גדר רשת.
4. תאורת בטחון היקפית.
5. סככות רכב לאמבולנס, כבאית וגדר בטחון.
6. בגבול מגרשים הצפון מערביים (מגרשים מס' 3, 6), יוקם קיר מגן ע"י ה"יזם" לאורך המגרש, בתוספת תאורת בטחון.
ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס האזור, ויבוצע ע"י היזם.
מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר, לכל שלב בפיתוח האזור, ויבוצעו ע"י ה"יזם".
קיר לצרכי בטחון - במגרשים מס' 3, 6, יבנה קיר מגן, בגובה 2 מ' לפחות, עשוי בטון מזוין, ברוחב של 15 ס"מ לפחות, במקום גדר רשת, בתוספת תאורת בטחון ועל פי דרישות קצין הגמר.
7. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס איזור התעשייה.
 - א. מרכיבי הבטחון ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה / המיישב כפי שנקבע / ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתר בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קצין הגמ"ר / איו"ש, למרכיבי הבטחון לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ח' - מינהלת האתר

1. בהסכמה חוזית עם הרשות המקומית תוקם מינהלת אתר אשר תנהל את האתר בכפיפות להוראות התכנית. סמכויות מינהלת האתר ייקבעו בהסכם עם הרשות המקומית.
2. אזור התעשייה ינוהל ויתוחזק ע"י מנהלת אזור התעשייה בהתאם לחוזה שיחתם בין המנהלת למועצה המקומית אריאל. בהתאם לחוזה האמור ובאישור שר הפנים, חברת ניהול, שעם ייסודה, יוקנו לה כל הסמכויות והתפקידים שהוקנו למנהלת.
 - סמכויותיה של המינהלת ותפקידיה - ולאחר ייסודה של חברת הניהול, סמכויותיה של חברת הניהול ותפקידיה - יהיו כדלקמן:
 - א. לתכנן לנהל, להפעיל ולגבש מדיניות לאזור התעשייה.
 - ב. לסייע ליזמים וללוות פעילותם, החל מקבלת הבקשה להכלל באזור התעשייה ועד שלב ההקמה, לרבות בכל הנוגע לקבלת הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להקמת המפעל, ולשמש כתובת מרכזית ליזמים המבקשים לפעול באזור.
 - ג. לתכנן, לפתח לבצע ולספק בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים, שרותי ניהול ואחזקה של אזור התעשייה לרבות הפעלת שרותי חובה מוניציפליים עפ"י הסמכת הרשות המקומית הנוגעת בדבר.
 - ד. לגבות תשלומים עבור השירותים האמורים, לרבות ניהול ואחזקה של אזור התעשייה ובכלל זה גם עבור שרותים בשטחי ציבור פתוחים (שצ"פ): גינון, דרכים, מבנה שרותים, שילוט, מיגון, שמירה והמתקנים הטכנים המשותפים.
 - ה. המנהלת תוסמך ע"י הרשות המקומית לגבות את התשלומים הנוגעים לאזור התעשייה, לרבות ארנונה.
 - ו. לפקח על כל הפעילות באזור התעשייה.
 - ז. לגבש המלצות לוועדות הסטטוטוריות ולגורמים הנוגעים בדבר, בכל נושא הקשור להקמת מפעלים באזור התעשייה ובפעילות בו.
3. הקצאת מגרש תותנה באישור מוקדם של מנהלת אזור התעשייה והרשות הממונה על איכות הסביבה.
4. תנאי למתן היתרי בניה הינו חתימת ההסכם בין מגיש הבקשה למנהלת אזור התעשייה, וכן חתימה על תקנון של אזור התעשייה אריאל, המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שבין מינהלת האזור והיזם.
5. ביצוע:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לתת היתר לעבודות עפר ותשתית מיד עם תום תקופת ההפקדה. ביצוע התכנית משך 15 שנים.

הצהרת המתכנן

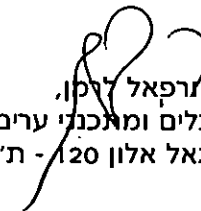
חתימות

בעל הקרקע:

היזם:



מועצה מקומית אריאל



עורך התכנית: עדנה זרפאל לוי
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' יגאל אלון 120 - ת"א 67443

הצהרת המתכנן:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטח והאזורים בתשריט, זהים ומתאימים לאלו המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן ודאתי כי חישוב השטחים תואמים את התשריט המצורף.

המנהל הכללי לתכנון ולבניה
מועצת התכנון העליונה
 אגף המטה לטובת התכנון והבניה

על כדור חלק הכנון ערים, כפרים ובניינים
 (תוודח ותשי:מרון) (מסי 418) השליב - 1971
 אר שגן טאר: טקום אגף. אגף ואלשי
 (הגדו, השאר) ארמ 1418 1418-1418
 דפח 1418-1418
 רוא.

מרוב טמון מקומי
 מפקדה לטקום מלי
 תכנית
 משרד

ועדה השיוני ל
 הלכה לרעה ל
 בשינוח מסי 1306/6
 רמ 1306/6
 בחאריק
 בחאריק

מיליטה לחת חוקר לתכנית הנכרה לעיל
 המאגף על טליה התרוע המכר אמל
 חתל השוכח
 המרכיח לתכנון ובניה
 מדר הדאר
 מרכיח לתכנון והבניה

מועצת
 רחם מועצת
 תכנון העליונה/מוסנה
 רחם מועצת
 התכנון העליונה/מוסנה