

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

תכנית מתאר מפורטת מס' 241

תל מרים, אזור תעשייה

(שער בנימין)

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון	:	בעל הקרקע
מועצה אזורית מטה בנימין	:	היזם
הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	:	עורך התכנית
10 בפברואר, 1999	:	תאריך

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

תכנית מתאר מפורטת מס' 241
תל מרים, אזור תעשיה
(שער בנימין)

לשנת תשנ"ח

שטח התכנית	:	606.39 דונם
מקום	:	גוש מס' 3 חלקה אל - עוקוד וחלק מחלקה חריקת אז- זית באדמות הכפר ג'בע
בעל הקרקע	:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
יזם התכנית	:	מועצה אזורית מטה בנימין
עורך התכנית	:	הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
מגיש התכנית	:	משרד התעשיה והמסחר באמצעות ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ
תאריך	:	10 בפברואר, 1999

תוכן העניינים : עמוד

3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - חלוקת השטחים
5	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע
6	פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
9	פרק ו' - חלוקה ורישום
9	פרק ז' - שמירת איכות סביבה
13	פרק ח' - הוראות להיתר בניה
16	פרק ט' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
17	פרק י' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים
17	פרק יא' - מנהלת האתר
18	פרק יב' - שונות
20	פרק יג' - חתימות

פרק א' : - התכנית

1. המקום :

תל מרים על כביש מס' 60. בין קואורדינטות 174500 במערב עד 175700 במזרח ובין 142000 בדרום עד 141125 בצפון.
גוש מס' 3 חלקה אל-עוקוד וחלק מחלקה חריקת אז-זית באדמות הכפר ג'בע.

2. גבול התכנית :

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית :

תכנית מתאר מפורטת מס' 241, תל מרים, אזור תעשייה.

4. מסמכי התכנית :

- 4.1 20 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- 4.2 גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
- 4.3 נספח מס' 1, 3 דפים המתארים הרכב מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה.
- 4.4 נספח מס' 2 18 דפים של נספח לבקרה סביבתית.
- 4.5 נספח מס' 3 גליון אחד של תכנית תכנון נופי ו- 4 דפים של פרטי פתוח.
- 4.6 נספח מס' 4 מפה פיסקלית בק.מ. 1:10,000.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית :

606.39 דונם.

6. יוזמי התכנית :

מועצה אזורית מטה בנימין.

7. מגישי התכנית :

משרד התעשייה והמסחר באמצעות ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ.

8. עורכי התכנית :

הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ. בית קליפורניה, רחוב יגאל אלון 120 ת"א 67443 טלפון : 03-6960601 פקס : 03-6960431.

9. מטרות התכנית :

- 9.1 - קביעת הוראות מפורטות לפתוח מרכז עיסקי אזורי.
- 9.2 - קביעת אמות מידה סביבתיות לסיווג שימושים שונים באזורים הנ"ל.

- 9.3 - התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- 9.4 - קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מבני צבור, מבני מסחר, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת בניה.
- 9.5 - קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- 9.6 - קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- 9.7 - קביעת הנחיות לבקרה סביבתית שוטפת והוראות לשמירת איכות הסביבה. כולל הנחיות להקמת מנהלת אזור תעשייה.
- 9.8 - הקטנת קו בנין בכביש מס' 60 ל- 60 מ' מציר הדרך.

10. כפיפות התכנית :

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 51/16 לשמורת טבע נחל פרת ולצו מס' 23/88, צו בדבר הגנה על הטבע (יהודה ושומרון) (מס' 363) התש"ל - 1969.

פרק ב' - הגדרות :

1. התכנית :
תכנית מתאר מפורטת מס' 241, תל מרים, אזור תעשייה כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה :
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, מטה בנימין.
3. מנהלת :
גוף ממונה ע"י המועצות המקומיות ו/או האזוריות שבתחום שיפוטם מוקם אזור התעשייה ושתפקידו לנהל לתחזק ולטפל באזור התעשייה.
4. מבנן :
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאים לשטח קרקע עליה הם נבנים.
5. קו בנין :
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
6. מרווח בניה :
המרחק המצויין במטרים בין גבול המגרש לבין קו הבנין כמוגדר לעיל.
7. גובה מירבי לבנייה :
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
8. קו הדרך :
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. קומה :
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.

10. **קומת עמודים :**
בסיס בנין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
11. **קומה מפולשת :**
חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
12. **מרתף :**
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.2 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
13. **המהנדס :**
מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
14. **שטח מותר לבניה :**
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
15. **רשות סביבתית מוסמכת** היא איגוד ערים לאיכות הסביבה.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור מיועד ל:	מס' מבן או צבע בתשריט	שטח (דונם)	%
תעשייה	סגול	143.602	23.68
מרכז שירותים	אפור תחום בשחור	4.013	0.66
מתקנים הנדסיים	אפור עם פסים אלכסוניים בסגול	2.553	0.42
שטח ציבורי פתוח	ירוק	320.978	52.93
דרך מוצעת	אדום	67.738	11.17
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר	2.820	0.47
שמורת טבע נחל פרט	ירוק משובץ קווי אלכסון בירוק כהה	64.686	10.67
סה"כ שטח התכנית		606.390	100%

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. **תכליות ושימושים :**
לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצוע של תכנית מפורטת :

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :

- 2.1 לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית פתוח מאושרת ע"י הועדה.
- 2.2 תוכן ביחס לכל מגרש הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
- 2.3 יקבעו 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.
- 2.4 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הפיתוח יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
- 2.5 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

3. תכנית פיתוח :

- 3.1 - תכנית פיתוח : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת : קווי בנין ותחומי בניה מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון : קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, מתקנים לתעשייה וכד' גדרות וקירות תומכים, פרטי ייצוב מדרונות, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה המקומית. תכנית פיתוח תוכן בשיתוף אדריכל נוף מוסמך.
- 3.2 - יושלם תכנון מפורט לבצוע בשלבים עפ"י תכנון עקרוני של התשתית עבור האזור כולו כפי שנקבע בתכנית המתאר. 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. תשתיות ופיתוח :

לא ינתנו היתר בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות להנחת דעתה של הועדה המקומית :

- 4.1 מאספי הביוב הראשיים : מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- 4.2 פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- 4.3 מערכת הספקה ראשית של מים לרבות איגום לפי הצורך ותשתית לכיבוי שריפות.
- 4.4 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- 4.5 מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/ אי"ש.
- 4.6 מתקנים הנדסיים.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי :

- 1.1 - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- 1.2 - בכפיפות לסעיף 1 לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- 1.3 - קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

2. תעשייה :

השימושים המותרים יכללו תעשיות עתירות ידע, משרדים, חנויות מפעל בשטח עד 10% משטח המבנה, שרותי תעשייה, שטחי ומבנה אחסנה, תעשייה קלה כגון מפעלי עץ, דפוס, מזון וחקלאות מתועשת, וכן למפעלים ובתי מלאכה לתעשיות שרות ומפעלים המייצרים מוצרים ורכיבים לענף הבניה בתנאי עמידה בדיני איכות הסביבה.

3. מרכז שירותים :

שטח למרכז שירותים ישמש למבנים לשירותי מסחר, מנהלה ורווחה כגון חנויות סופרמרקט, בנקים ושרותי תקשורת, משרדים מרכזי כנסים ותצוגה, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, מרפאות, מתקני ספורט ותרבות באולמות סגורים ומעון יום וכן מרכזים לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע, כגון גני תעשייה, או פארק תעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה עפ"י תכנית פתוח כנ"ל ובקשה להיתר בניה.

4. חזות :

- (1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוף וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה.
- (2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט, בטון טרום צבוע או חומר איכותי דומה אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש באסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה. יותר לענין זה כיסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלול במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש אסבסט או בד.
- (4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הועדה.

5. **תעודת גמר :** חיבור מבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי ההיתר וע"פ תנאי התכנית המפורטת.

6. **מתקנים הנדסיים :**
שטח למתקנים הנדסיים ישמש לבריכות ומגדלי מים, תחנות שאיבה, או כל מתקן הדרוש לאספקת מים, סילוק שפכים, אספקת חשמל ותקשורת או תפקוד מערכות התשתית, לרבות אנטנות כפוף לאישור הועדה עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה.

7. **שטח צבורי פתוח :**
יעודו של שטח זה כלהלן :

- 7.1 שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- 7.2 שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 7.3 מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- 7.4 להקמת מרכיבי ביטחון.
- 7.5 לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום.

8. **שטחים לדרכים :**
8.1 דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נסיעות לאורך הדרכים ייצוב מדרונות, קירות תמך ומעבר למערכות תשתית ומתקני תשתית.

8.2 תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הצומת בכניסה לאזור התעשייה הטעון שיפורים בטיחותיים ונתיב זחילה בנתיב הצפון מערבי של כביש 60.

9. **שמורת טבע :**
שמורת טבע כמוגדר בחוק החל על האזור.

10. **טבלת זכויות והגבלות בניה :**

שם האזור	צבע האזור	גודל מגרש מזערי ד'	קווי הבניין			אחוזי בניה			
			קדמי	אחורי (1)	צדדי (1)	מס' קומות מירבי (2)	אחוז בניה עיקרי לקומה	שטחי שרות	סה"כ אחוזי בניה
תעשייה מגרשים פנימיים מבטן 2	סגול	1.5	5	5	5	3 או 2 או 1	25% 32% 40%	5% 8% 10%	90% 80% 50%
תעשייה מגרשים חיצוניים מבנים 1,3,4,5,6	סגול	1.5	5	5	5	2 או 1	35% 40%	5% 10%	80% 50%
מרכז שירותים	אפור מותחם שחור	3	5	5	5	3	25%	5%	90%
מתקנים הנדסיים	אפור ופסים אלכסוניים בסגול	---	5	5	5		כנדרש באישור הועדה		

(1) קו בנין צדדי או אחורי 5 מ' או 0 מ' בתנאי קיר אטום וקו בנין נגדי 10 מ' ובתנאי עמידה בדרישות כיבוי אש.

(2) תותר בניית מרתף לחניה ו/או קומת עמודים מפולשת לחניה. המרתף ו/או הקומה המפולשת לא ייחשבו במנין מספר הקומות ושטחי הבניה. שטח המרתף לא יחרוג משטח הקומה שמעליו.

פרק ו' - חלוקה ורישום :

1. חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. יתאפשר צירוף או חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ- 1500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו. במקרים מיוחדים יותר לשנות גדלים אלה לפי שיקול דעת הועדה.
2. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

פרק ז' - שמירת איכות הסביבה :

1. הגדרות :

1.1 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת המצב כ- "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

1.2 רשות סביבתית מוסמכת

"איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון".

2. שימושים מותרים :

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

3. שלביות בבינוי ובאיכלוס אזור התעשייה :

המתחמים 3 ו- 4 ייבנו ויאוכלסו רק לאחר שאר המתחמים באזור התעשייה.

4. היתרי בניה למפעלים :

בקשות להיתרי בניה למפעלים יטופלו ע"י מהנדס הועדה או בא כוחו בהתאם לסוג המפעל ובכפוף לחוות דעת והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

5. הוראות כלליות :

5.1 שפכים :

- (1) השלמת מערך איסוף, הולכה, סניקה וסילוק השפכים למערכת האזורית (מחוץ לאגן נחל פרת) מהווה תנאי לאיכלוס אזור התעשייה, וזאת באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- (5) לא יהיה פיזור או המטרה של השפכים או הקולחים בשטח האתר או סביבתו. השפכים יאספו ויפזרו לקו מאסף אזורי.
- (6) הפרדת זרמים: השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים (מטבחים, מגדלי קירור וכו'). שמנים מינרליים, יופרדו במקור וישולחו למיחזור.
- (7) בקרה - א. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה.
ב. יש להתקין שוחת דיגום/ברז דיגום במפעלים ובתחנת השאיבה המרכזית של אזור התעשייה.
ג. יש לוודא אוורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.
- (8) קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
- (9) לא יוזרמו לביוב תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ע"פ פיתרון אלטרנטיבי שיקבע, דוגמת הובלה וסילוק לים. טיפול/סילוק כולו, בתיאום עם הרשויות.
- (10) תחנות השאיבה יצויידו בדיזל גנרטור לגיבוי לכשל באספקת החשמל. כמו כן תצוייד תחנת השאיבה במתקן גלישה ואיגום שנפתח מספיק לתיקון תקלה במשך יומיים.

5.2 פסולת :

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) בתחום אזור התעשייה נקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מאושר.
- (3) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.
- (4) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.
- (5) פסולת ביתית - מקורה במטבחים, משרדים וכו' - דומה בהרכבה לפסולת ביתית רגילה. סילוק ע"י הרשות המקומית לאס"פ מורשה.
- (6) פסולת תעשייתית - בעיקר פסולת אריזות, משטחי אריזה, חביות פסולת, שאריות ופסולות מתהליכי ייצור. פסולת זו אסורה לסילוק עם הפסולת הביתית אך אין צורך לפנותה לאתר לפסולת מסוכנות ברמת חובב. פסולת זו תסולק/תטופל בהתאם למקובל ע"י הרשות המקומית.
- (7) פסולת רעילה - כהגדרתה בחוק רישוי עסקים ("טיפול וסילוק פסולות מסוכנות"), התשנ"א 1991. פסולת זו תאוחסן בשטחים מיוחדים שיועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאיזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, על פי לוחות זמנים ונוהלים שיקבעו בתאום עם המפעל והמשרד לאיכות הסביבה.

(8) למנהלת האתר תהיה מערכת פיקוח ובקרה יעילה שתפעל במספר מישורים:
א. עקב אחר סילוק "פראי" של פסולות, לרבות פסולת מסוכנת, לסביבה - ואדיות, מחצבות ישנות, שטחים פתוחים וכו'.

ב. מעקב אחר ייצור, אחסון ופינוי של פסולות, ובעיקר פסולת רעילה/מסוכנת, במפעלים השונים, כולל ביקורת של תדירות, כמות וצורת פינוי פסולות רעילות מהמפעלים לאתר הארצי ברמת חובב.

5.3 רעש :

(1) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כפי שייקבע ע"י הרשות המוסמכת.

(2) מפלס רעש יוגבל למותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

(3) מפעלים בהם מוקדים המייצרים רעש העולה על 70DBA יינקטו בצעדי סיכון והקטנת רמות הרעש.

(4) אישור היתר בניה ידרוש הגשת סקר תחזית למפלסי הרעש הצפויים.

(5) במתחם הכולל את מגרשים 305-309 401-406 יוחלו מגבלות מחמירות בנושא רעש - הגדרת מבנה ב' במקום מבנה ה' (חוק למניעת מפגעים).

5.4 קרינה :

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שפורסם מעת לעת.

5.5 איכות אויר :

5.5.1 מניעת אבק :

במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', להנחת דעתה של הועדה המיוחדת לתכנון ובניה.

5.5.2 פליטת מזהמים :

- (1) הוראות למניעת פליטת מזהמי אויר
- תוקם מערכת ניטור למעקב שוטף בסביבה.
- המפעלים יעמדו בתקני פליטה המותרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בתקני TALUFT 86.
- על המפעל לבצע מדידות תקופתיות ע"פ דרישת המשרד לאיכות הסביבה לקביעת כמות החומרים הנפלטים ממנו וכהוכחה לעמידתו בתקנים.
- לא ייעשה שימוש במזוט כבד או פחם ליצירת אנרגיה.
- (2) הוראות למניעת יצירת מטרדי ריח
- יש לאסור כניסת מפעלים בעלי פוטנציאל לריחות על מנת למנוע בעתיד מטרדי ריח לישובים בסביבה.
- מקורות פולטי ריחות במפעלים יטופלו במקור ע"י מתקנים המיועדים למניעת ריחות.
- כתנאי לאישור עקרוני לכניסה לאיזור, יגיש המפעל פתרונות למניעת ריחות ממקורות פולטי ריחות, לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- כתנאי להיתר בניה/רשיון עסק, תוגש תכנית מפורטת לגבי פתרונות למניעת ריחות.

5.6 חזות :

1. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירור : אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בקני"מ 1:250 או 1:100, כפי שידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה לתכנון ובניה.

2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט, בטון טרום צבוע או חומר איכותי דומה אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש באסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה. יותר לענין זה כיסוי הגג. שטח הגג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש אסבסט או בד.

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

5.7 אנרגיה :

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

5.8 אמצעים טכנולוגיים :

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

5.9 מיון מפעלים :

5.9.1 בקרה ואישור :

המפעלים ייבחנו בארבעה שלבי בדיקה :

א. בקשה להקצאת מגרש - מילוי טופס סיווג מפעל, טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה, באם ברשימת המפעלים האסורים ידחה.

ב. היתר בניה - מילוי "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך תצהיר זה יקבע ע"י היחידה הסביבתית באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה.

ג. תעודת גמר - בדיקה כי המפעל יישם הנדרש (כמוגדר בהיתר הבניה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה.

ד. תנאים ברשיון עסק - קביעת תנאים מיוחדים, בהיבט איכות סביבה, ברשיון העסק ומעקב ביצוע.

5.9.2 מגבלות על סוגי התעשייה :

ראה רשימה בנספח מס' 2.1

5.10 מערכת ניטור :

(1) מערכת ניטור השפכים תוקם ותנוהל ע"י מנהלת האתר. איכלוס אזור התעשייה יותנה בתחילת הפעלת מערך הניטור. מערך הבקרה יכלול בדיקה של מובילי השפכים, תחנת שאיבה ועוד.

(2) ניטור אויר יבוצע עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המוסמכת.

(3) יבוצע מעקב על שימוש, איחסון חומ"ס - כמויות וסוגים, שיטת איחסון, מניעת זיהום ועוד.

(4) מפעלים שיכנסו לאזור התעשייה יחויבו בהגשת מסמך סביבתי לרשות הסביבתית המוסמכת. במידה וימצא כי קיים חשש למטרדים יקים המפעל מערכת ניטור ויגיש דווח שוטף לרשות הסביבתית המוסמכת ולמועצה האזורית.

פרק ח' - הוראות להיתר בניה :

1. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

1.1 מידע ונתונים כללים :

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

1.2 חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 5.6 לעיל.

1.3 שלבי ביצוע לרבות בצוע תשתית.

1.4 תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור מוקדם של מנהלת האתר.

2. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים :

2.1 ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2.2 שפכים : דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

2.3 פסולת : דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות עצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

- 2.4 זיהום אויר :
אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון : תהליכי היצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
- 2.5 חומרים רעילים ומסוכנים :
דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- בעיקרון - לא יאוחסנו חומרים מסוכנים מעל הכמות הנדרשת לדיווח על פי חוק חומרים מסוכנים.
- 2.6 רעש :
פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעולתם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- 2.7 בינוי :
מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- 2.8 איחסון :
מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- 2.9 פיתוח השטח :
מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדר שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. תנאי למתן טופס 4 הוא השלמת פיתוח סביבתי של אותו שלב בו נמצא המפעל לרבות סלילת כבישים, מדרכות, גינון, נטיעות, מערכות השקיה, ייצור מדרונות, תאורה ושילוט.
- כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.
- 2.10 עבודות עפר וניקוז :
- (1) לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התכנית), למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.
 - (2) בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתגרים "הפרח הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
 - (3) בעת ביצוע עבודות העפר - יורטבו הדרכים ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום, בחומר שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - (4) יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.
 - (5) יש למקם ולגדר את אתרי התארגנות ושהיה של צ"מ, עובדים וחניונים. מיקומם בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 - (6) לא יתבצעו עבודות עפר ופיצוצים במתחם הצפוני והמזרחי של אזור התעשייה בחודשים נובמבר - אפריל (עונת הקינון של העופות הדורסים).

3. תכנית זו לא תקבל תוקף אלא לאחר שועדת המשנה של מת"ע תאשר את נספח מס' 3.
4. לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.
5. הוראות מיוחדות למבנים להשכרה :
- בקשות להיתרי בניה למבנים להשכרה יתייחסו לנושאים הבאים :
- 5.1 שפכים :
בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- 5.2 זיהום אויר :
תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלק המבנה.
- 5.3 רעש :
יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
- 5.4 פסולת :
יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי - מיחזור.
- 5.5 בדיקת התאמה :
תכנון הקמת מפעל במבנה רב - תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
6. השפעה מצטברת :
- לועדה, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. תנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
7. שימושים חורגים :
- כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.
8. שימושים מעורבים :
- בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תכלול את המסמכים הבאים :
- 8.1 סווג העסקים שיתורו להפעלה במבנה.
- 8.2 פרוט התשתיות המאמות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- 8.3 פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור שימוש קרקע ספציפי.
- 8.4 אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

פרק ט' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח :

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

2. מתקני אשפה ציבוריים :

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

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף :

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה לבעלי המפעלים 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 אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

3.3 שמור הנוף : יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

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

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהיה בסמכותן 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 לבעלי המפעלים בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליכם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק י' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, תיעול והספקת מים

תכניות הפיתוח יתואמו עם מהנדס הרשות המקומית תכניות למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול. תכניות התשתית והמבנים יתואמו עם רשות הכיבוי.

2. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

פרק יא' - מנהלת האתר

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הקמת מנהלת אתר. הקמת המנהלת באחריות המועצה האזורית.

2. הרכב מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה כמפורט בנספח מס' 1.

3. אכלוס מבנה מותנה באישור מוקדם של מנהלת האתר.

4. בבקשה להיתר בניה יצוינו ; חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש, לרבות שאלון סביבתי.

5. נציג המנהלת ישתתף בישיבות הועדה לתכנון ובניה ובישיבות ועדות לרישוי עסקים במידה ויוגשו להן בקשות להיתר בניה או רישוי עסקים למפעלים חדשים.

פרק יב' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי החשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון 160-66 קוולט, במרחק שהוא קטן מ- 11.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
אם הקו הוא של מתח גבוה, במרחק קטן מ- 5.0 מ'.
אם הקו הוא של מתח נמוך במרחק קטן מ- 2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. חניות

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החניה העדכני של משרד התחבורה. יש לשייך מקומות חניה לפי הצורך תכניות מפורטות לביצוע צמתים, תמרורים וצביעה יועברו למפקח על התעבורה לאישורו.

3. מיקלוט

ייבנו על פי תקנות הג"א העדכניות.

4. חברת אחזקה :

תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינן, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יזמי האתר מתחייבים לנטוע עצים בשטחים הציבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד קליטתם.
מנהלת האתר תקים חברת אחזקה מיוחדת לכך או תתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.
חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה.

5. מרכיבי ביטחון :

5.1 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא :

- א. מחסן תחמושת/ נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

5.2 ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ 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 הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר/ איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

6. מתקני גריסה :

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת משנה לאיכות סביבה, על סמך תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

7. עתיקות :

במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה, לגדר את שטח העתיקות ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

נספח 1

הרכב, מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה

1. אזור התעשייה נמצא בתחום שיפוט המועצה האזורית מטה בנימין.
2. אזור התעשייה ינוהל ע"י מנהלת.
3. המינהלת - המינהלת הינה תאגיד עירוני שהוקם עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.

3.1 דירקטוריון המינהלת : - לפחות מחצית מהדירקטורים הממונים ע"י הרשויות המקומיות השותפות למינהלת יהיו אנשי מקצוע מהתחומים הבאים : ניהול תעשייתי, מדעי הסביבה, תכנון, כלכלה וניהול עסקים ובלבד שאינם עובדים או נבחרים באחת מן הרשויות השותפות למינהלת.
המינהלת תכלול דירקטור אחד לפחות שייבחר ע"י המפעלים באזור התעשייה ובכל מינהלת יכללו משקיפים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ומטעם משרד התעשייה והמסחר.

כמו כן, כלול הדירקטוריון -
שני נציגים מטעם ההסתדרות הציונית
נציג רשות שמורת הטבע
נציג הרשות הסביבתית המוסמכת

כל נציג יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.

3.2 הנהלה פעילה של אזור התעשייה (להלן - המנהלת)

הדירקטוריון ימנה מנהלת פעילה לאזור התעשייה, אשר פעילויותיה יותוו על פי העקרונות להלן :

- 3.2.1 ליישם המדיניות העסקית והאסטרטגית לניהול אזור התעשייה, כפי שתגובש על ידי הדירקטוריון.
- 3.2.2 לנהל את אזור התעשייה על פי הנחיות תכנית המתאר, הוראות תקנון זה ועל פי החלטות הדירקטוריון כפי שיהיו מעת לעת.
- 3.2.3 לעסוק בגיבוש תוכניות לפעילות שוטפת.
- 3.2.4 לעסוק בגיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (מפעלים).
- 3.2.5 לעסוק במתן שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעת לעת.
- 3.2.6 להפעיל יחידה סביבתית לפיקוח בקרה וניטור בהתאם להוראות התקנון, או לקבל את השרותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת.
- 3.2.7 מנהל המנהלת ידווח באופן שוטף לדירקטוריון על פעילותו ועל כל פעולות המנהלת או בנוגע לה.
- 3.2.8 סמכויות המנהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תקנון התב"ע החל על אזור התעשייה והוראת חוקי עזר לאזור התעשייה.

3.3 תהליך קבלת החלטות

יודגש כי הקריטריונים שינחו את המנהלת או מוסדותיה, לפי העניין לקבלת מפעל יהיו כלהלן:

- 3.3.1 השפעת פעילות המפעל על איכות הסביבה.
- 3.3.2 יחס שטח המבוקש לצורך הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.
- 3.3.3 פוטנציאל קליטת מועסקים במפעל מהאזור.
- 3.3.4 השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באזור (איתנות כלכלית, גובה משכורות, רכישת שירותים באזור).
- 3.3.5 התאמה לרוח התקנון ודרישותיו.

3.4 ועדה אדריכלית (להלן - הועדה האדריכלית):

- 3.4.1 המנהלת תמנה ועדה אדריכלית אשר על חבריה ימנו מנהל המנהלת, מתכנן אזור התעשייה (אדריכל ומתכנן ערים), מזכירי או מהנדסי הועדות המקומיות לתכנון ובניה של הרשויות הרלוונטיות ואדריכל נוף.
- 3.4.2 בין שאר תפקידיה תעסוק הועדה האדריכלית, בבדיקת התאמת תוכניות, ותוכניות לפיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות תוכניות הבניה להוראות תקנון זה, ובמתן המלצות לועדות המקומיות הרלוונטיות להיתרי בניה ולהקצאת רשיונות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחליט הועדה במסגרת מטרותיה.
- 3.4.3 כל חבר בועדה יהיה בעל זכות הצבעה בבחינת לכל אחד קול אחד.

3.5 יחידה סביבתית

- 3.5.1 המנהלת תמנה את היחידה הסביבתית ו/או תקבל שירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת ובין שאר תפקידיה תהיה היחידה הסביבתית אחראית:
- 3.5.2 - לתכנון ופיקוח בכל הקשור לשמירת איכות הסביבה, איכות המים והביו.
- 3.5.3 - לתת המלצותיה למנהלת בכל הקשור לאכלוס אזור התעשייה על ידי מפעלים והכל בתיאום מלא עם הועדות המקומיות הרלוונטיות ובכפוף להוראות חוקי העזר, אשר יותקנו באזור התעשייה.
- 3.5.4 - לבצע עבור המנהלת בדיקה שוטפת של המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רשיון העסק ולהגיש דו"ח תקופתי על הממצאים.

3.6 תפקידי המנהלת

- 3.6.1 כל הבטי האחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות; גינון, נקיון, תאורה, שילוט, גדרות, וכו', יטופלו ע"י מנהלת האתר. בקשה להיתר בניה, תאושר ע"י מנהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה המקומית.
- 3.6.2 בקשה לרשיון עסק בקשה לחידוש רשיון עסק תהיה מותנית בחתימת מנהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של; המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרישיון.
- 3.6.3 המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבניה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.
- 3.6.4 המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- 3.6.5 המנהלת תפקח על אחזקת שטחי הגינון והשטחים הציבוריים, ותוציא מכרזים לקבלנים.
- 3.6.6 באחריות המפעלים לפנות פסולת תעשייתית ע"פ סוגיה. המנהלת תפקח על פינוי הפסולת. במידה והמפעל לא יפנה את הפסולת תבצע זאת המנהלת ע"ח המפעל.
- 3.6.7 האחריות לפינוי פסולת רעילה היא על המפעלים. המינהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- 3.6.8 מינהלת האתר תצויד באמצעים לטיפול ב"ארועים" של חמ"ס ואירועים אחרים:
מתקני ספיגה
חביות אחסון מיוחדות
שרוולי עצירה
כימיכלים לניטרול
אמצעי פתיחת שוחות וסתימות.
- 3.6.9 המינהלת אחראית לניטור תקופתי של השפכים לפני חיבורם למאסף האזורי ולתפקודה התקין של תחנת הסניקה.
- 3.6.10 תפקידים נוספים עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.

תכנית מתאר מפורטת מס' 241
תל מרים, אזור תעשייה.

נספח מס' 2 - נספח לבקרה סביבתית

- נספח 2.1 - מיון תעשיות
- נספח 2.2 - תיאור תהליך כניסה וטיפול ביזמים
- נספח 2.3 - שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל
- נספח 2.4 - אחסון פסולת רעילות וחומרים מסוכנים
- נספח 2.5 - סכימת "סגירת" מתקן קדם טיפול מפעלי שפכים תעשייתיים
- נספח 2.6 - סכמת איסוף והולכת שפכים
- נספח 2.7 - נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים
- נספח 2.8 - דו"ח הערכת רעש לסביבה
- נספח 2.9 - הנחיות לקבלת תעודת גמר למבנה תעשייה

נספח 2 - בקרה סביבתית

נספח 2.1

מיון תעשיות

1. כללי

- 1.1 לא תותר כניסת מפעלים לאיזור התעשייה, המסווגים ונכללים בקבוצה א', כמפורט בהמשך.
- 2.1 מפעלים אחרים אשר יסווגו כמפעלים הכלולים בקבוצות ב' ו- ג', כניסתם לאיזור התעשייה תתאפשר בתנאים שיקבעו ע"י הרשות הסביבתית.

2. פירוט קבוצות המפעלים:

קבוצה א': מפעלים שהקמתם וקליטתם באזור תעשייה תל מרים אסורה בתכלית:

- אסבסט
- מכון פסדים
- תשלובות כימיות ונפט
- ייצור ואחסון נפצים
- גריסת וטחינת אבן
- ייצור חומרי הדברה
- ייצור דשנים נוזליים
- אספלט
- היתוך מתכות
- ייצור גזים דליקים
- עסקים/מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים
- מפעלים לציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים
- בריכות חמצון
- בתי מטבחים
- מתקני טיהור אזוריים
- מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים ושמונים ותוספים לנ"ל (לא כולל מיכל דלק שימוש עצמי).
- מפעלים המשתמשים או מפיקים אבקות וחומרי גלם בעל פוטנציאל לזיהום אויר בכמויות גדולות.
- בריכות דגים
- אשפרה
- צביעה - טקסטיל
- צביעה - מתכות
- בורות אשפה עם כיסוי יומי
- עיבוד עור בורסקאות
- שיש ומרצפות
- גידול בעלי חיים
- דטרגנטים, חומרי ניקוי
- גומי ומוצריו כולל צמיגים.
- מפעלי בטון
- תעשיות שימורים
- הדפסת מעגלים אלקטרוניים
- מפעלים תורמי תמלחות

קבוצה ב'

הגדרה: על קבוצה ב' זו ימנו מפעלים שאינם כלולים בקבוצה א', ואשר כל-פי הנחיות הרשות הסביבתית יחויבו במילוי השאלון המלא להשלכות סביבתיות של משרד הבריאות על מנת לבחון מידת התאמתם לאזור התעשייה. בקבוצה זו כלולים מפעלים כגון:

- מפעלי מזון עתירי מים
- יצור מוצרי חלב
- תעשיות נקניק, בשר וכו'.
- ייצור נייר

אישור מפעלים אילו יהיה מותנה במילוי התנאים שיקבעו ע"י הרשות הסביבתית (כולל הכנת תיקי מפעל ו/או תסקירי השפעה על הסביבה), בעת הוצאת היתר בנייה ורשיון עסק.

קבוצה ג'

הגדרה: מפעלים ועסקים נקיים ושקטים, שאין בהם פוטנציאל זיהום, עפ"י השאלון המקוצר להשלכות סביבתיות (נספח 2.3) ולכן אינם חייבים במילוי השאלון המלא של משרד הבריאות, בקבוצה זו כלולים עסקים כגון: תוכנה וחומרה, משרדי תכנון וייעוץ, משרדי אדריכלים וכו'.

קבוצה ד'

הגדרה: בקבוצה ד' זו יכללו מפעלים קיימים המבקשים לבצע הרחבות ו/או לשנות יעודם.

בכל מקרה של שינוי יעוד או הוספת מחלקה או קו יצור, ידרש המפעל להגיש שאלון מלא לרשות הסביבתית. הרשות הסביבתית תבחן את מהות השינוי ותדרוש, על-פי שיקול דעתה, מסמכים סביבתיים נוספים, על-מנת לקבוע אם המפעל שינה את סיווגו מקבוצה אחת למשניה, כמפורט לעיל.

4. תהליך אישור ומיון מפעלים

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

א. בקשה לאיכלוס באזור התעשייה

מפעל/יזם יפנה למינהלת אזור התעשייה ויגיש בבקשה לאיכלוס בתחומי אזור התעשייה (להלן - הבקשה). בבקשה יפורטו סוג המפעל/עסק, הקצאת קרקע הנדרשת (דרישת שטח - לפי שלבי הקמה של המפעל), מספר מועסקים, דרישות לאספקות (מים, חשמל) ונתונים ראשוניים נוספים.

ב. מילוי שאלון השלכות סביבתיות - סווג מפעל

הבקשה תכלול נתונים בסיסיים שיאפשרו סווגו של המפעל (לפי קבוצות): סוג תעשייה, גודל המפעל (שטח, תפוקת ייצור), נתונים בסיסיים על צריכת מים, דרישות כח-אדם, כמויות חומרי גלם ושפכים (כמות ואיכות פליטות לאוויר, חומ"ס ועוד).

ג. חוות דעת סביבתית:

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

דיון בבקשת המפעל:

ד.

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

שאלון מלא

ה.

מפעל, שמינהלת אזור התעשייה קיבלה החלטה לגביו כי ימשך תהליך הבדיקה, ימלא שאלון מלא שיכלול השלכות סביבתיות ובו פירוט נתונים סביבתיים כדלקמן:
(ראה דוגמת שאלון - בנספח (2.3).

- חומרי גלם : סוגים, כמות, צורת איחסון.
- תאור תהליכי יצור ומוצרים.
- צריכת מים.
- שפכים : כמות, איכות, טיפול קדם במידה ונדרש.
- פליטות לאויר : שריפת דלק, שינוע חומרי גלם, מתהליכי יצור.
- מקורות רעש.
- פסולת מוצקה : כמות, אפיון, צורת איסוף וסילוק.
- פסולת רעילה : כמות, אפיון, צורת איחסון.
- שרותי תעשייה : ייצור קיטור, ריכוך מים, מגדלי קרור.
- קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.
- בינוי וחזות : מיקום וגובה מתקנים (לדוגמא : ארובות) ותאור תשתיות.
- שלבי הקמה ולוח זמנים.
- הצגת אישור נציבות המים להקצאת מים (אם נדרש אישור כאמור על פי החוק) (בשלב א').

תסקיר/סקר סביבתי

ו.

לאחר עיון במסמך ההשלכות השפעה הסביבתיות - יוחלט ע"י הרשות הסביבתית אם לדרוש מהמפעל/יזם להגיש "תסקיר השפעה על הסביבה", כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, או להסתפק במסמך "פרשה טכנית" לסקירת ההשפעות הסביבתיות.
הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה, במידה ויידרש, יוצאו על פי חוקי התכנון והבניה.
"פרשה טכנית" תרחיב את הדיון, האיכותי והכמותי, בנושאים הרלוונטים ותפרט פתרונות הנדסיים ואחרים באותם תחומים סביבתיים שיפורטו ובין השאר ;

- איסוף, טיפול וסילוק פסולת (הפרדה ומיון).
- מתקני קדם טיפול בשפכים.

- מתקנים לצמצום פליטות לאויר - מתקני ניטור והפסקה אוטומטית של תהליכי ייצור במקרה של תקלה סביבתית.

- אמצעים ומיגונים אקוסטיים וכן אמצעי הגנה כנגד דליפת מזהמים ממכלים, צנרת נוזלים ושפכים וכו'.

- תכנון אזורי איחסון חומרים (במקרה חמ"ס עפ"י סקר סיכונים).

לפרשה הטכנית יצורף תרשים (layout) של המפעל, לרבות קווי מים, צנרת שפכים, מיקום מתקנים בתוך המפעל וכו'.

ז. אישור/דחיית המפעל:

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

ח. מתן תנאים והתניות:

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

ט. המשך הטיפול במפעל יכלול:

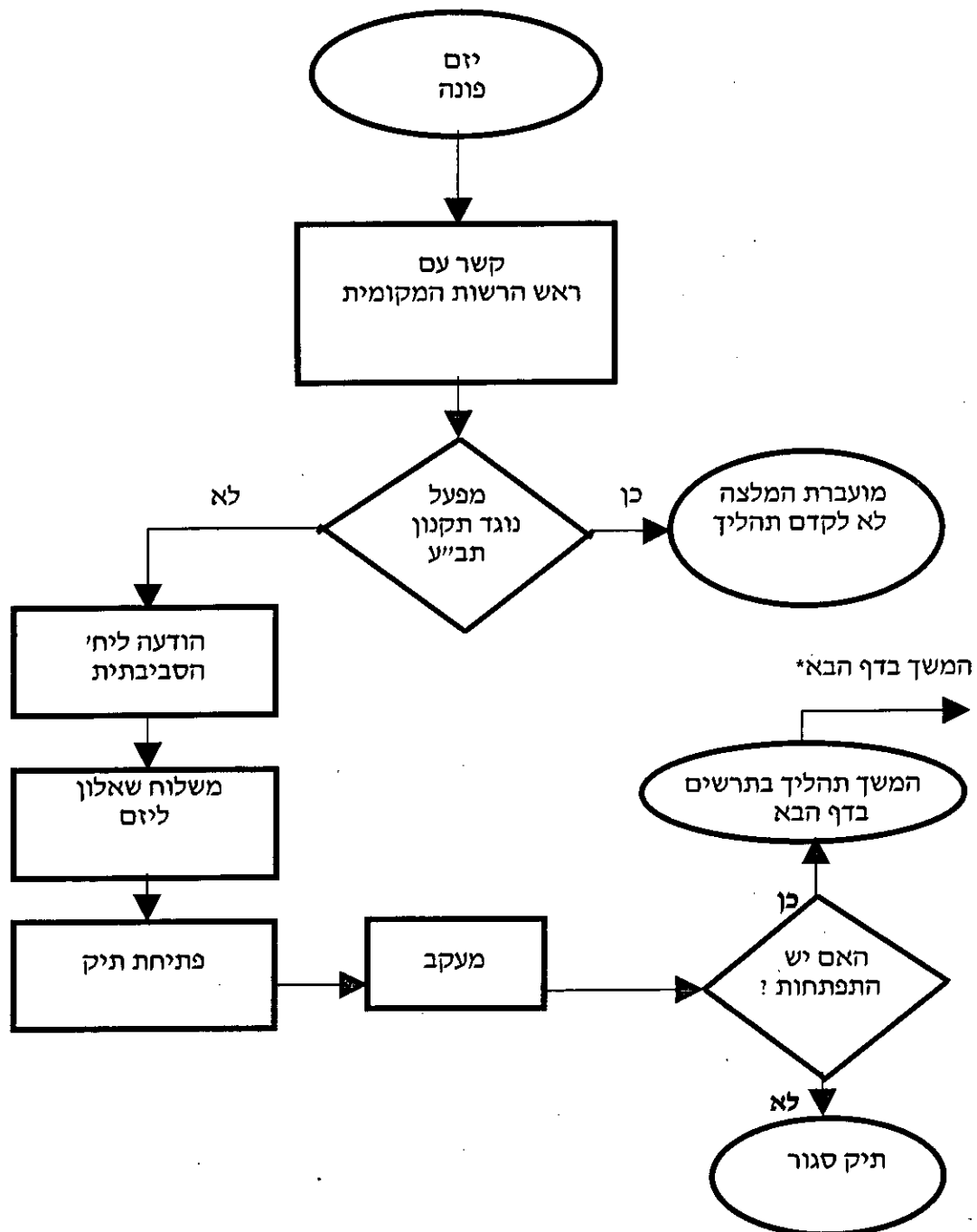
- בקורת בזמן ההקמה, לוודא קיום התנאים שנקבעו בהיתר בניה.

- מעורבות במתן "תעודת גמר", לוודא שמערכות ומתקנים בעלי השלכה סביבתית הושלמו ומוכנים להפעלה במקביל לתחילת פעילות הייצור במפעל (לדוגמא: מתקן לטיפול קדם בשפכים).

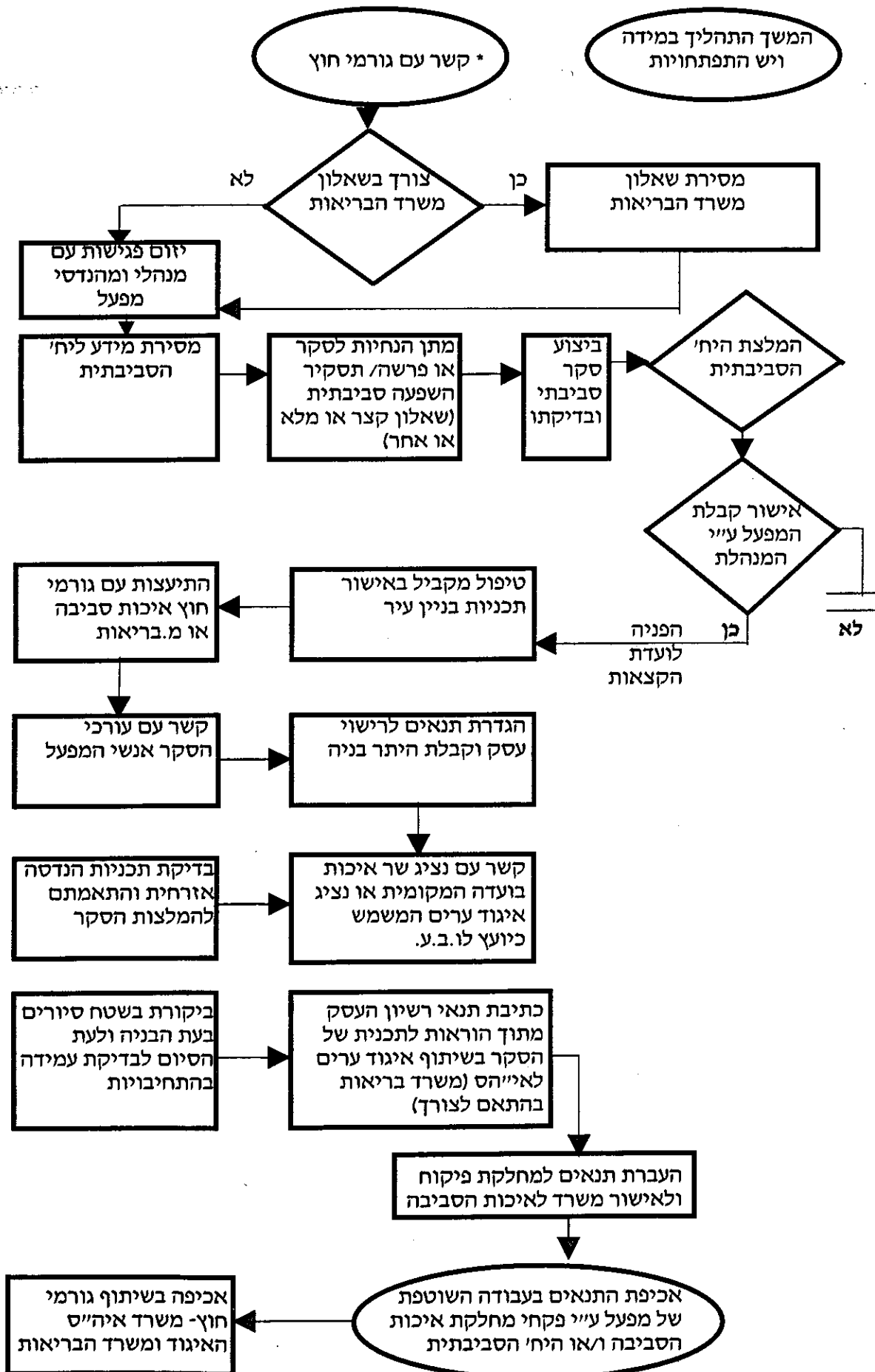
- מתן "רשיון עסק" לרבות הוצאת תנאים מיוחדים, לפי הצורך, בנושאי איכות הסביבה.

נספח 2.2

תרשים מס' 1: תאור תהליך כניסה וטיפול ביזמים



המשך תרשים מס' 1: (נכון גם לתעשייה קיימת וגם לחדשה)



נספח 2.3

שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל

שם המפעל _____ טלפון _____

שם ממלא השאלון _____ תפקידו _____

סיווג המפעל (מתכת, כימי, פלסטיק...) _____

תוצרת _____

שעות עבודה _____ משמרות _____ מס' עובדים _____

צריכת מים מתוכננת _____

חומרי גלם _____

תהליכי יצור (כללי): _____

אחסון חיצוני - (פרוט חומר גלם, מוצרי ביניים, מוצר סופי, צורה, גובה)

מקורות אנרגיה (צריכת כמויות דלקים): _____

פליטות לאויר ממתקני יצור ומקורות נוספים (סוגים וכמויות): _____

שפכים תעשייתיים (איכות וכמות): _____

פסולת מוצקה: ביתית - כמות _____

רעילה - סוגים וכמויות _____

רעש - מקורות רעש ומפלסים צפויים: _____

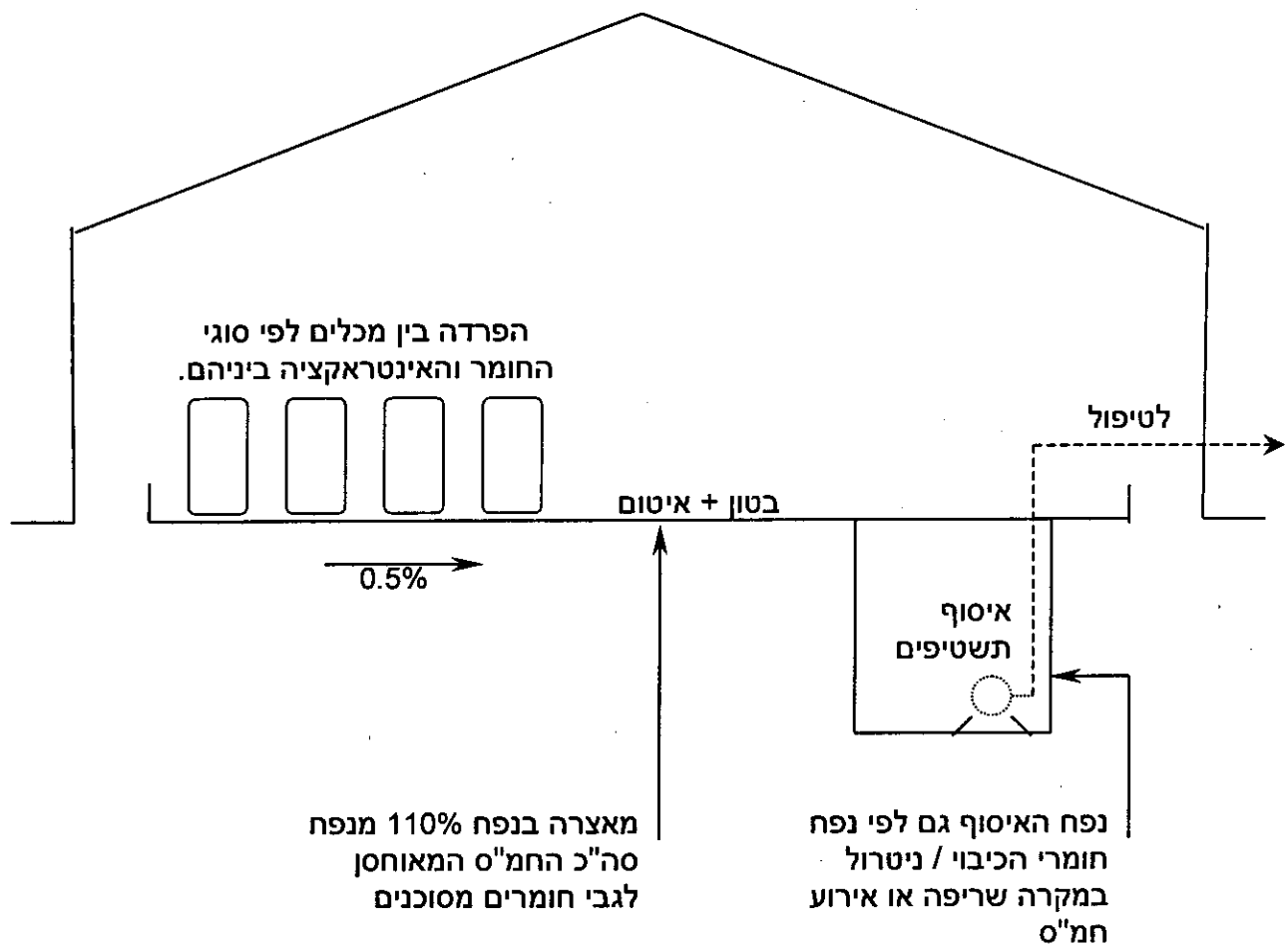
תחבורה - עומס תחבורה (מס' רכבים ליח' זמן מכל סוג רכב וסוגי רכבים): _____

קרינה - רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: _____

הערה: יש להוסיף דפי הסבר לפי הצורך למתן תשובות מלאות.

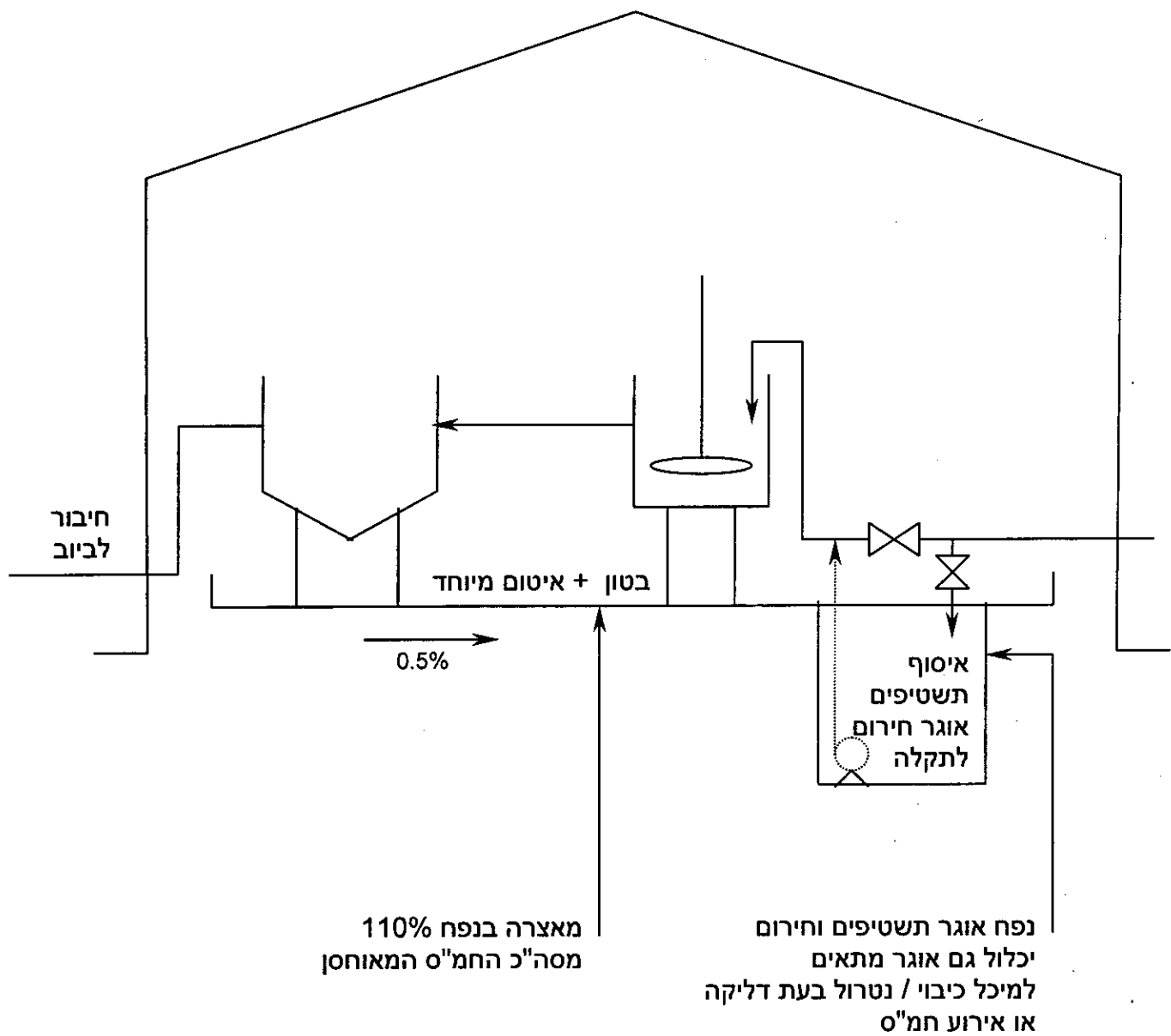
נספח 2.4

אחסון פסולות רעילות וחומרים מסוכנים



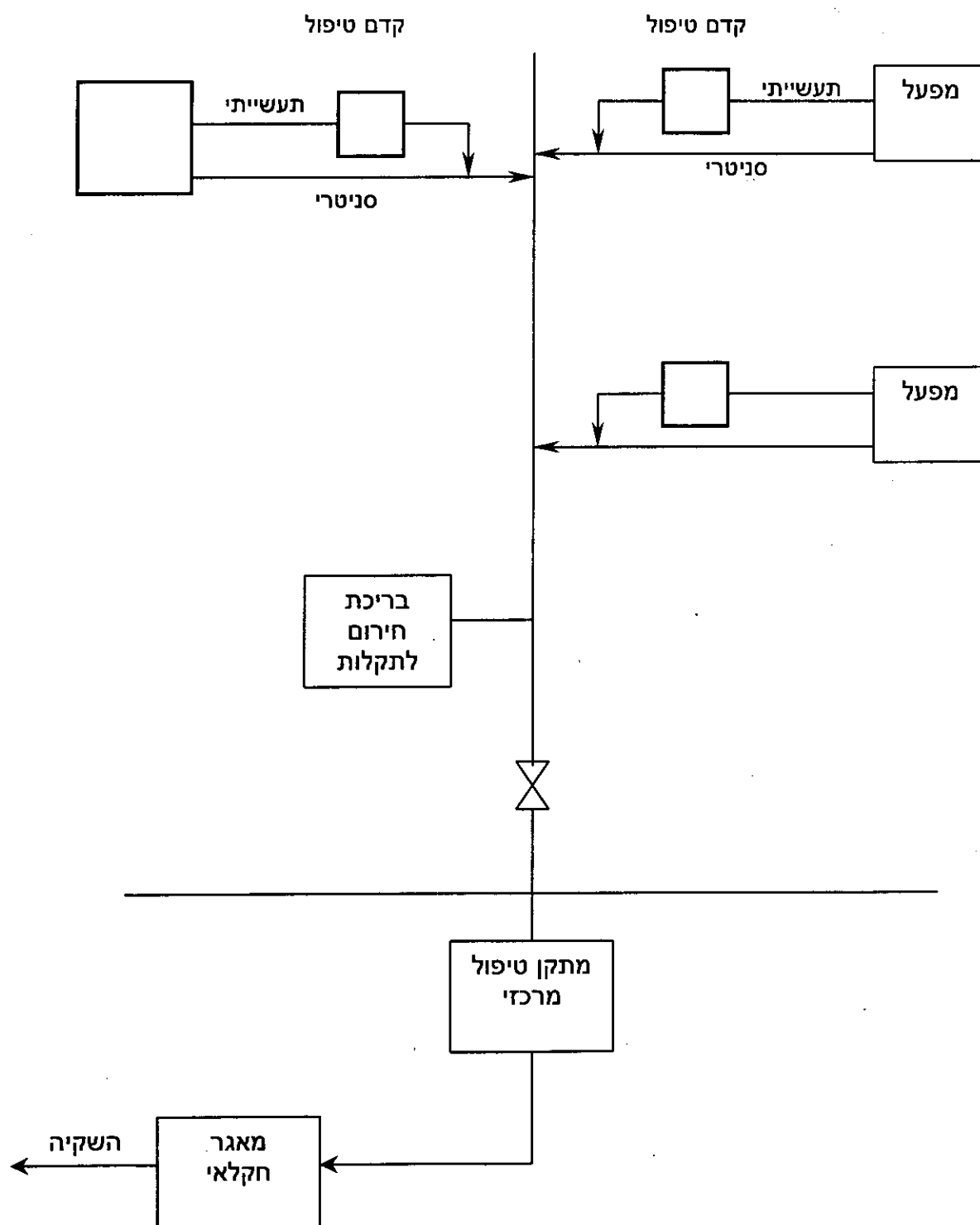
נספח 2.5

סכימת "סגירת" מתקן קדם טיפול מפעלי שפכים תעשייתיים



נספח 2.6

סכמת איסוף והולכת שפכים



נספח 2.7

נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים

מפעל המעוניין להתקבל לאזור התעשייה יבצע סקר סיכונים אם נדרש ע"י מנהלת אזור התעשייה. הסקר יכלול תרחישים שיאפשרו ע"י גורמי איכות הסביבה. כמות החומ"ס המותרת לאיחסון בשטח מפעל תחושב על פי שתי השיטות שלהלן, או עפ"י שיטה מתקדמת יותר כפי שתקבע מעת לעת ע"י הרשות הסביבתית.

שיטה א' - H.L.D.I

לפחות אחד התרחישים יכלול את כל החומרים שבשימוש המפעל תוך בחינת מעגל הסיכון H.L.D.I סביב האתר המבוקש בשלושה תנאים מטאורולוגים מחמירים. לפחות אחד התרחישים יכלול אירוע שרשרת הכולל גם מפעלים שכנים קיימים או מתוכננים. רדיוס מעגלי הסיכון (H.L.D.I) מאירוע כולל כנ"ל לא יעלה על 250 מ' ובלבד שלא יכלול בתוכו בתי מגורים, ישוב שמורת טבע או כביש ראשי.

שיטה ב' : שיטת המקדמים

קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאיחסון - QX מבוססת על מכפלת שישה מקדמים כדלקמן :

$$6K * 5K * 4K * 3K * 2K * 1K = QX$$

מקדם רעילות (TLV או LD 50 - הערך הנמוך מהשניים)	1K
מקדמים פיסיקליים (לחץ אדים, נקודת הבזק ועוד)	3K, 2K
- צורת וסוג האריזה (ערך 1-100)	4K
- מספר האתרים במפעל בהם מאוחסן החומר	5K
- מרחק מהמפעל לאזור המגורים הקרוב, שרותי קהילה ועסקים (בנוי ממכפלת מקדמי פיזור X, Y במצב יציבות F במשוואת פסקויל)	6K
מצורפות טבלאות למקדם איחסון ומרחק K, 4K6	

טבלה 1 - מקדם תנאי האיחסון (4 k)

מספר	אתרי איחסון	סוג האריזה ואמצעי הבקרה	k
1	שטח פתוח	נייר, קרטון, זכוכית, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכתי)	1
2	שטח פתוח	קופסאות מתכת	10
3	שטח פתוח	מכולות, סילו, צילינדרים ללא מערכות בקרה ניטרול	10
4	שטח פתוח	מכולות, סילו, צילינדרים עם מערכות בקרה ניטרול	30
5	סככות (לפחות משלושה צדדים עם גג)	נייר, קרטון, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכתי)	10
6	סככות (לפחות משלושה צדדים עם גג)	קופסאות מתכת, חביות וצילינדרים	40
7	מקומות סגורים ונאותים	נייר, קרטון, זכוכית, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכתי) מצוייד בציווד לכיבוי אש ומערכות בקרה וניטרול כל חומרים מסוכנים.	50
8	מקומות סגורים ופתוחים	קופסאות מתכת, חביות וצילינדרים מצוייד בציווד לכיבוי אש ובמערכות בקרה וניטרול כל חומרים מסוכנים.	75
9	בונקר בטון	כל החומרים בלי קשר לצורת אריזתם מצויידים במערכות נגד אש ונגד פליטת חומרים רעילים ומסוכנים.	100

טבלה 2 - גורם המרחק (K 6)

K	המרחק בין המפעל ואזור המגורים הקרוב ביותר (מטרים)
10	0
72	100
172	150
300	200
450	300
605	300
1050	400
1530	500
2100	600
2750	700
3240	800
3900	900
5600	1000
9000	1500
13600	2000
20000	2500
23400	3000
36000	4000
52500	5000

כמות החמ"ס המותרת תהיה הקטנה מבין הכמויות שחושבו עפ"י שתי השיטות לעיל.
 חומרים מסוכנים יטופלו ויאוחסנו בהתאם להוראות פיקוד העורף של צ.ה.ל.

נספח 2.8

דו"ח הערכת רעש לסביבה

א. מבוא

התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, מגדירות את מפלס הרעש המירבי עבור כל מקור רעש בנפרד (במקרה של אזור התעשייה - כל מפעל). על פי הוראת החוק, יתכן מצב בו כל מפעל לחוד יעמוד במפלסים המצוינים בתקנות, או חמורים מהם, ואילו מפלס הרעש הכללי מאזור התעשייה יחרוג באזורי המגורים הסמוכים על אלו המותרים בחוק.

לפיכך, יש לבצע בדיקה אקוסטית משולבת בארבע רמות:

- (1) מדידה במקבלי רעש, מבני מגורים ו/או ציבור בישובים הסמוכים, כמצויין בתרשים מס' 1 להלן. מפלסי הרעש בחצרות הבתים יהיו:
 - 50dB(A) ביום.
 - 40dB(A) בלילה.

- (2) מדידה בגבולות אזור התעשייה כאשר המפלסים המותרים יהיו פונקציה של מקבלי הרעש בעת המדידה, ויעודכנו מעת לעת. המפלסים המומלצים הינם:
 - 55dB(A) ביום ו- 45dB(A) בלילה בפאות הצפון מזרחית, המזרחית והדרום מערבית של אזור התעשייה. (גובל בשמורת הטבע).

פירוט, ראה בתרשים מס' 2 להלן.

- (3) מדידה בגבולות המגרש של המפעל המוצע.

קביעת המפלסים המותרים, לאחר הפעלת האמצעים להפחתת רעש, תעשה ספציפית לכל מפעל, בהתאם למסמך אקוסטי שיגיש, ויאושר ע"י הרשות הסביבתית, ובתנאי שיוכיח כי המפלסים המיוצרים אינם עוברים את המותר במקבלי הרעש.

- (4) מדידה בתוך המפעל. המפלסים יהיו על-פי הוראות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן-1990, לגבי מבנה ה' המוגדר בתוספת ראשונה (תקנה 2). אופן ניהול "זכויות הרעש" ברחבי אזור התעשייה ייקבע ע"י מנהלת האתר ובהנחיית הרשות הסביבתית.

ב. קביעת מפלס רעש מירבי מותר למפעל

1. דו"ח הערכה

כל מפעל ימציא דו"ח הערכה לרעש הצפוי ממפעלו ע"י מילוי מפורט וקפדני של כל סעיף 8 (רעש) בדו"ח אפיון מפעל.

2. קביעת המפלסים המירביים

- (א) הרשות הסביבתית תקבע בהתאם לדו"ח ההערכה (סעיף 1 לעיל) את מפלסי הרעש המירביים המותרים לכל מפעל בגבול המגרש שלו, ובהתאם לקריטריונים שפורטו בסעיף א' לעיל.
- (ב) קביעה זו תימסר במסמך בשם 'מפלסי רעש מירביים מותרים למפעל באזור התעשייה'.
- (ג) לא יוצא היתר בניה ללא מסמך זה.

דו"ח מדידות

ג.

כל מפעל ימציא דו"ח ובו יפורטו מפלסי רעש מדודים הנפלטים ממפעלו בזמן פעילותו השוטפת (יצור, שינוע, טעינה, פריקה, חימום, איורו וכו'). מפלסי הרעש יימדדו:

1. בנקודות המדידה שנקבעו התרשים מס' 1. יוגש דו"ח שבו יפורט:

- (א) מפלסי הרעש שנמדדו הנ"ל ותוצריהם.
- (ב) ספקטרום הרעש באוקטבות.
- (ג) משך זמן המדידה.
- (ד) תאריך ושעת המדידה.
- (ה) תרשים מס' 1 ועליו מצוינים מפלסי הרעש המדודים.
- (ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.
- (ז) תיאור מקורות הרעש שפעלו בזמן ביצוע המדידות.

2. מפלסי הרעש בסמוך לכל מתקן ייצור (לרבות מדחסי אויר, מתקני חימום, קירור, איורור וכד') הנמצאים מחוץ למבנה המפעל. מפלסי הרעש יימדדו במרחק 1 מטר מכל מתקן. במידה ולא ניתן למדוד במרחק זה יש למדוד במרחק אחר ולציין את הסיבות לכך. בדו"ח מדידה זו יש לפרט:

- (א) מפלסי הרעש שנמדדו ותדריהם.
- (ב) ספקטרום הרעש בפס $1/3$ אוקטבה.
- (ג) משך זמן המדידה.
- (ד) תאריך ושעת המדידה.
- (ה) תרשים סכמטי של מתקני הייצור, מיקומם ומפלסי הרעש שנמדדו.
- (ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.
- (ז) תיאור מקורות הרעש שפעלו בזמן ביצוע המדידות.

3. כל התייחסות למפלסי הרעש בנספח זה אינה כוללת את רעש הרקע.

4. הרשות הסביבתית תקבע את זמן הגשתו של 'דו"ח המדידות'. אולם בכל מקרה יוגש הדו"ח לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר תחילת פעילותו של המפעל, תאריך תחילת פעילותו ייקבע ע"י חברת הניהול של מרכז התעשייה.

נספח 2.9

הנחיות לקבלת תעודת גמר למבנה תעשייה

תאריך: _____

אל: מנהל מינהלת אזור התעשייה שער בנימין.

מאת: _____

הנדון: טופס 4 עבור:

מגרש מס': _____

שם הפרויקט: _____

מס"ד	נושא	גמור	בלתי גמור ציין מועד גמר
1	המבנה ממוקם בהתאם לתכנית המגרש המאושרת.		
2	הבנין תואם חזיתות, חומרים וגוונים מאושרים.		
3	הושלמו עבודות הגינון והטיפול הנופי המאושרים.		
4	התאורה המאושרת הותקנה.		
5	צנרת, תריסי איזורור, פלשונגים וציוד עזר נצבעו בהתאם לעיצוב המאושר.		
6	הותקן השילוט המאושר.		
7	ציוד מיזוג אויר, ציוד עזר ומתקנים ואחסנת חוץ הוסתרו בהתאם לתכנית מאושרת.		
8	מקומות חניה בוצעו בהתאם לתכנית.		
9	מיכלי אשפה ופסולת תעשייתית הותקנו לפי התכנית המאושרת.		
10	הגידור בוצע לפי התכנית המאושרת.		
11	בוצעו הסידורים לטיפול בביוב.		
12	בוצעו ההנחיות הסביבתיות.		
13	התקנת התקנות סניטריות (מערכת אחת לפחות).		
14	התקנת חלונות דלתות.		

מס"ד	נושא	גמור	בלתי גמור ציין מועד גמר
15	השלמת כל דרישות הג"א במקלטים/ממ"דים כולל: בחדרי בטחון, התקנת דלת תקנית מפלדה וחלון תקני כנגד גזים ללא פנלים בממ"ד, התקנת סולמות פנים וחופ במידה ונבנה מקלט.		
16	התקנת מס' מואר ושם רחוב.		
17	השלמת ביצוע גדרות בגבולות המגרש על פי תכנית מאושרת והכולל: גמר טיח וציפויים למיניהם.		
18	התקנת מעקות תיקניות בחדר מדרגות בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.		
19	התקנת מעקות תיקניות ובטיחותיות בפיתוח בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.		
20	גמר ביצוע שביל גישה מהכביש עד למבנה עפ"י תכנית מאושרת.		
21	גמר ביצוע חניה כולל ריצופים על פי תכנית מאושרת.		
22	השלמת כל המערכות הסניטריות: ביוב, מים, התקנת שיברים על מדי מים וכו'.		
23	פינוי פסולת בניה.		
24	אישור כיבוי אש סופי לתעודת גמר.		
25	השלמת גינון ושתילה, מערכת השקיה ופיתוח נופי בתחום המגרש ובפיתוח הציבורי באותו שלב של פיתוח אזור התעשייה כמפורט בסעיף 6.2.9 בתקנון.		
26	אישור הרשות הסביבתית.		

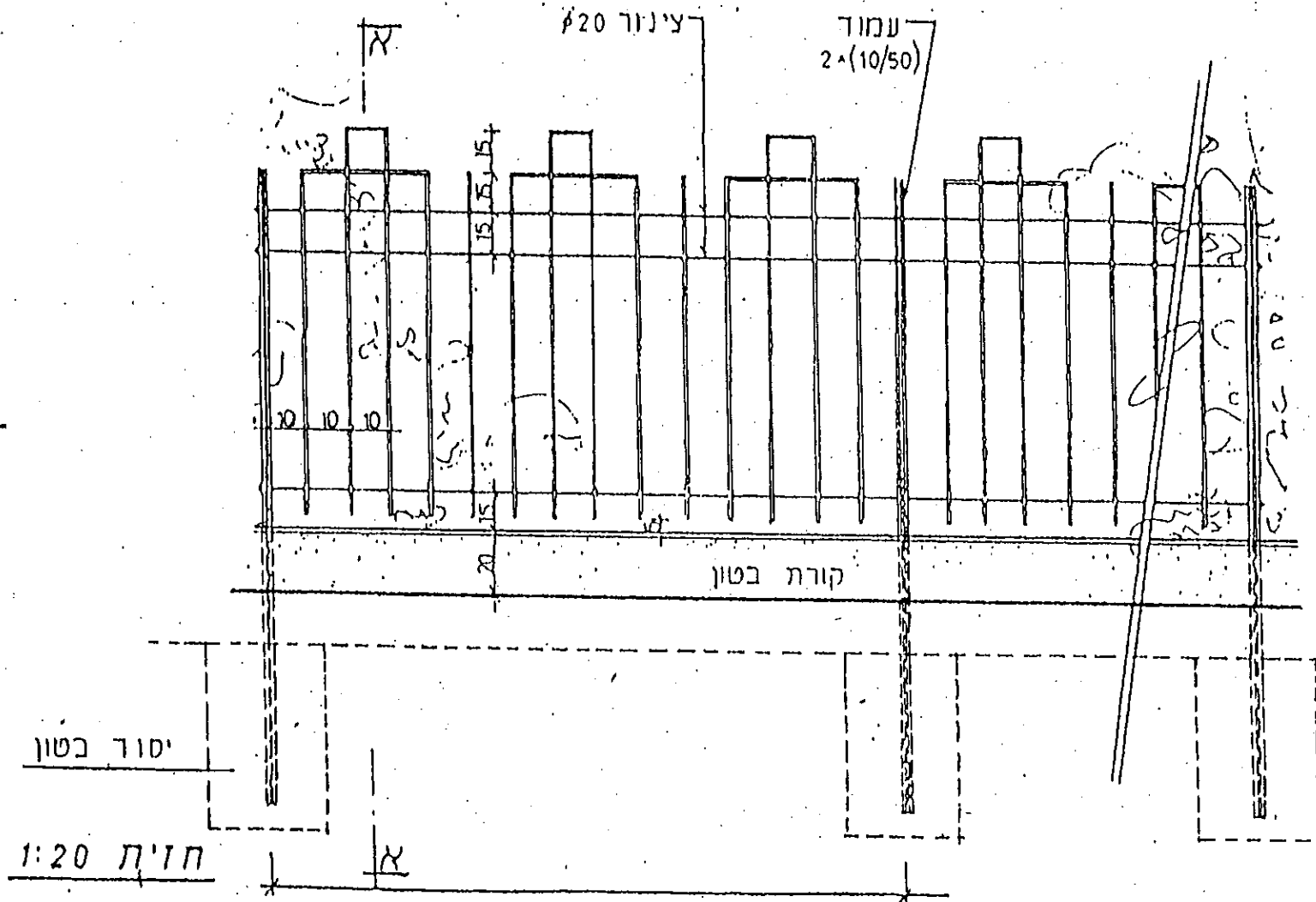
שם: _____

תפקיד: _____

נספח מס' 3 - פרטי פיתוח

החומר המצוי בפרט זה

פרט גדר טיפוס

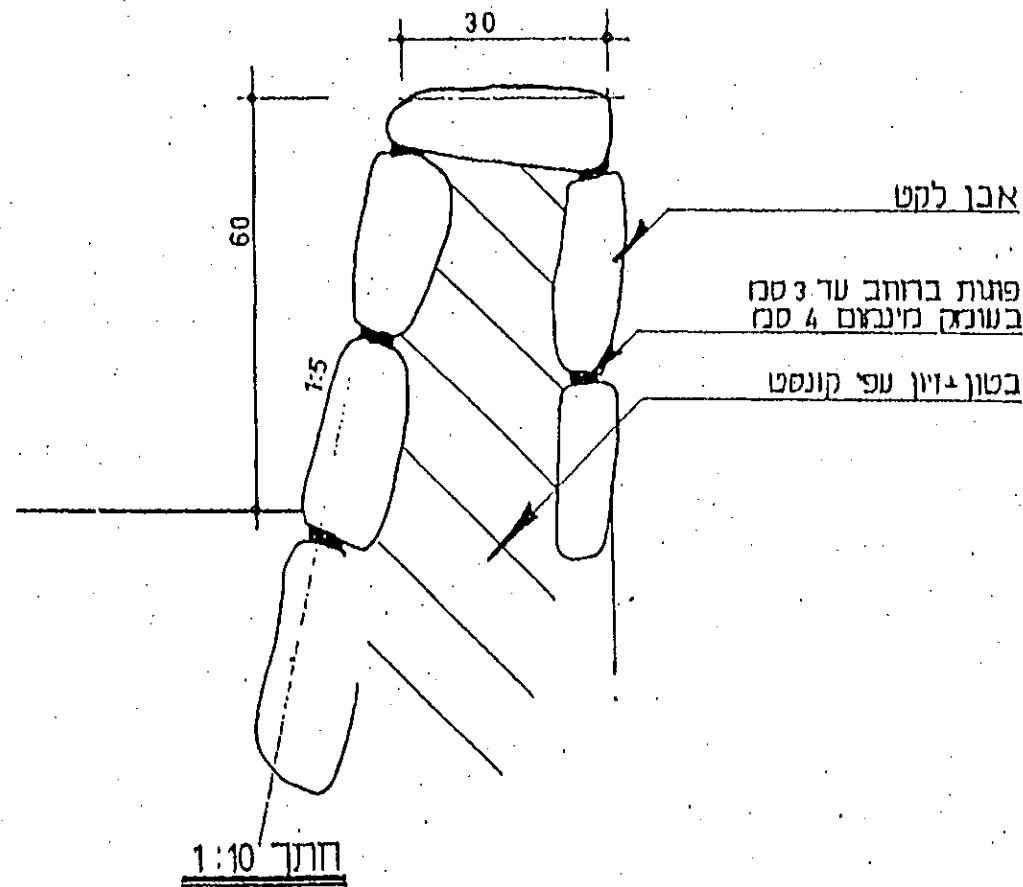


ק.מ. : כמסומן

תל מרים - פרטים מנחים

מילר-בלום סביבתית תכנון ופיקוח

פרט קיר נקיון

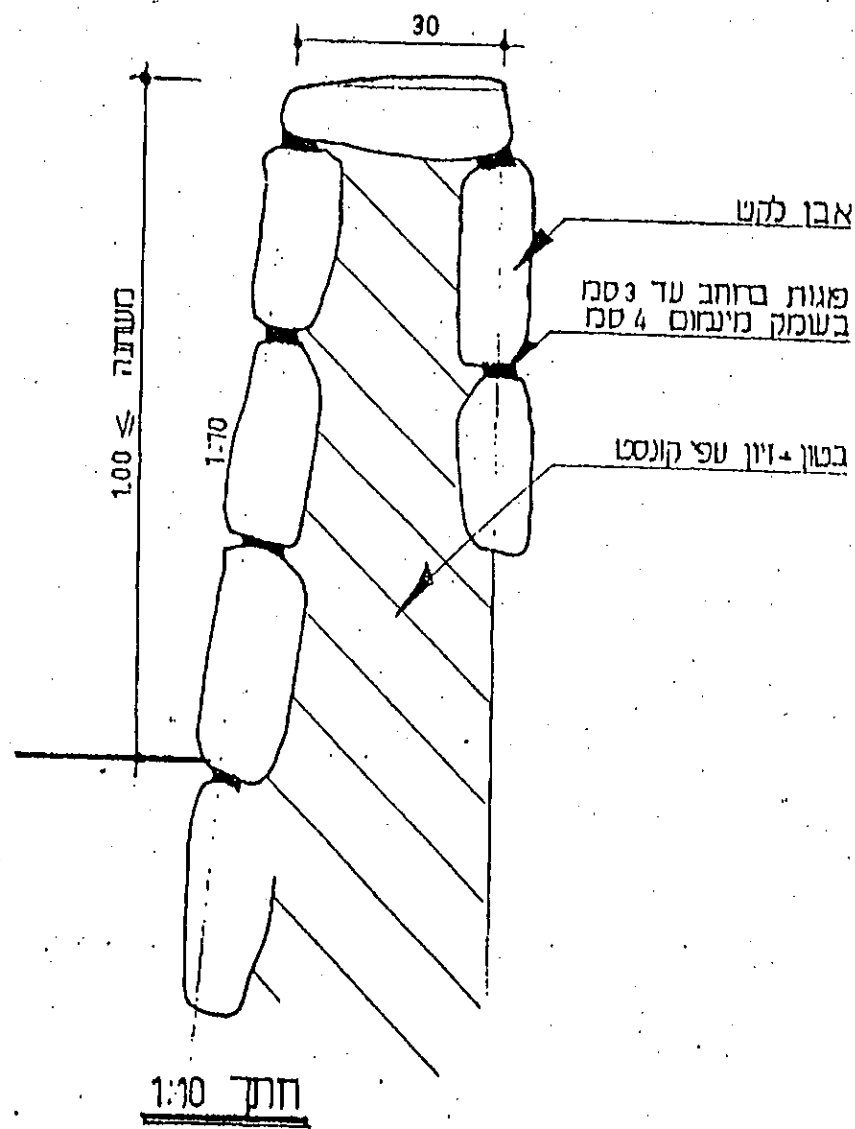


ק.מ. : במסומן

תל מרים — פרטים מנחים

מיר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING

פרט קיר תומך



3

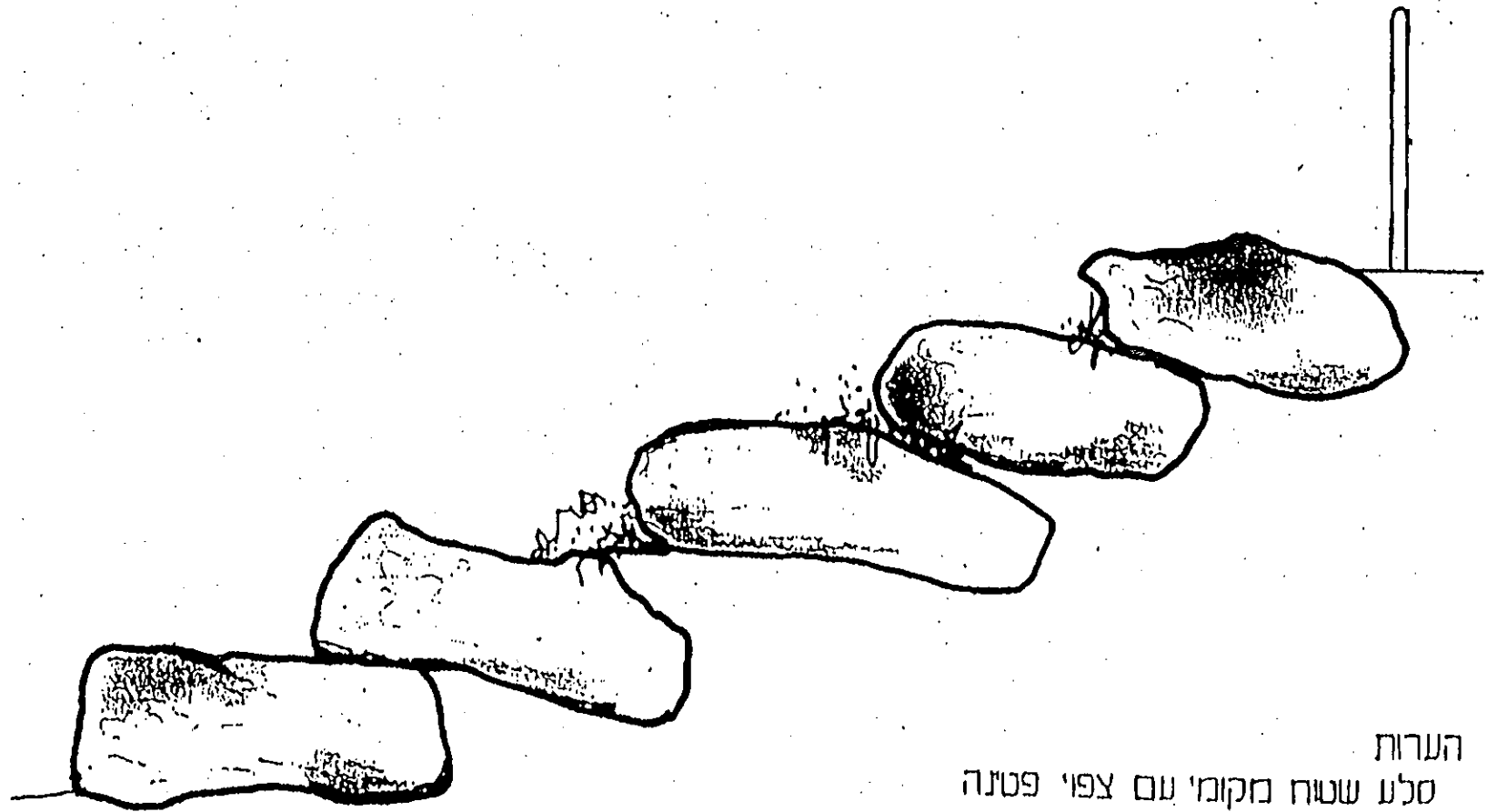
ק.מ : כמסומן

MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING

תל מרים - פרטים מנחים

המשרד לביטחון ובריאות - משרד הביטחון

פרט מסלעה



הערות
סלע שטוח מקומי עם צפוי פטנה
להתיר מקומות לשחילה ונטישה

ק.מ. : כמסומן

MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL

תל מרים — פרטים מחזים

[illegible]