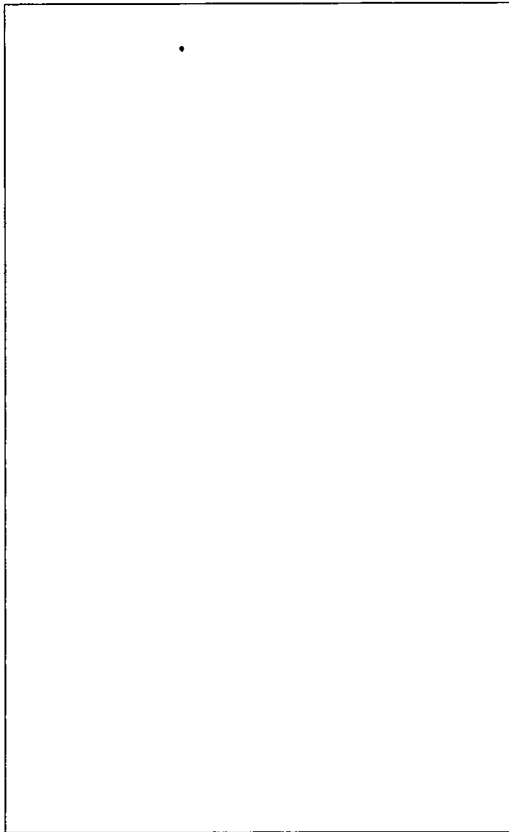


צ.מ.ד
י.ח.ד

תכנית מפורטת מס' 194/1
לאזור תעסוקה "המסילה" בטול כרם
המהווה שינוי לתכנית מספר 194
ולתכנית מתאר אזורית S-15

המנהל האזרחי לשטח יהודה ושומרון
מועצת התכנון האזורית
אזור יהודה ושומרון
מجلس التخطيط
אזור יהודה ושומרון
מחלקת התכנון והשקט
מס' 194/1
תאריך: 22.8.18
מס' תכנית: 584
שם: אזור תעסוקה "המסילה" בטול כרם
מס' תכנית מתאר: S-15



הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון, לשכת התכנון המרכזית
אבי בן גור - אדריכל ומתכנן ערים
רח' הסורג 2, ירושלים.
טל: 02-5950099
פקס: 02-6287755
11.10.18

בעל הקרקע:
היזם ומגיש התכנית:
עורך התכנית:
תאריך עדכון אחרון:

<u>עמוד</u>	<u>פרק</u>
3	פרק א – התכנית
4	פרק ב – הגדרות
5	פרק ג – טבלת שטחים
6	פרק ד – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
9	פרק ה – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
11	פרק ו – פיתוח, נטיעות וקירות גבול
12	פרק ז – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
14	פרק ח – שמירת איכות הסביבה
20	פרק ט – מינהלת איזור התעשייה
23	פרק י – מרכיבי בטחון
24	פרק יא – שונות
26	פרק יב – חתימות והצהרת המתכנן

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 194/1 לאזור תעסוקה "המסילה" בטול כרם המהווה שינוי לתכנית מס' 194 ולתכנית מתאר אזורית S-15.
2. **המקום:** אזור תעסוקה "המסילה"
גושים וחלקות:
גוש 8177 חלקה: 49 חלק חלקה: 37
גוש 8166 חלקות: 53,61,68
קווי אורך: 201250-202000
קווי רוחב: 689950-690932
3. **גבול התכנית:** כמסומן בקו הכחול.
4. **מסמכי התכנית:**
 - 1_26 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית"
 - 2_ תשריט בקני"מ 1:1,250-מסמך מחייב
 - 3_ תכנית תחבורה בקני"מ 1:1,250-מסמך מנחה
 - 4_ תכנית בינוי בקני"מ 1:1,250 – מסמך מנחה
 - 5_ תכנית פיתוח ונוף בקני"מ 1:1,250 – מסמך מנחה
 - 6_ פתרון סילוק השפכים:
 - תרשים בקני"מ 1:10,000 ופרשה טכנית- מסמך מנחה
 - 7_ תכנית איחוד וחלוקה בקני"מ 1:1,250- מסמך מחיי
 - 8_ תכנית ביוב וניקוז בקני"מ 1:1,250-מסמך מנחה
5. **שטח התכנית:** 94.005 דונם
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם ומגיש התכנית:** המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון- לשכת התכנון המרכזית
8. **עורך התכנית:** אבי בן גור - אדריכל ומתכנן ערים,
רח' הסורג 2, ירושלים
טל': 02-5950099, פקס: 02-6287755
9. **מטרות התכנית:**
 - 9.1 לקבוע מסגרת תכנונית לפיתוח אזור התעסוקה לרבות מערך תנועה ותשתיות מוסדר, כולל הוראות לטיפול בשפכים וחומרים מסוכנים.
 - 9.2 איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.
 - 9.3 לקבוע הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה כולל התייחסות למפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
10. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית מס' 194 ואת תכנית מתאר אזורית S-15, וזאת בתוך השטח המסומן בקו הכחול בתשריט המצורף. במקרה של סתירה בין התוכניות, תכנית זו היא המחייבת.

פרק ב' – הגדרות

התכנית:	תכנית מפורטת מס' 194/1 לאזור תעסוקה "המסילה" כולל תשריטים והוראות.
המהנדס:	מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיו בכתב, כולן או מקצתן.
הוועדה:	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.
החוק:	חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
מועצת תכנון עליונה:	מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
אזור:	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
תכנית חלוקה:	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
תכנית בינוי:	תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
קו בנין:	קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
גובה מרבי לבניה:	הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
קו הדרך:	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונת דרך.
שטח מותר לבניה:	השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות לא מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל שטח אחר.
חזית קדמית:	חזית המגרש לדרך.
חזית אחורית:	חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
חזית צדדית:	חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית.
	במקרה של מגרש פינתי, יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
רשות סביבתית מוסמכת:	קמ"ט איכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה שיקבע.
מבנה לשימור:	מבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור עליו יחולו הוראות כמפורט בתכנית זו.

פרק ג' – טבלת שטחים

מצב מוצע			
שטח (דונם)	מס' מגרש	צבע בתשריט	יעוד השטח
0.641	100	חום בהיר	דרך קיימת
0.611	101		
0.099	102		
3.254	103		
12.027	200	אדום	דרך מוצעת
0.048	201		
1.726	300	ורוד	תעסוקה
11.702	301		
12.980	302		
3.421	303		
7.998	304		
16.232	305		
23.244	306		
77.303	סה"כ תעסוקה		
0.223	400		
94.206	סה"כ שטח		

מצב קיים				
שטח (דונם)	מס' מגרש	ת.ב.ע	צבע בתשריט	יעוד השטח
10.502	504		חום בהיר	דרך קיימת
0.611	511			
0.829	512			
2.034	500		ורוד	תעשייה ומלאכה
20.037	501	2		
2.943	502			
11.668	503	ב4		
9.245	505	3		
3.651	506	5		
2.801	508	6		
6.727	509	א4		
13.483	510	1		
7.300	513	א1		
0.099	514	37 (חלק מחלקה)		
0.435	516			
---	סה"כ תעשייה			
0.868	515			
0.973	507	22	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
94.206	סה"כ שטח			

אזור תעסוקה

1. בשטח המיועד לתעסוקה יותרו התכליות והשימושים הבאים:
 - 1.1 מבני תעשייה ומלאכה.
 - 1.2 מבני משרדים.
 - 1.3 מבנים המיועדים לאחסון ולוגיסטיקה.
 - 1.4 אולמות תצוגה.
 - 1.5 מבני מיון ואריזה.
 - 1.6 מתקנים הנדסיים המהווים חלק מהספקת מים, חשמל, טלפון ותשתיות שונות.
 - 1.7 תחנת תדלוק פנימית.
 - 1.8 חניה.
 - 1.9 מבנים המיועדים למסחר – עד שיעור של 20% מזכויות הבניה של המגרש. במגרשים המצוינים בסעיף 3.1.3 – עד שיעור של 50%.

2. בשטח התכנית יאסרו התכליות והשימושים הבאים:
 - 2.1 אסבסט
 - 2.2 מכון פסדים
 - 2.3 תשלובות כימיות ונפט
 - 2.4 ייצור ואחסון נפיצים
 - 2.5 ייצור אספלט
 - 2.6 ייצור גזים דליקים
 - 2.7 עסקים/מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים
 - 2.8 בתי מטבחים
 - 2.9 מתקני טיהור אזוריים
 - 2.10 מפעלים לייצוא או אחסנה של דלקים ושמן ו תוספים לנייל (לא כולל מיכל דלק לשימוש עצמי)
 - 2.11 מפעלים המשתמשים או מפיקים אבקות והומרי גלם בעל פוטנציאל לזיהום אוויר בכמויות גדולות
 - 2.12 בריכות דגים
 - 2.13 צביעה- טקסטיל
 - 2.14 עיבוד עור בורסקאות
 - 2.15 גידול בעלי חיים
 - 2.16 גומי ומוצריו כולל צמיגים
 - 2.17 תעשיות שימורים
 - 2.18 מפעלים תורמי תמלחות

3. זכויות בניה:

- 3.1.1. סה"כ זכויות הבניה המותרות בכל המגרשים המיועדים לתעשייה לא יעלו על 200% משטח המגרש.
- 3.1.2. זכויות הבניה כוללות את כל השטחים במעטפת המבנה מעל מפלס 0.00.
- 3.1.3. במגרש מס' 301:
- 3.1.3.1. יותרו שימושים מסחריים עד שיעור של 50% משטח המגרש. שטחים אלו יהיו חלק מסה"כ השטחים המותרים לבניה.
- 3.1.3.2. סה"כ זכויות הבניה במגרש זה יחושבו ע"פ שטח ההרשאה המקורית בתכנית מס' 194 למגרש מס' 1 (13.453 דונם).
- 3.1.3.3. תותר הקמת תחנת תדלוק מסחרית במגרש זה עפ"י נוהלי פורום מפעלים כלכליים של המנהל האזרחי.

3.2. קווי בנין:

- 3.2.1. קווי בנין בחזית קדמית ואחורית יהיו 5 מ' מגבולות המגרשים. בגבול צדדי משותף תותר בניה עד קו בנין אפס בהסכמת השכנים. למעט במגרשים הצמודים לגדר הביטחון המזרחית – שם קו הבנין יהיה במרחק תמישה (5) מטרים מהגדר.
- 3.2.2. למבנה קיים בזמן אישור התכנית הבנוי כולו או בחלקו מעבר לקווי בנין כפי שהוגדרו בתכנית זו, תינתן תקופת מעבר של שבע (7) שנים להסדרת המבנה בהתאם לקווי הבנין החדשים.

3.3. גובה מבנים:

- 3.3.1. בכל המבנים למעט מבנים המסומנים בתכנית לשימור:
- 3.3.1.1. חלק המבנה שמעל תשעה (9) מ' בחזית הפונה אל הרחוב יבנה בנסיגה של תמישה (5) מ' מקו הבנין ובהתאם לתכנית הבינוי.
- 3.3.1.2. גובה מרבי של המבנים – 25 מ' ממפלס הדרך הסמוכה.
- 3.3.2. במבנים המסומנים בתכנית לשימור לא תותר תוספת גובה.

3.4. מבנים לשימור:

- המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם מבנים לשימור וחלים עליהם החוראות הבאות:
- 3.4.1. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- 3.4.2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיתול, סורגים, גדרות ושערים.
- 3.4.3. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בלווי ותאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או

בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, ובתנאי שהתכנון המוצע
יתחשב באופיו של המבנה הקיים וסביבתו הקרובה.

3.4.4. קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין של הבניין
הקיים.

4. דרכים

- 4.1. החניה תהיה על פי התקנים והנהלים הקיימים לעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור
המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה. כל החניה תהיה בתוך המגרש.
- 4.2. כניסות למגרשים:
- 4.3. הכניסות המצוינות בתכנית התחבורה הינן מנחות. ניתן להוסיף כניסות או לשנות את
מיקומן בשלב היתר הבניה בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים.
- 4.4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים
הציבוריות, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
- 4.4. גובה סופי של דרכים יקבע בתכניות מפורטות לאחר אישור התכנית בהתאם לצרכים
השונים של בעלי המגרשים ולפרוגרמה של אכלוס המבנים.
- 4.5. תנאי לאישור בקשה להיתר סלילה – ביצוע תשתיות בשלב א'.

5. שטח ציבורי פתוח

בשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות והשימושים הבאים:

- 5.1. הקמת מתקני תשתית
- 5.2. מעבר הולכי רגל
- 5.3. פיתוח נופי וגינון
- 5.4. בניית מתקנים וריהוט לרווחת הציבור

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

בסמכות הוועדה להוציא היתרי בניה לתכנית זו.

1. תנאים להוצאת היתרי בניה

להיתר הבניה תצורף מפת בינוי, פרטים וחתכים כדרישת הוועדה

ולאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- 1.1. לכל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
 - 1.2. לכל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח.
 - 1.3. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - 1.4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ולמילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
 - 1.5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.
- ובכפוף לאישורים:

- א. אישור המינהלת להתאמת המפעל לדרישות הסביבתיות.
- ב. אישור קמ"ט אפוטרופוס לזכויות במקרקעין.
- ג. אישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ד. פתרון חניה ע"פ תקן.
- ה. הקמת מערכת תשתיות (מים, חשמל, ביוב) להנחת דעת מהנדס הוועדה, לרבות במבנים הקיימים בשטח לפני אישור התכנית.
- ה. פתרון סילוק שפכים הכולל טיפול קדם בשפכים תעשייתיים לרמת הנדרש על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. הוראות מעבר

הוראות המעבר יחולו מיום אישור התכנית עד להשלמת ביצוע שלב ב' כמפורט להלן:

2.1 שלב א': יבוצע מיד עם אישור התכנית:

- 2.1.1 תבוצע הריסה ע"י בעלי העניין של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 2.1.2 יעשה פינוי של כל מתקן/חפץ או מכשול מהשטח המתווה בתכנית זו לדרך או לזיקת מעבר.
- 2.1.3 תוקם גדר זמנית על גבול הדרך לכל אורכה בהתאם לתכנית.
- 2.1.4 טיפול בביוב להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.

- במהלך תקופה זו ניתן יהיה להסדיר ולהכשיר בניה קיימת בנהלים הרגילים לאחר ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 2.1.1-2.1.4.

2.2 שלב ב' :

2.2.1 התווית הדרך ופילוס הקרקע .

2.2.2 הטמנה של תשתיות תת-קרקעיות.

2.2.3 ריבוד של שכבת אספלט ראשונה.

- לא יינתן היתר בניה חדש ללא השלמת שלב ב' / אישור של מהנדס הועדה.

3. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

4. תעודת גמר

חיבור מבנה לתשתיות (מיים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס ההועדה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח המגרש

- 1.1. היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.
 - 1.2. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, והגדרות וזאת על מנת למנוע גלישת עבודות למגרש השכן.
 - 1.3. גדרות בחזית המגרש ייבנו מבטון עם ציפוי אבן עד גובה 1 מ' מעל פני מדרכה. מגובה 1 מ' ועד גובה סופי ייבנו הגדרות מברזל או מחומר אחר תוך התאמה לגדרות של מגרשים שכנים.
- ### 2. מתקני אשפה ציבוריים.
- 2.1. לא יותקנו בשטח התכנית מתקני אשפה ציבוריים.
 - 2.2. מתקן האשפה ייבנה בשטח המגרש בהתאם לשיטת פינוי האשפה שתקבע.
- ### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף
- 3.1. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן, רשאית הוועדה 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 ע"פ סעיף 1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
 - 3.3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית במשך תקופת הבניה בשטח שאינו מיועד לבניה, ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
 - 3.3.1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית לבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - 3.3.2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא שימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - 3.3.3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית ובעלי המגרשים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב. אין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה כלשהי, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב או התיעול.
2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או סלילת דרך.
4. ביוב וסילוק שפכים
ניתן להקים ולבנות מתקני תשתית לרבות מתקני חשמל ומתקני טיפול בשפכים בתחום השטחים המיועדים לדרך.
כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טיהור וסילוק שפכים יהיה באישור הוועדה, ויהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
מפעלי תעשייה אשר יהיו להם שפכים תעשייתיים ידרשו לטפל בשפכים עד לרמת שפכים סניטריים ורק אז יורשו להזרים את השפכים למערכת הביוב המרכזית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר
5.1. ע"פ תכנית זו ניתן לחצות מגרשים שאינם ציבוריים לטובת הקמת תשתיות ציבוריות הכוללות ביוב, מים, חשמל, טלפון, כבלים וניקוז. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 1.0 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל ותקשורת
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות למעט קווי חשמל במתח גבוה.

8. בנייה משמרת מים

- 8.1. יש להשאיר 25% משטח המגרש, מגווננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכד').
- 8.2. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון) או במגרשים בהם תת- הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז המרכזית.
- 8.3. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח כי מיקום השטחים הקולטים נגר יהיו נמוכים מסביבתם.
- 8.4. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
- 8.5. הגורמים המוסמכים יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' – שמירת איכות הסביבה

מינהלת אזור התעשייה תגבש קובץ נהלים סביבתיים לתפעול אזור התעשייה ותפיץ אותו למפעלים הנכנסים ופועלים באזור התעשייה. בקובץ הנהלים יפורטו אירועים סביבתיים המחויבים בדיווח, הגורמים (רשויות, בעלי תפקידים) להם יש לדווח על אירוע סביבתי, והצעדים שיש לבצע בפועל, בעת אירוע כזה.

1. מים ושפכים

- 1.1 היתר בניה למתקני השפכים ומתקנים לטיפול בחומרים מסוכנים כפופים לעריכת בדיקה סביבתית והנחיות קמ"ט איכות סביבה.
- 1.2 מערכת הביוב שתבנה תעמוד בדרישות משרד הבריאות. על מנת לבדוק את אמינות המערכת יבוצע צילום וידיאו אשר יכלול פענוח הקווים.
- 1.3 באחריות כל מפעל להביא את השפכים שלו לרמה המאושרת להזרמה ע"י מכון טיהור השפכים שיקלוט אותם, לפני החיבור למאסף השפכים הכללי. לפני החיבור תבנה שוחת דגימה, בה יבוצע ניטור שוטף של השפכים המוזרמים על ידי כל מפעל ומפעל.
- 1.4 במפעלים הצורכים כמויות גדולות של מים, תוקם מערכת למחזור המים, אשר תמנע זיהום וסתימה של מערכת הביוב ושימוש בכמויות גדולות של מים.
- 1.5 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 1.6 הועדה תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 1.7 טיפול ראשוני בשפכים יעשה ע"י מתקן מקומי ובהתאם לתכנית אב לביוב שאושרה במילת"ב ובוועדת משנה לאיכות הסביבה. ניתן יהיה לאשר הובלת השפכים למתקן אחר ובתנאי שימצאו התנאים הראויים לקליטת השפכים במקום.

2. פסולת מוצקה/מסוכנת

- ההגבלות שחלות על פסולת מוצקה משתנות עפ"י סוג הפסולת:
- 2.1 **פסולת ביתית** - האשפה תיאגר במכלים סגורים ותפונה על יד המועצה האזורית או מינהלת האתר לאתר סילוק פסולת מאושר.
 - 2.2 **פסולת בניין** - פסולת בניין שתיווצר באזור התעשייה תפונה על ידי המפעלים לאתר סילוק/טיפול פסולת בניין באתר מאושר.
 - 2.3 **פסולת תעשייתית**
 - 2.3.1 הצבת כלי אצירה לפסולת מוצקה בשטח מגרש על ידי מפעל, עסק או מבנה רב-תכליתי. כלי אצירה זה יתאים לסוג ולכמות הפסולת של המפעל.
 - 2.3.2 הפסולת תפונה על ידי המועצה האזורית שומרון לאתר פסולת מורשה.
 - 2.4 **פסולת רעילה**

2.4.1 שמנים משומשים יפנו לקבלן מורשה לטיפול בהם.

2.4.2 במידה ותיווצר פסולת רעילה ומסוכנת, היא תאווסן בנפרד בהתאם לתקנות. פינויה יהיה לאתר סילוק פסולת רעילה ברמת חובב או לאתר אחר, במידה ויוקם.

3. רעש

כל מפעל יציג פתרונות תכנוניים למקורות הרעש הנפלטים ממנו, כבר בשלב התכנון, במסגרת המסמך הסביבתי אותו יגיש. בין הפתרונות התכנוניים יוצגו מחסומים אקוסטיים, אמצעי כליאת מקורות רעש ועוד.

מקורות רעש, כגון גנרטורים, קומפרסורים מכונות חיתוך אבן ונקודות לחץ אויר, יכלאו במבנים יעודים, אשר מקדם הנחתת הרעש שלהם גדול.

מפעל שישתמש בפריטי ציוד עתירי רעש, כגון מפוחים, קומפרסורים, גנרטורים ומכונות חיתוך, יציג את המפרטים הטכניים של הציוד ובהם את האמצעים האינטגרליים למניעת רעש. בכל מקרה, יועדף ציוד שקט על ציוד מרעיש.

מפעל אשר בדוח האפיון שלו יתברר, כי הינו פולט רעש, יחויב בדוח אקוסטי, אשר יצורף למסמך הסביבתי אותו יציג למינהלת אזור התעשייה.

4. קרינה אלקטרומגנטית

הקמת מתקני שידור (אנטנות) בתחום אזור התעשייה תותנה בקבלת היתר הפעלה למוקד שידור מאיגוד ערים לאיה"ס שומרון. מבקש ההיתר יעמוד בתנאים הנדרשים בטופס הבקשה ל – "היתר הפעלה למקור קרינה – מוקד שידור" של המשרד להג"ס בגרסתו העדכנית. הקמת מתקני חשמל תבוצע עפ"י "נוהל מתן היתר להקמה ולהפעלה של מתקני רשת חשמל מאותו סוג" (היתר סוג) שהוציא המשרד להג"ס עפ"י חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

5. הוראות למניעת זיהום אוויר, מפגעי אבק, מפגעי זיהום ומטרדי ריח

5.1 מפעל המבקש להיכנס לפעול באזור התעשייה יציג מסמכים הכוללים את רשימת המזהמים הצפויים להיפלט לאוויר מהפעלתו המתוכננת ועוצמת פליטתם החוזיה עפ"י מאפייני פעילותו ומתקניו. במידה ויידרש ע"י איגוד ערים לאיכה"ס שומרון, יוצגו בבקשת הכניסה או ההמשך הפעולה של המפעל באזור התעשייה תוצאות מודל איכות אוויר הכולל את המזהמים הרלבנטיים הנפלטים מהמפעל ועשויים לצור מפגעים, על מנת לחזות את ההשפעה הסביבתית בפועל של אזור התעשייה על סביבתו.

5.2 מפעלים הכוללים פעילות יצור המוגדרת "מקור פליטה טעון היתר" בתוספת השלישית לחוק אוויר נקי התשס"ח 2008 יבצעו מדידת קצב פליטת מזהמים מן הארובה או ממתקנים אחרים מהם נפלטים מזהמים המצויים בהם, והעברת תוצאות הניטור למינהלת אזור התעשייה ולאגוד ערים לאיכות הסביבה. מפרט הניטור ותדירותו יקבעו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

5.3 במידה ויידרש יציג מפעל המבקש להיכנס לפעול באזור התעשייה, במסמכים הסביבתיים אותם יגיש, את הפתרונות לצמצום פליטות של מזהמי אויר אשר בכוונתו לנקוט. טכנולוגיות ואמצעים אלו יאושרו על ידי מינהלת האתר.

5.4 כדי למנוע מפגעי ריח מהפסולת המוצקה, היא תיאסף במכלים סגורים ותפונה בתדירות מתאימה, אשר תבטיח שלא יתפתחו מפגעי ריח. מפעלים אשר עלולים ליצור מפגעי ריח, ייבחנו על פי המסמך הסביבתי אותו יגישו עם כניסתם לאזור התעשייה, ויחויבו באמצעים להקטנת מפגעי הריח.

6. הוראות למניעת זיהום קרקע ומי תהום

6.1 לא ישמרו באזור התכנית דלקים, פרט לאלו, אשר ישמשו את המפעלים באזור התעשייה.
6.2 מיכלי הדלק לשימוש המפעלים יישמרו במאצרות בנפח של 110% מנפח המיכל, על גבי רצפות אטומות, שימנעו פגיעה במי התהום במקרה של דליפה. זאת בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק) התשס"ו 2006, וכן תנאים למאצרות בהתאם המפורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.3 תחנות תדלוק, כולל תחנות תדלוק פנימיות בחצר המפעלים, יעמדו בדרישות התקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז, כולל: התקנת מיכלי דלק מתאימים, משטחים אטימים, וניקוזם של המשטחים בשוחות הקפיות למפריד דלק

7 הוראות לטיפול בחומרים מסוכנים

7.1 פריקת, אחסון ואחזקת חומרים מסוכנים יבוצעו ע"פ נוהלי ותקני המופיעים בתקנות רישוי עסקים וכן עפ"י נוהלי ותקני המשרד להגנת הסביבה (מאצרות תקניות וכו').

7.2 מפעל המבקש להיכנס/לפעול באזור התעשייה, המבקש לעשות שימוש, אחסון ואחזקת חומ"ס כמשמעותם בתקנות רישוי עסקים, יציג סקר סיכונים כחלק מהבקשה לכניסתו (איור 2.5.2.1). סקר הסיכונים יכלול את רשימת החומ"ס המסוכנים, התנאים לאחסנתם ולשימוש בהם ואמצעים להתמודדות עם כשלים ודליפות.

7.3 מפעל המבקש לעשות שימוש אחסון או אחזקת חומ"ס יגבש נוהל חירום למניעה והתמודדות עם מקרה דליפה, הצתה או פליטה של חומ"ס, שיאושר ע"י איגוד ערים איה"ס שומרון. הנוהל יוחזק במשרדי המשרד ומשרדי מינהלת אזור התעשייה בכל עת.

7.4 בכל מקרה של דליפה, או הצתה או פליטה של חומ"ס תופסק מיד פעולת המפעל בו אירעה התקלה, והוא יעבור למצב המוכתב בנוהל החירום. תגובת החירום תכלול הפעלת אמצעים להפסקת הדליפה, טיהור, וכן דיווח והודעה למפעלים ולגופים השכנים ולרשויות.

8. הוראות למניעת מפגעי זיהום קרקע ומי תהום

ראו סעיף 2.4.2 לעיל.

9. הוראות לטיפול בנגר עילי

- 9.1. באזורי תפעול וטיפול פתוחים ובמבני תעשייה בהם נערך שימוש בשמנים, דלקים וכימיקלים העשויים לגרום לזיהום תת הקרקע, יותקנו משטחי בטון אטימים (להלן – משטחי תפעול) לחלחול מים ומזהמים.
- 9.2. במשטחי התפעול יותקנו שוחות ניקוז. המשטחים יותקנו במפלסים מתאימים לניקוזם אל שוחות ניקוז.
- 9.3. שוחות הניקוז ינקזו תשטיפים ויעבירו אותם אל מפריד שומנים ודלקים, טרם ההזרמה אל מערכת הניקוז של אזור התעשייה. המים המטוהרים במפריד השומנים יוזרמו למערכת הניקוז. השמנים, והדלקים שיאספו במפריד השומנים יועברו למחזור אצל קבלן מורשה לכך, או יסולקו לאתר מורשה לקליטת פסולת מסוכנת.
- 9.4. במידת האפשר, ישאירו היתרי הבניה של מפעלים הממוקמים על קרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) ישאירו בין 30%-10% משטח המגרש, כמגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה).
- 9.5. בהיתרי בניה של מפעלים הממוקמים בקרקעות שאינן מחלחלות (חוואר, קירטון וכד''), או של מפעלים בהם לא ניתן להשאיר חלקים מהשטח המגרש בלתי מבונים, יבטיחו במידת הניתן את הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את הנגר דרך צנרת מתאימה לנקודות בשולי המגרש בהם ניתן להחדירו.
- 9.6. בשטחים הציבוריים הפתוחים ובגינות לאורך הדרכים, יבטיחו הכניות העיצוב הנופי כי מיקום השטחים הקולטים נגר יהיו נמוכים מסביבתם.
- 9.7. תשמר הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכת הביוב.

10. הוראות לטיפול במפגעים חזותיים

- 10.1 מפעלים בתחומם קיימת השלכה בלתי מוסדרת של פסולת, יבצעו פעולות ניקיון ופינוי נדרשות של הפסולת עפ"י הוראות מינהלת אזור התעשייה, תוך שנה מיום אישור תכנית זו. פסולת בלתי מוסדרת שתמצא לאחר שנה זו בחצרות מפעלים, תפונה תוך פרק זמן של 60 יום, בהתאם להוראות המינהלת.
- 10.2 מינהלת אזור התעשייה תכין תכנית לשימור מבנים המיועדים לשימור בתכנית. תכנית השימור תכלול את האמצעים האדריכליים, העיצוב, דרכי השימור ותוספות בניה נדרשות בהתאם לכללים המפורטים בתכנית זו, וכן לוח זמנים לביצוע השימור.

11 הוראות למיון מפעלים

- 11.1** כל מפעל המבקש להתקבל לאזור התעשייה יגיש למינהלת אזור התעשייה ולאגוד ערים לאיה"ס שומרון דוח אפיון שבו יפורטו חומרי הגלם, תהליכי הייצור, שעות העבודה, המוצרים, מוקדי פליטת מזהמים במפעל, שפכים ומפלסי רעש חזויים.
- 11.2** על בסיס דו"ח האפיון שיוגש, תקבע מינהלת אזור התעשייה, לאחר התייעצות עם אגוד ערים לאיה"ס שומרון, את מעמד המפעל מבין שלושה המסלולים הבאים:
- 11.2.1 עסק מאושר** - עסק אשר יקבל המלצה להקצאת קרקע באזור התעשייה על בסיס דוח האפיון בלבד. עסקים אלו יעסקו בעיקר בענפי המסחר, המלאכה והשירותים.
- 11.2.2 עסק מאושר על תנאי** - עסק שיקבל המלצה להקצאת קרקע באזור התעשייה בכפוף להגשת אחד משלושה מסמכים סביבתיים. תנאי לקבלת היתר בניה באתר יהיה הגשה של המסמכים הסביבתיים הנדרשים למינהלת ולאגוד ערים לאיה"ס ואישור המלצות מסמכים אלו על ידי מינהלת אזור התעשייה:
- חוות דעת סביבתית - מסמך המפרט את פליטות המזהמים הצפויות מהמפעל, מפלסי הרעש החזויים והאמצעים הננקטים למניעת מפגעים. מסמך זה יהיה ברמה מפורטת יותר מדוח האפיון.
 - סקר סביבתי - מסמך המציג את ההשפעות הסביבתיות החזויות מן המפעל תוך שימוש במודלים מתאימים והתאמה לתקנות. ההנחיות לשני המסמכים הללו יינתנו על ידי מינהלת אזור התעשייה, תוך התייעצות עם גורמים מוסמכים. בנוסף, ובמקרים מסוימים, יתכן ויידרש המפעל להציג מסמך סביבתי.
- 11.2.3 עסק לא מאושר** - עסק אשר על בסיס המסמכים שהגיש נקבע כלא מתאים מסיבות סביבתיות.

12 הוראות להקמת ותפעול מערכת ניטור

- 12.1** מינהלת אזור התעשייה תכין תכנית ניטור איכות אוויר, באם ימוקמו באזור התעשייה מפעלים הפולטים מזהמים לאוויר, ועפ"י דרישת אגוד ערים לאיה"ס שומרון. תכנית הניטור תאושר ע"י אגוד ערים לאיה"ס שומרון ותכלול ביצוע מדידות תקופתיות של מזהמים באזורי מגורים, מבני ציבור וכיו"ב באזור.
- 12.2** תכנית הניטור איכות אוויר ותוצאותיו ישמרו בכל עת במשרדי מינהלת אזור התעשייה. במקרים של חריגה מריכוזי זיהום האוויר המותרים בתקנות, תבצע המינהלת בדיקות לאיתור מקור הזיהום ותורה למפעלים בהם ממוקם מקור הזיהום על נקיטה של אמצעים למניעתו בהקדם האפשרי.
- 12.3** אחת לשנה תבצע מינהלת אזור התעשייה ניטור של פחממנים, מתכות כבדות, ומזהמים אחרים עפ"י הצורך, בשוחות מערכת הניקוז שתתוקן באזור התעשייה. במידה וימדדו ריכוזים חריגים תדאג המינהלת לזיהוי מקור הזיהום ונקיטת כל

האמצעים הנדרשים מול המפעלים שימצאו אחראיים לו להפסקת הזרמת הזיהום ושיקום הקרקע.

12.4 באם יידרש ע"י איגוד ערים לאיה"ס שומרון, יבוצעו מדידות רעש בשימושי קרקע רגישים בסביבת אזור התעשייה. המדידות יערכו על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, ויידרשו במידה ובאזור התעשייה ימוקמו מפעלים ופעילויות היוצרים רעש.

12.5 כל מפעל המייצר שפכים תעשייתיים ידאג לשוחת דגימת שפכים תעשייתיים בחיבור בין המפעל לבין מערכת הביוב. בנוסף, יותקנו על קווי הביוב המרכזים מספר שוחות דיגום כלליות, לבדיקת השפכים התעשייתיים.

12.6 מינהלת אזור התעשייה תגבש, תחזיק במשרדה ותפעיל נהלים לאכיפה וענישה של מפעלים הפולטים מזהמים באופן החורג מהמותר ואינם נוקטים באמצעים הנדרשים לצמצום הפליטות.

13 הוראות לשעת חירום

ראו סעיף 7 לעיל.

14 תנאים להוצאת היתר בנייה

14.1 תנאי להוצאת היתרי הבניה יהיה הגשת דו"ח אפיון פעילות המפעל ומסמכים סביבתיים כמפורט בסעיף 3.11 לעיל.

14.2 תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

14.3 פסולת רגילה תועבר לאתר פסולת מאושר.

14.4 פסולת ברת מחזור תועבר למפעלי מחזור.

14.5 כל פסולת רעילה תועבר לאתר פסולת הרעילה עפ"י הנחיות קמ"ט סביבה.

15 מחזור מים

יש למחזור מים במידת האפשר ולאפשר השקיה בקולחין לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.

פרק ט' – מינהלת אזור התעסוקה

1. אזור התעסוקה ינוהל ע"י מינהלת אזור תעסוקה.
2. המינהלת – המינהלת הינה תאגיד עירוני שיוקם ע"י הרשות המקומית המוסמכת ותכלול את הנציגים המצוינים בסעיף 3 א'.
3. דירקטוריון המינהלת -
 - א. הרכב המינהלת:
יו"ר: נציג הועדה.
נציגי בעלי הזכויות בקרקע.
נציגי איגוד ערים לאיכות הסביבה.
נציג קמ"ט איכה"ס.
 - ב. שינוי הרכב המינהלת – בסמכות ראש המנהל האזרחי.
4. הנהלה פעילה לאזור התעסוקה (להלן – המינהלת)
הדירקטוריון ימנה מינהלת פעילה לאזור התעסוקה, אשר פעילותיה יותוו על פי העקרונות להלן:
 - א. ליישם את המדיניות העסקית והאסטרטגית לניהול אזור התעסוקה, כפי שתגובש ע"י הדירקטוריון.
 - ב. לנהל את אזור התעסוקה על פי הנחיות תכנית המתאר, ע"פ הוראות תכנית זו ועל פי החלטות הדירקטוריון כפי שיהיו מעת לעת.
 - ג. לעסוק בגיבוש תוכניות לפעילות שוטפת.
 - ד. לעסוק בגיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (מפעלים).
 - ה. לעסוק במתן שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעת לעת.
 - ו. להפעיל יחידה סביבתית לפיקוח, בקרה וניטור בהתאם להוראות התכנית, או לקבל את השירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת.
 - ז. מנהל המינהלת ידווח באופן שוטף לדירקטוריון על פעילותו ועל כל פעולות המינהלת או בנוגע לה.
 - ח. סמכויות המינהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תכנית המתאר החלה על אזור התעסוקה ומהוראות חוקי עזר לאזור התעסוקה.

5. תפקידי המינהלת

- א. האחריות למימוש התכנית תהיה על המינהלת.
- ב. כל היבטי האחזקה של אזור התעסוקה : מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות : גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, גדרות וכו', יטופלו ע"י מינהלת האתר.
- ג. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בוועדה לאחר בחינתה והמלצתה של מינהלת האתר.
- ד. בקשה לרישיון עסק או בקשה לחידוש רישיון עסק תהיה מותנית בחוות דעת והמלצה של מינהלת האתר.
- ה. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של : המבנים , הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרישיון.
- ו. המינהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבניה באתר על מנת שיבוצעו בהתאם להוראות התכנית.
- ז. המינהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ח. המינהלת תפקח על אחזקת שטחי הגינון והשטחים הציבוריים, ותוציא מכרזים לקבלנים.
- ט. באחריות המפעלים לפנות פסולת תעשייתית עפ"י סוגיה. המינהלת תפקח על פינוי הפסולת. במידה והמפעל לא יצא את הפסולת, תבצע זאת המינהלת על חשבון המפעל.
- י. האחריות לפינוי פסולת רעילה היא על המפעלים. המינהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים לאתר הפסולת הרעילה שייקבע באותה עת ע"י הגורמים המוסמכים, בהתאם לצורך.
- יא. מינהלת האתר תצויד באמצעים לטיפול ב"אירועים" של חמ"ס ואירועים אחרים :
 - מתקני ספיגה.
 - חביות אחסון מיוחדות.
 - שרוולי עצירה.
 - כימיקלים לנטרול.
 - אמצעי פתיחת שוחות וסתימות.
- יב. המינהלת אחראית לניטור תקופתי של השפכים לפני חיבורם למאסף האזורי ולתפקודה התקין של תחנת הסניקה.
- יג. המינהלת תהיה מוסמכת לגבות דמי פיתוח ולנהל את הקמת התשתיות ולתחזק אותן.
- יד. תפקידים נוספים – עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.

6. תהליך קבלת החלטות

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

- א. השפעת פעילות המפעל על איכות הסביבה.
- ב. יחס בין השטח המבוקש לצורך הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.
- ג. פוטנציאל קליטת מועסקים מהאזור במפעל.
- ד. השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באזור (איתנות כלכלית, גובה משכורות, רכישת שירותים באזור).
- ה. התאמה לרוח הוראות התכנית ודרישותיה.

7. ועדה אדריכלית (להלן – הועדה האדריכלית)

- א. המינהלת תמנה ועדה אדריכלית אשר על חבריה ימנו מנהל המינהלת, מתכנן אזור התעסוקה (אדריכל ומתכנן ערים), מזכירי או מהנדסי הוועדות לתכנון ובניה של הרשויות הרלוונטיות ואדריכל נוף.
- ב. בין שאר תפקידיה תעסוק הועדה האדריכלית בבדיקת התאמת תוכניות, תוכניות לפיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות להוראות תכנית זו, ובמתן המלצות לוועדות הרלוונטיות להיתרי בניה ולהקצאת רישיונות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחליט הועדה במסגרת מטרותיה.
- ג. לבצע עבור המינהלת בדיקה שוטפת של המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רישיון העסק ולהגיש דו"ח תקופתי על הממצאים.

8. יחידה סביבתית

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

- א. לתכנון ופיקוח בכל הקשור לשמירת איכות הסביבה, איכות המים והביוב.
- ב. לתת המלצותיה למינהלת בכל הקשור לאכלוס אזור התעסוקה ע"י מפעלים והכל בתיאום מלא עם הוועדות הרלוונטיות ובכפוף לחוקי העזר אשר יותקנו באזור התעסוקה.
- ג. לבצע עבור המינהלת בדיקה שוטפת של המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רישיון העסק, ולהגיש דו"ח תקופתי על הממצאים.

פרק י' – מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 - 1.1. גדר בטון / רשת היקפית.
 - 1.2. דרך היקפית.
 - 1.3. תאורת בטחון היקפית.
 - 1.4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

2. הוראות בנושא בטחון:
 - 2.1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איוש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/היזם.
 - 2.2. מרכיבי ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
 - 2.3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - 2.4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

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

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

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

1. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים ללא אישור מיוחד בכתב מן הממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן:

חפירה, כרייה או חציבה בכלים מכניים	חפירה, כרייה או חציבה בעבודת ידניים		
5.00 מ'	2.50 מ'	א.	קווי חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	3.00 מ'	ב.	קווי חשמל מתח גבוה
10.00 מ'	10.00 מ'	ג.	קווי חשמל מתח עליון
10.00 מ'	10.00 מ'	ד.	קווי חשמל "מתח על"

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. תניות

- 3.1. החניה תהיה בתוך תחום המגרש המתוכנן ע"פ תקן החניה המאושר.
- 3.2. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

4. מיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

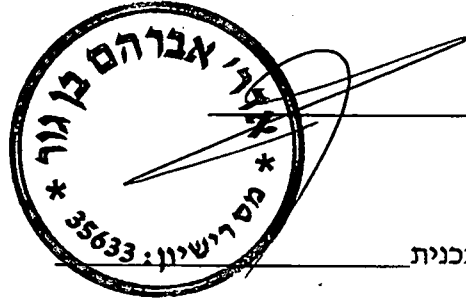
פרק יב' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית



חתימת יזם ומגיש התכנית

17/10/2018

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.

17/10/2018
תאריך

אקי בן גור-אקרוס
שם ותפקיד



חתימה