

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
עמנואל

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 120/7

שינוי לתוכנית מתאר אזורית S-15

שינוי לתכנית מפורטת מס' 120/3/1

עמנואל

אזור תעשייה נחל קנה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

יזם התכנית: המועצה המקומית עמנואל

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה עמנואל

עורך התכנית: אדריכל גבור אברהם (רישיון מס' 25613)
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין ת.ד. 236
טל' 03-7329000

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الامارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم 418) 1971 - 1972
נפה אשדוד
לואה
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 120/7
مشروع
ועדת המסדר
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 120/7
مجلس رقم
החליטה לתת חוקף לתכנית
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع
מנהל הלשכה
התכנון העליונה. משנה
مدير الإدارة
رئيس مجلس
الترابطة للتخطيط والبناء
التخطيط الاعلى للجنة الفرعية

תאריך עדכון אחרון: 27/12/2020

תוכן העניינים:**מס' עמוד:****הפרק:**

3	פרק א' - התכנית
5	פרק ב' - הגדרות
8	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית
10	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
21	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
27	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
29	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
31	פרק ח' - שמירת איכות הסביבה
40	פרק ט' - שונות
44	פרק י' - מרכיבי בטחון
45	פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מס' 120/7 ביישוב עמנואל - אזור תעשייה נחל קנה, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, ושינוי לתכנית מפורטת מס' 120/3/1.

2. **המקום:** יישוב עמנואל - קואורדינטאות (נ.צ רשת ישראלית): קווי אורך: 214280 - 215130 קווי רוחב: 674780 - 675470

חלק ממאוקע	מס' גוש פיסקאלי	אדמות הכפר
עקבת ג'רדה	3	דיר-אסתיא
אל-מסחיל	4	
גיבל אבו-סויד	2	אמתין
זרע אבו-כרש		
דר-קטיס		
חילת אל-פחית		

3. **גבול התכנית:** כמתוחם בתשריט התכנית בקו כחול.

4. **מסמכי התכנית:** א. 45 דפי הוראות בכתב – להלן: "הוראות התכנית".

ב. תשריט בקני"מ 1: 2,500 / 1: 1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 1250 / 1: 1000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית כלומר מחייב למפורט דלהלן בלבד:
1. מספר קומות מירבי מותר.
2. קווי הבנין.
3. קווי איסור הבניה לקו המתח העליון.
4. שלביות ביצוע ופיתוח.

ד. "בחינת השלכות תחבורתיות" (להלן: "בה"ת") לאזור התעשייה נחל קנה בעמנואל – המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ה. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1: 1,250 / 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה מנחה חלקית (מחייב לעניין מאזן החניה ולחיבור בין דרך מס' 1 לדרך מס' 9).

ו. "פרוגרמה לאזור תעשייה נחל קנה בעמנואל" - המצורפת לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ז. נספח ניקוז מחייב הכולל הוראות ותשריט בקני"מ 1: 1,250 / 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ח. "תסקיר השפעה על הסביבה" המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מחולק לשני חלקים כדלהלן:
1. תסקיר השפעה על הסביבה.
2. הנחיות לעריכת התסקיר ונספחים.

5. **שטח התכנית:** 320.17 דונם.

6. **יזם התכנית**: המועצה המקומית עמנואל -
 כתובת: ככר הרמב"ם עמנואל, מיקוד 44845,
 טל': 09-7927111, פקס: 09-7921079.
7. **מגיש התכנית**: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה עמנואל -
 כתובת: ככר הרמב"ם עמנואל, מיקוד 44845,
 טל': 09-7927111, פקס: 09-7921079.
8. **בעל הקרקע**: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
9. **עורך התכנית**: אדריכל גבור אברהם (רישיון מס' 25613) -
 שדרות שלמה המלך 2 ראש העין ת.ד. 236,
 טל': 03-7329000, פקס: 03-7325079.
10. **מטרות התכנית**: א. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, שמורת טבע מנדטורית (לפי S-15),
 תעשייה ודרך מאושרת ו/או קיימת לאזורי: תעשייה, מסחר ותעשייה,
 מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מסחר ותחבורה, חניונים ודרכים.
 ב. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
 ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 ד. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התוכנית.
 ה. קביעת הוראות ומגבלות לשמירת איכות הסביבה.
 ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות**: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15 ואת תכנית
 מפורטת מס' 120/3/1. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של
 תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **תכנית:** תכנית מפורטת מס' 120/7 לאזור תעשייה נחל קנה ביישוב עמנואל כולל תשריט, פרוגרמה, נספח בינוי, נספח תנועה וחניה, בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת), נספח ניקוז, תסקיר השפעה על הסביבה והוראות.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה עמנואל.
3. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966, כפי שתוקן בתחיקת הביטחון, לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) התשל"א-1971, וכל חקיקת המשנה מכוחו.
4. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
5. **מועצת התכנון העליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי ופיתוח:** תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. **קו בנין:** קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **גובה מירבי לבנייה:** הגובה הנמדד אנכית מנקודות על גבי מעקה הגג השטוח של הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף).
12. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבני יציאה לגג/תדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.

13. שטח מותר לבנייה:

השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתפים ופרגולות (מצללות) כמפורט בתכנית זו ומרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח.

14. מרתף:

קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם כן יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. באזורים בהם ייבנו חניה תת-קרקעית ו/או מחסנים ו/או ושירותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה בלבד באישור המהנדס. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה-תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד ולא תותר גישה חיצונית למרתף. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד באישור המהנדס.

15. מסד:

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

16. פרגולה (מצללה):

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

17. קו הדרך:

קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

18. מעקה גג:

מעקה עם כרכוב (קופינג) סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.

19. חזית קדמית:

חזית המגרש לדרך.

20. חזית צדדית:

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

21. חזית אחורית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

22. הרשות הסביבתית המוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי וכן מיועד למטרות תשתית כגון: מחסנים, חדרי תקשורת וכבלים, חדרי גנראטור, חדרי חשמל/שנאים/טרנספורמציה, חדרי משאבות/הסנקה, צווארי גז ודלק תת-קרקעיים, מתקנים לאנטנות, חדרים טכניים וכדומה. שטחי מבני העזר ייכללו בשטח המותר לבניה.

23. מבני עזר:

שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

24. זכות מעבר:

מצב בו חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי לרעה באיכות הסביבה לרבות האוויר, הקרקע, המים (כולל מים עיליים/תחתיים), או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של המתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת המצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.

25. מפגע סביבתי:

כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים או מעבדים טובין, עושים מלאכה, או מספקים שירותים.

26. מפעל:

היווצרות, פליטה וסילוק של מזהם.

27. זיהום:

פסולת שאסור לסלק לאתר לסילוק פסולת בניין.

28. פסולת רעילה:

29. תסקיר השפעה על הסביבה: מסמך הסוקר את הקשר בין תכנית מוצעת לבין הסביבה בה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי השפעות צפויות או חזויות של התכנית על אותה הסביבה ופירוט האמצעים הדרושים למניעת השפעות שליליות.

מבנים ללא קירות ו/או בעלי קירות מבניה קלה בלבד, שתקרתם מיועדת ליצור הצללה ו/או הגנה מפני שמש, רוח וגשם. בנייתם תותר על-פי המפורט בהוראות התכנית ושטחם אינו נכלל בשטח המותר לבניה.

30. סככות ומצלולים:

31. מנהלת אזור התעשייה: תאגיד עירוני שיוקם לשם ניהול אזור התעשייה בהתאם להוראות ונהלי משרד התעשייה והמסחר.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים התכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע:

סה"כ ב-% משטח התוכנית	שטח בדונם	צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
46.75	149.69	סגול	תעשייה
17.78	56.93	ירוק	שטח ציבורי פתוח
3.29	10.54	חום בהיר	דרך מאושרת ו/או קיימת
16.98	54.36	אדום	דרך מוצעת
4.23	13.55	אדום משופץ קווי אלכסון מצולבים בצבע שחור	חניון
1.53	4.89	אלכסוניים בצבע אפור ואדום לסירוגין	מסחר ותחבורה
7.58	24.27	אלכסוניים בצבע אפור וסגול לסירוגין	מסחר ותעשייה
1.86	5.94	חום כהה	מבנים ומוסדות ציבור
100%	320.17	סה"כ	

2. טבלת שטחי מגרשים בדונם:

* הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח בדונם	מספר מגרש	ייעוד
4.47	402	תעשייה
6.19	403	
3.72	404	
28.99	405	
3.04	406	
2.71	407	
2.62	408	
1.93	409	
3.08	410	
2.89	411	
3.40	412	
3.25	413	
3.04	414	
2.24	415	
2.90	416	
2.00	417	
1.90	418	
2.08	419	
3.16	420	
3.04	421	
3.96	423	
3.68	424	
3.42	425	
3.05	426	

שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
3.37	427	תעשייה
2.88	428	
2.26	430	
1.60	431	
1.97	432	
2.56	433	
2.46	434	
2.45	435	
2.86	436	
3.06	437	
3.19	438	
2.66	439	
3.29	440	
3.56	441	
2.98	442	
4.61	443	
3.17	444	
149.69		
5.94	600	מבנים ומוסדות ציבור
5.94		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
4.89	700	מסחר ותחבורה
4.89		סה"כ מסחר ותחבורה
6.50	801	שטח ציבורי פתוח
12.46	802	
28.62	803	
3.72	804	
4.10	805	
0.57	808	
0.96	812	
56.93		סה"כ שטח ציבורי פתוח
4.85	900	מסחר ותעשייה
4.32	902	
4.10	903	
2.89	904	
8.11	905	
24.27		סה"כ מסחר ותעשייה
10.54	-	סה"כ דרך מאושרת ו/או קיימת
54.36	-	סה"כ דרך מוצעת
8.55	1100	חניון
5.00	1101	
13.55		סה"כ חניון

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

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

2. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה:

א. שימושים:

1. שטח זה ישמש למבנים ומתקנים לתעשייה, מפעלים, מבני משרדים, אספקת שירותים, אחסנה, מלאכה, מתקנים ושירותים טכניים, חנויות המפעל כמפורט בתכנית זו ומתקני גז טבעי עיליים ותת-קרקעיים (באישור קמ"ט אנרגיה וקמ"ט איכות הסביבה), למעט השימושים המפורטים בסעיף 1א' בפרק ח' בהוראות התכנית.
2. מותר לכלול בבניין אחד, מספר שימושים מהמפורש לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
3. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

ב. תכנית בינוי:

1. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש ו/או לכל שטח הייעוד, שתאושר על-ידי הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ו/או איחוד וחלוקה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ו/או לכל שטח הייעוד ללא הגשת תכנית מפורטת ובתנאים הבאים: שטחי הבנייה המותרים לא יגדלו, תובטח גישה לכל מגרש, וכן ששטח מגרש מינימאלי לא יפחת מ-1.5 דונם.
3. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ג. שטח הבניה המותר:

1. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 200% משטח המגרש.
2. תותר הקמת חנויות המפעל בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. שטח זה ייחשב בשטח המותר לבניה כמפורט בס"ק ג' לעיל.
3. שטח התכסית המרבי המותר לא יעלה על 80% משטח המגרש.
4. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש באישור המהנדס. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ד. מס' הקומות המרבי המותר:

1. עד 4 קומות.
2. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.
3. לא תותר בניית קומת מסד.

ה. גובה מרבי לבנייה:

1. עד 21.0 מ'.
2. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של המהנדס.
3. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכלים, ארובות, מתקני זיקוק, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

ו. קווי בניין:

1. - קדמי - 5.0 מ'.
- צדדי - 5.0 מ'.
- אחורי - 5.0 מ'.
2. תותר הקמת מבני עזר בלבד בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
3. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
4. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
5. מותר לבנות את קומת המרתף מעבר לקווי הבניין עד גבולות המגרש לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד באישור המהנדס.

ז. גימור חזיתות המבנים:

1. גימור חזיתות המבנים יהיה מחומרים כדוגמת, אבן נסורה או טבעית, בטון, אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי, חומרים מתכתיים. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס כאשר לא יורשה שימוש באסבסט.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

ח. גגות המבנים:

1. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים ו/או כיפות ו/או קמרונות.
2. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור המהנדס.

ט. פרגולות:

- תותר בניית פרגולה (מצללה) על פי ההנחיות הבאות:
1. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח, שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 16 פרק ב' להוראות התכנית.

2. המצללה תיכנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמוכן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
3. חומרים: מצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. אזור מסחר ותעשייה:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע סגול ואפור לסירוגין הוא אזור למסחר ותעשייה.

א. שימושים:

1. שטח זה ישמש למבנים ומתקנים לתעשייה ולמסחר, מפעלים, מבני משרדים, אספקת שירותים, אחסנה, מלאכה, מתקנים ושירותים טכניים, מתקני גז טבעי עיליים ותת-קרקעיים (באישור קמ"ט אנרגיה וקמ"ט איכות הסביבה), מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, חנויות, סופרמרקט, מסעדות, בתי-קפה, בנק, סניף דואר, סטודיו, גלריות, קליניקות, אולם אירועים, אולמות לכנסים ולאירועים, שירותים מסחריים ועסקיים וכדומה, למעט השימושים המפורטים בסעיף 1א' בפרק ח' בהוראות התכנית.
2. שימושים מסחריים: כל המכירה תבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכול באישור הוועדה.
3. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
4. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
5. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
6. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

ב. תכנית בינוי:

1. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ו/או איחוד וחלוקה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ו/או לכל שטח הייעוד ללא הגשת תכנית מפורטת ובתנאים הבאים: שטחי הבנייה המותרים לא יגדלו, תובטח גישה לכל מגרש, וכן ששטח מגרש מינימאלי לא יפחת מ-1.5 דונם.
3. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר- ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ג. שטח הבניה המותר:

1. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 200% משטח המגרש. שטח זה יתחלק באופן שווה בין המסחר לבין התעשייה. על אף האמור, בסמכות הוועדה לאשר ניווד זכויות בניה מייעוד אחד לייעוד אחר על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שהשטח המותר לבניה בייעוד אליו ניוודו הזכויות לא יעלה על 160% משטח המגרש, וכן שסה"כ השטח המותר לבניה במגרש לא יעלה על 200%.

2. שטח התכסית המרבי המותר לא יעלה על 80% משטח המגרש.
3. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש באישור המהנדס. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ד. מס' הקומות המרבי המותר:

1. עד 4 קומות.
2. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.
3. לא תותר בניית קומת מסד.

ה. גובה מרבי לבנייה:

1. עד 21.0 מ'.
2. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של המהנדס.
3. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכלים, ארובות, מתקני זיקוק, מערכת צפירה לשעת חירום, וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

ו. קווי בניין:

1. - קדמי - 5.0 מ'.
- צדדי - 5.0 מ'.
- אחורי - 5.0 מ'.
2. תותר הקמת מבני עזר בלבד בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
3. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.
4. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בניין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
5. מותר לבנות את קומת המרתף מעבר לקווי הבניין עד גבולות המגרש לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד באישור המהנדס.

ז. גימור חזיתות המבנים:

1. גימור חזיתות המבנים יהיה מחומרים כדוגמת, אבן נסורה או טבעית, בטון, אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי, חומרים מתכתיים. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס כאשר לא יורשה שימוש באסבסט.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

ח. גגות המבנים:

1. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים ו/או כיפות ו/או קמרונות.
2. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור המהנדס.

ט. פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 16 בפרק ב' להוראות התכנית.
2. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמוכן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
3. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. אזור למסחר ותחבורה:

השטח המסומן באלכסונים בצבע אפור ואדום לסירוגין בתשריט הוא אזור למסחר ותחבורה.

א. שימושים:

1. אזור זה ישמש לשימושי תחבורה ושירותי דרך כדלקמן: תחנת תדלוק מדרגה ג', הקמת משרדי תחנה, תחנת מידע, חנות נוחות, כמו כן תותר הקמת שירותים לרכב (רחיצה, חשמל לרכב ועוד). תיאסר בניית מוסכים לתיקוני רכב ומוסכי פתחות וצבע, למעט המפורט בסעיף 1א' בפרק ח' בהוראות התכנית.

על תחנת התדלוק יחולו התנאים הבאים:

על תחנת התדלוק יחולו כל הוראות תכנית מתאר אזורית (חלקית) לתחנות תדלוק באיו"ש מס' 53/1 המעודכנת לפי החלטת מועצת תכנון עליונה מס' 584/8/18 מיום 22.08.2018 (להלן: "תמ"א 53/1") או כל החלטה ועדכון לתכנית מתאר זו שיאושרו בתאריך מאוחר יותר. האמור בתכנית זו אינו משחרר את מקים התחנה או מפעילה מקיום ההוראות של כל חיקוק. בין היתר יש לבצע כדלהלן:

- א. תיאום עם רשות הכבאות ואישורה.
 - ב. תיאום עם קמ"ט מסחר ותעשייה ואישורו.
 - ג. תיאום עם המפקח על התחבורה באיו"ש ואישורו.
 - ד. תנאי להיתר בניה הוא חתימת קמ"ט אפוטרופוס על גבי הבקשה להיתר, התנאי לאישור קמ"ט אפוטרופוס כאמור הוא הסדרת הצד החוזי והכספי עימו.
 - ה. הגשת מסמך הידרולוגי-סביבתי מטעם מגיש התכנית או מבקש ההיתר לעניין מפגעים סביבתיים, מפגעים תברואתיים ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים הקידוחים באזור והסכנה למי התהום מתחנת התדלוק המוצעת, ולקבל את חוות דעתם של קמ"ט מים, קמ"ט איכות הסביבה ומשרד הבריאות למסמך זה.
 - ו. קבלת האישורים הנדרשים על-פי החוק ועמידה בנהלי המנהל האזרחי לאיו"ש וביצוע דרישות הוועדה/מהנדס.
2. אזור זה ישמש גם לשימושי מסחר כגון: משרדים, חנויות, סופרמרקט, מסעדות, בתי-קפה, סטודיו, גלריות, קליניקות ושירותים מסחריים ועסקיים.
 3. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
 4. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
 5. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

6. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל

אחד מהשימושים.

7. הכניסה והיציאה מהמגרש תהיה מדרך מס' 1 בלבד.

ב. תכנית בינוי:

1. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת תכנית מפורטת.
3. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ג. שטח מותר לבניה:

1. תחנת תדלוק מדרגה ג' ושירותי רכב:
השטח המותר לבניה יהיה על-פי ההנחיות בתמ"א 53/1.
2. מסחר:
 - א. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש.
 - ב. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש באישור המהנדס. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
3. תכסית מרבית:
שטח התכסית המרבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
4. מרחקי בטיחות בין הייעודים השונים:
יש לשמור על מרחקי בטיחות בין תחנת התדלוק לשימושים האחרים על-פי הנחיות תמ"א 53/1.

ד. מס' הקומות המירבי המותר:

1. שימושי מסחר:
 - א. עד 3 קומות.
 - ב. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.
 - ג. לא תותר בניית קומת מסד.
2. תחנת דלק מדרגה ג' ושירותי רכב:
קומה אחת בלבד.

ה. גובה מרבי לבנייה:

1. עד 16.0 מ'.
2. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של המהנדס.
3. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום, וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

ג. קווי בניין:

1. - קדמי - 5.0 מ'.
- צדדי - 5.0 מ'.
- אחורי - 5.0 מ'.
2. תותר הקמת מבני עזר בלבד בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
3. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
4. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
5. מותר לבנות את קומת המרתף מעבר לקווי הבניין עד גבולות המגרש לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד באישור המהנדס.

ד. גימור חזיתות המבנים:

1. גימור חזיתות המבנים יהיה מחומרים כדוגמת, אבן נסורה או טבעית, בטון, אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי, חומרים מתכתיים. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס כאשר לא יורשה שימוש באסבסט.
2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

ה. גגות המבנים:

1. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים ו/או כיפות ו/או קמרונות.
2. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור המהנדס.

ו. פרגולות:

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 16 בפרק ב' להוראות התכנית.
 2. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 3. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
 4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

5. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

שטח הצבוע בתשריט בצבע תום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

1. משרדי המועצה המקומית עמנואל והחברה הכלכלית של המועצה, ביטחון ומנהלת אזור התעשייה, משרדים מקומיים ואזוריים, מבנים ומתקנים לשירותי חירום והצלה, שירותי בריאות, מבני דת ושירותי רווחה וכדומה.

2. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
3. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

ב. תכנית בינוי:

1. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת תכנית מפורטת.
3. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ג. שטח הבניה המותר:

1. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה, לא יעלה על 140% משטח המגרש.
2. שטח התכסית המרבי המותר, לא יעלה על 60% משטח המגרש.
3. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש באישור המהנדס. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ד. מס' הקומות המירבי המותר:

1. עד 4 קומות.
2. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.
3. לא תותר בניית קומת מסד.

ה. גובה מרבי לבנייה:

1. עד 21.0 מ'.
2. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר- לקרקע הטבעית רצונו של המהנדס.
3. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

ו. קווי בניין:

1. - קדמי - 5.0 מ'.
- צדדי - 5.0 מ'.
- אחורי - 5.0 מ'.
2. תותר הקמת מבני עזר בלבד בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
3. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.
4. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בניין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
5. מותר לבנות את קומת המרתף מעבר לקווי הבניין עד גבולות המגרש לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד באישור המהנדס.

ז. גימור חזיתות המבנים:

1. גימור חזיתות המבנים יהיה מחומרים כדוגמת, אבן נסורה או טבעית, בטון, אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי, חומרים מתכתיים. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס כאשר לא יורשה שימוש באסבסט.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

ח. גגות המבנים:

1. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים ו/או כיפות ו/או קמרונות.
2. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי באישור המהנדס.

ט. פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 16 בפרק ב' להוראות התכנית.
2. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים. בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
3. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

6. חניון:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם משוּבץ קווי אלכסון מצולבים בצבע שחור הוא שטח לחניון.

- א. שטח זה מיועד לחניון עילי פתוח (חנייה ציבורית) לרכבים פרטיים, משאיות, כלי-רכב תעשייתיים ואוטובוסים.
- ב. לא תותר כל בנייה בשטח זה, למעט עמדות בדיקה שמירה ותפעול של עובדי החניון/אזור התעשייה ואורחים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, ולמעט סככות ומצלולים ופרגולות בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש.
- המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד ועד 5.0 מ' והקמתם תותר בקו בנין 0.0 מ'.
- ג. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי הוועדה.
- ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת תכנית מפורטת.
- ה. מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה ומיקום המבנים המותרים על-פי ס"ק 6' לעיל ושטחם - ייקבעו על-פי תכנית בינוי על-ידי הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ו. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום החניונים.

ז. איסור בניה ועבודות בחניונים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכול באישור הוועדה.

7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר בתשריט הוא שטח ציבורי פתוח.

א. השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. נטיעות, שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
 3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים (לרבות מתקני תברואה) למיניהם באישור הוועדה (כולל דרכי גישה אליהם על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
 5. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
 6. שבילים/מעברים להולכי רגל לרבות כיכרות ורחבות.
 7. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 8. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 9. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 10. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 16 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות וסככות ומצלולים (כהגדרתם בסעיף מס' 30 בפרק ב' להוראות התכנית) בשטח של עד 10% משטח המגרש.
 11. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקע"ר כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בסעיף א' לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכבי חירום/הצלה ואחזקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 7א'4 דלעיל.

8. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או קיימות או מוצעות.

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. תותר הצבת נקודת/עמדת בדיקה בכניסה לאזור התעשייה בתחום הדרך.
- ג. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ד. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ה. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ו. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.
- ז. החיבור והביצוע בפועל בין דרך מס' 1 לדרך מס' 9 יהיו על-פי המופיע בנספח התנועה המאושר בלבד.

9. שטח למתקן הנדסי (סמליל):

השטח בתשריט בו מסומן סמליל (אייקון) של מתקן הנדסי הוא שטח המיועד להקמת מתקני ביוב וההוראות לגביהם הם כדלקמן:

- א. המתקנים שיוקמו יהיו בהתאם לפתרון הביוב וסילוק השפכים שאושר בוועדת המשנה לאיכות הסביבה של מועצת התכנון העליונה.
- ב. המתקנים ייבנו בהתאם לתקנים ולהנחיות הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתנאים הנדרשים על-ידי קמ"ט איכות הסביבה.
- ג. היתרי בניה למתקנים יינתנו על-פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על-ידי הוועדה.
- ד. הוראות ומגבלות הבנייה הן בהתאם לס"ק 7א4 בפרק זה שלעיל.

10. דרך קיימת לביטול:

שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך קיימת לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 8 לעיל ("דרכים") ויחולו עליו ההוראות לשטח עליו סומן הקווקוו.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

1.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. חיבור למערכת סילוק השפכים ומערכת פיזור הקולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן שבילים/מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקע"ר ובהתאם לפרק י' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם, וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק י' כאמור.
- ו. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של מהנדס/קונסטרוקטור מוסמך.

1.2 ארכיאולוגיה ועתיקות:

לא תותר כל עבודת בניה/פיתוח/הכשרה/תשתית בתחום התכנית ולא יותר ביצועה של התכנית וכן לא תותר עליה על הקרקע, ללא ביצוע האמור בסעיף מס' 6 בפרק ט' להוראות התכנית הנוגע לאתרי העתיקות בתחום התכנית כמסומן בתשריט ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.

1.3 מובלעת:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת כלל התנאים כמפורט בס"ק מס' 13 בפרק ט' להוראות התכנית הנוגעים למובלעת בתחומי התכנית כמסומן בתשריט.

1.4 שמירת הטבע:

- א. יש לתאם עם קמ"ט שמורות הטבע את אופי הנטיעות ומיני הצומח שיינטעו בתחום התכנית וזאת על-מנת למנוע נטיעות של מינים זרים ופולשים.
- ב. יש לתאם עם קמ"ט שמורות טבע את נושא התאורה באתר. שימוש בתאורה יהיה על-פי ההנחיות המקובלות על-ידי קמ"ט שמורות טבע וזאת על-מנת לצמצם ככל הניתן את זיהום האור בתחום התכנית.
- ג. אין לייבא קרקע ממקורות חיצוניים לאזור בכדי למנוע הכנסת צומח פולש לאזור, אלא באישור קמ"ט שמורות טבע.

1.5 תנאים של קמ"ט חקלאות (פקיד היערות):

- א. יש לעמוד בהוראות סעיף מס' 4 ב' בפרק ז' להוראות התכנית ("נטיעת עצים ושמירתם").
- ב. יש לנטוע עצים בוגרים בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. תנאי לעבודות הבניה והפיתוח שהן ילוו באדריכל/מתכנן נוף או אגרונום.
- ד. טרם תחילת העבודות בתחום התכנית יש לקבל את אישורו של קמ"ט חקלאות (פקיד היערות).

1.6 שימושים תעשייתיים ומסחריים:

שימושים תעשייתיים ומסחריים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתרי בניה לשימושים אלה כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

1.7 תכנית בינוי ופיתוח:

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח על-פי האמור בסעיף מס' 8 בפרק ב' להוראות התכנית, קרי תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה והמהנדס.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר את האמור בסעיף מס' 8 בפרק ב' להוראות התכנית וכן יכול שיכלול פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה והמהנדס.

1.8 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.9 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.10 פיקוד העורף:

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

1.11 תנאים להוצאת היתרי בנייה של המפקח על התעבורה באיו"ש:

תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור המפקח על התעבורה באיו"ש להסדרי התנועה.

1.12 שלביות ותנאים להוצאת היתרים בהתאם להמלצות הבה"ת המאושר:

- א. ניתן לממש עד שליש מהפרויקט ובתנאי שיבוצעו במקביל השיפורים בדרכים הקיימות כדלהלן:

דרך מס' 5060 תשופר לדרך עם 4 נתיבים לכל אורכה, מהכניסה לעמנואל עד להתחברות עם דרך מס' 5066 (צומת מס' 2 על-פי הבה"ת), וגם הקטע של דרך מס' 5066 בין צומת מס' 2 לכוון צפון עד לצומת ההתחברות עם דרך מס' 55, תשופר לדרך עם 4 נתיבים.
- ב. נדרש לעשות ספירות תנועה בצומת דרכים מס' 55 ו-5066 עם סיום בנית שליש מהפרויקט ואיכלוסו כולל שיפור הכבישים כאמור לעיל. על סמך ספירות תנועה אלו, יש לבדוק מה יהיו ההשפעות התחבורתיות של איכלוס שליש מהפרויקט והשפעות נוספות שיווצרו במשבצת התחבורתית על צומת דרכים מס' 55 ו-5066. בדיקה זו חשובה מאוד כיוון שבאמצעותה ניתן יהיה לקבל החלטות לגבי המשך ההתקדמות בביצוע הפרויקט.

ג. יתר השיפורים המומלצים בפרק 8-על-פי הבה"ת צריכים להיות מוכנסים למערכת התחבורתית במקביל לבניית שני השלישים הנותרים של הפרויקט, וזאת מהסיבה שנפחי התנועה הנוספים שיווצרו על מערכת הדרכים יכילו גם תנועות הנובעות מתוספת איכלוס של תכנית מפורטת מאושרת מס' 120/6 ומתוספת יחידות מגורים שיבנו בישובים הפרוסים לאורך דרך מס' 5066.

ד. לצורך בדיקת רמות השירות בדרך מס' 5060 ודרך מס' 5066 במצב של ביצוע שליש מהפרויקט, יילקח בחשבון גם ביצוע חלקי של שליש מהתכניות המפורטות המאושרות. תכניות מפורטות מאושרות אלו צפויות להגיע למימוש מלא רק בשנת 2040 (על פי "פרוגרמה לאזור תעסוקה", יוני 2015).

1.13 עיצוב ארכיטקטוני:

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

1.14 איכות הסביבה:

תנאי למתן היתרי בניה יהיה עמידה בהוראות בנושאי איכות סביבה כמפורט בפרק ח' בהוראות התכנית.

1.15 ניקוז, ניהול נגר עילי והידרולוגיה:

- א. טרם קבלת היתר יידרש הזים להציג ולאשר פתרונות לריסון והשהיית נגר בתחום המגרש לשביעות רצון יועץ מים וניקוז מוסמך, המהנדס והוועדה.
- ב. בתחום התכנית יוצגו פתרונות לסילוק מי נגר עילי ולניקוז על פי ההנחיות שבנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.
- ג. על זים התכנית ועל חשבונו לבצע פתרונות לסילוק מי נגר עילי וניקוז על פי ההנחיות שבנספח הניקוז.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור יועץ מים וניקוז מוסמך שפתרונות סילוק מי הנגר העילי והניקוז בוצעו על-פי הנחיות נספח הניקוז. במידת הצורך הדרישות שבנספח יוטמעו בתכניות לביצוע ובהיתרי הבניה.
- ה. שטחים שבהם מתקיימת פעילות הגורמת לזיהום קרקע, יופרדו, יתוחמו והנגר הנאסף מהם יוזרם לטיפול מוקדם, טרם הזרמתו למערכת הביוב או למערכת הניקוז הכללית.

כלל האמור בסעיף זה יהיה בהתאם למפורט בסעיפים מס' 3 ו-10 בפרק ז' וסעיף 9 בפרק ח' להוראות התכנית.

1.16 תנאים של צה"ל:

- א. הגובה המירבי בתחום התכנית יהיה 21.0 מ' והוא יסמן את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
- ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאג"ת (אגף התכנון בצה"ל). אין וודאות כי בקשה זו תאושר.
- ג. העגורן או המנוף יסומנו בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
- ד. שבועיים לפני ביצוע העבודות בתחום התכנית יש לשלוח הודעה על כך לצה"ל.

ה. אין בעמדת צה"ל על תנאיה כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות לקידומו של מתן ההיתר, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מערכת הביטחון אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.

1.17 אישורים נוספים :

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול :

2.1 עורך הבקשה :

הבקשות להיתרי בניה יוכנו על-ידי אדריכלים ו/או מהנדסים מוסמכים מורשים בלבד. המהנדס רשאי לקבוע קריטריונים לאדריכלים ו/או מהנדסים מוסמכים המורשים להגיש בקשות לוועדה, ולפסול כאלה שאינם עומדים בקריטריונים אלה.

2.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות והמסמכים כדלהלן :

א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.

ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2.2 א' לעיל.

ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.

ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקע בליווי הצהרת מהנדס.

ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת :

העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון : ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים אשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת :

העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, בריזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.

ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור למערכת הביוב של אזור התעשייה והאזורית והכל באישור המהנדס.

י. ציון אתר פסולת בניין מאושר, מסמך פרוגרמת פסולת בניין והסכם התקשרות עם אתר קולט.

יא. אסמכתאות יועברו לקמ"ט איכות הסביבה בטרם יינתן ההיתר.

3. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:**3.1 הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:**

- א. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
- ב. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

3.2 בנייה בשלבים:

- א. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:**4.1 בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:**

- א. תכנית בינוי ופיתוח:
תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.
- ב. תכנית חלוקה עדכנית:
תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
- ג. תשתיות:
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
- ניקוז הקרקע.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. פיתוח:
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ניקוז אזור הבינוי.
- ה. חניה:
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ו. שימור נוף:
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן נוף או אגרונום, לשביעות רצון הועדה.
תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף או אגרונום.

ז. שלביות ביצוע ופיתוח:**1. שלביות ביצוע הפרויקט כמוגדר בנספח הבינוי כדלקמן:****שלב א' - פיתוח המגרשים:**

410-402, 600, 700, 900, 904-902, 1101-1100.

שלב ב' - פיתוח המגרשים:

421-411, 444-440, 905.

שלב ג' - פיתוח המגרשים:

428-423, 439-430.

2. גמישות בשלביות הפרויקט:

התכנית תמומש על-פי השלביות כנדרש בסעיף מס' 1 לעיל. על אף האמור, ניתן לאחר השלמת כ-70% מפיתוח שלב קודם, לאפשר התחלת ביצוע פיתוח ובניית השלב הבא על-פי החלטת וועדה.

4.2 סידורים לנכים:

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

4.3 יועץ נגישות:

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

4.4 תעודת גמר:

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

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

- היתרי בנייה יינתנו רק אם תכנית בינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן ובהתאם לתכנון נופי לכל אזור התעשייה:
- א. גבולות: בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
 - ב. קירות תומכים: יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
 - לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של מהנדס/קונסטרוקטור מוסמך.
 - כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
 - ג. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
 - מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
 - ה. גדרות: ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 3.0 מ'.
 - ו. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
 - ז. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

- א. בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- ב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

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

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

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

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל לטהור וסילוק שפכים יהיה בהתאם לפתרון המאושר בוועדת משנה לאיכות הסביבה ויהיה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות תקשורת ומתקני שידור:

הצבה והפעלה של אנטנות תקשורת ומתקני שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 מיום 27.02.2008 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

9. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
- ג. תותר הקמת אנטנות לשידור לוויינים וכן אנטנות צלחת. אך לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

10. בניה משמרת מים- שימור וניצול מי הנגר העילי:

ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחר יותר.

בין היתר יש לבצע כדלקמן:

- א. שיפועי האורך של הכבישים יתוכננו מתוך ראייה כוללת של סכמת הניקוז המפנה את הזרימות העיליות אל מחוץ לתכנית ולא יוצרת נקודות נמוכות אבסולוטיות בסמוך לאזורים בנויים.
- ב. מומלץ ששטחי הגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, נטיעות וערוגות פרחים, יתוכננו במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים, על מנת לאפשר ניקוז ולחלחול טבעי מקסימלי בשטחים הירוקים.
- ג. בכבישים עם שיפוע אורכי ממוצע גדול (10% ומעלה), יש לנקוט פעולות להאטת חפיזות גל הנגר ופעולות להתמודדות עם השפעת גל המים במורד הכביש התלול.
- ד. יש להקפיד ולשמור על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב.
- ה. בכל מגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים עד לתת הקרקע מתוך שטח המגרש.
- ו. בכניסה לחניונים תת קרקעיים, יש למנוע כניסת נגר מהכביש או מגרש סמוך.
- ז. במגרשים בהם יש חשש לאיכות מי הנגר, יש להתקין מפריד שומנים ואמצעים נוספים (על פי דרישת המועצה המקומית ומשרד הבריאות) בין המגרש למערכת הניקוז העירונית.
- ח. רום הפיתוח של כל המגרשים המיועדים לבינוי (תעשייה, מסחר ו/או מבני ציבור) יהיו גבוהים ממרכז המיסעה בצמודה אליהם ב-20 ס"מ ומעלה.
- ט. מרזבי בניינים (צמ"גים) ומי נגר משטחים אטומים במגרש, יופנו אל שטחים מחלחלים בתוך המגרש.
- י. תל איסור להורמת נגר למערכת הניקוז התת קרקעית בתקופות בהן אין גשם.
- יא. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.
- יב. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - שמירת איכות הסביבה:**1. כללי:**

- א. כדי למנוע חשש מיצירת מטרדים מסוגי מפעלים בעלי פוטנציאל לגרימת מטרדים, זיהום או סיכון סביבתי חל איסור על סוגי המפעלים/עסקים הבאים:
1. תחנות כוח המופעלות על פחם ו/או דלק נוזלי;
 2. אסבסט (ייצור ואחסון);
 3. משחטות ומפעלי מזון;
 4. עיבוד עורות;
 5. תעשיות כימיות;
 6. ייצור צבעים;
 7. מכון פסדים;
 8. בתי זיקוק;
 9. גריסת וטחינת אבן, למעט גריסה זמנית בלבד על-פי אישור;
 10. ייצור חומרי הדברה;
 11. ייצור חומרי נפץ;
 12. מוסכים, למעט המפורט להלן;
 13. בתי דפוס, למעט המפורט להלן.
- על אף האמור לעיל, יובהר כי ניתן לאשר בתי דפוס יבשים בלבד (ללא שימוש במים וצבעים), וכן ניתן לאשר מוסכים בתנאי שהם בעלי כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום (משמנים, דלקים, צבעים וכדומה) - עסקים אלה יסווגו כ"עסקים על תנאי" בהתאם להוראות תכנית זו.
- ב. היזם ימנה מפקח סביבתי לעבודות הקמת אזור התעשייה, המפקח נדרש להיות בקשר עם קמ"ט איכות הסביבה והרשות הסביבתית המוסמכת לאורך כל שלב העבודות.
- ג. סקר רגישות קרקע (חללים קרסטיים) של האזור המיועד לחציבה יועבר לאישור קמ"ט איכות הסביבה כתנאי לביצוע החפירה.

2. שפכים:

- א. לא יותר אכלוס של מפעלים באזור התעשייה, ללא השלמת הפתרון הכולל לאיסוף הולכה וטיפול בשפכים ברמת המתחם כולו.
- ב. יש לתכנן מערך ניטור, אבטחה ובקרה של קווי הביוב, על מנת למנוע פריצות בקווים וחלחול שפכים למי התהום.
- ג. כל מפעל או עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, יתקין בשטחו, במידת הצורך, מתקן/נים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו.
- ד. כל מפעל יידרש להציג, טרם קבלת היתר בניה, אישור בכתב של מנהלת אזור התעשייה כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול המשותף בשפכים.
- ה. לא יקבל מבנה בתחום התכנית טופס 4 בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.
- ו. במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.
- ז. לא יוזרמו לקו הולכת השפכים האזורי תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ליעד שיאושר מראש על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה.
- ח. כל מפעל שירצה להיכנס לשטח התכנית ואשר משתמש בחומרים מסוכנים נוזליים ו/או נוצרים בו שפכים תעשייתיים יהיה מחויב בהגשת פרשה טכנית הכוללת פירוט האמצעים לניטור, בקרה וגילוי דליפות.
- ט. כל מפעל אשר ייצר שפכים תעשייתיים יחויב בהקמת מתקן קדם טיפול בשפכיו להבאתם לאיכות הנדרשת על-פי התקנות.

3. פסולת מוצקה:

- א. כל מפעל יחויב בהצבת כלי אצירה לפסולת מוצקה. סוג ונפח כלי האצירה יהיו כאלו שיבטיחו כושר אצירה מספיק עד לפינוי הפסולת. בעלי מפעלים ועסקים ספציפיים יידרשו, בשלב הבחינה ומיון המפעלים בתהליך האכלוס, להציב אמצעי אצירה לפסולת ברת מחזור.
- ב. הפסולת המוצקה תפונה אך ורק לאתרים המורשים לפינוי פסולת.
- ג. פסולת גושית תרוכז ותיאצר בשטח כל מפעל ותפונה, באחריות המפעל, לאתר מורשה לסילוק פסולת גושית.
- ד. פסולת רעילה תאוחסן בשטחים מיוחדים שייועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. סילוק הפסולת יהיה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, או ליעד סילוק אחר שיאושר מראש, בכתב, על-ידי מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה, ויעשה באחריות המפעל ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה.

4. מניעת מפגעי רעש:**4.1 בזמן העבודות:**

- א. תנאי לתחילת עבודות ההכשרה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למטרדי הרעש הצפויים במהלך העבודות. הדו"ח יכלול התייחסות לגורמים יוצרי הרעש בעבודות הנ"ל, ואמצעים שיינקטו לצורך מניעת מטרדים ומפגעים.
- ב. עבודות ההכשרה בכללותן יעמדו בהנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.
- ג. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצויד בנייה) 1979.
- ד. בבניה בסמיכות למגורים בעת הפעלתו של הציוד הגורם למפלסי רעש גבוהים במיוחד יש להסתייע במחיצות אקוסטיות ניידות המיועדות למטרה זו.

4.2 לאחר ההקמה:

- א. תנאי לקבלת היתר בנייה בכל מגרש, הנו הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לרעש הצפוי מהמפעל לאחר הקמתו. מפלסי הרעש לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.
- ב. דרך הגישה אל האתר תעקוף אזורי מגורים ככל הניתן. יש להציב שלטי הכוונה ברורים כדי למנוע כניסת משאיות לשכונות מגורים.

5. מניעת מפגעי קרינה:

- א. קווי החשמל המתוכננים באזור התעשייה יהיו תת קרקעיים. לפי המלצות חברת החשמל יבנו חדרי טרנספורמציה אשר ייתנו מענה למפעלים השונים.
- ב. תנאי למתן היתר בניין ראשון, למפעל אשר בשטחו תתוכנן תחנת טרנספורמציה - יהיה הכנת דו"ח קרינה שיקבע האם ואילו אמצעים / מרחקי הפרדה נדרשים בנדון.

6. מניעת מפגעי איכות אוויר:**6.1 בזמן העבודות:**

- א. תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון במתחם יהיה העברת מסמך המתאר את שטח העבודה. המסמך יפרט את שיטות החציבה, מערך הפיצוצים המתוכנן, כמויות חזויות של פסולת (חומר טפל), מתקנים לעיבוד חומרים, מתקנים מתוכננים לעיבוד חומרי גלם, מיקום

- ערימות החומרים, אמצעים לצמצום אבק ואמצעים לטיפול בתשטיפים: המסמך יועבר לעיון ואישור קמ"ט איכות סביבה.
- ב. תנאי לתחילת עבודות הכשרה בשטח ולהוצאת היתרי בנייה, הנו הגשת נספח סביבתי למניעת מטרדים ומפגעים כתוצאה מביצוע עבודות החפירה והבנייה.
- ג. משאיות היוצאות או הנכנסות לאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק.
- ד. הזים ימנה מפקח סביבתי לעבודות הקמת אזור התעשייה, המפקח נדרש להיות בקשר עם קמ"ט איכות הסביבה והרשות הסביבתית המוסמכת לאורך כל שלב העבודות.
- ה. יש למקם את ערמות העפר בחלק של שטח הפרויקט הרחוק ככל הניתן מהמבנים הסמוכים, במקום מוגן מהרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.
- ו. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי וכאלו המיועדות להימצא באתר זמן ממושך ימוקמו במקום מוגן פני רוחות ויכוסו או יורטבו.

6.2 תנאים להפעלת מגרסה:

- א. הגריסה תבוצע באתר תוך הרטבה מלאה ומתמדת של תא הגריסה ו/או המסוע ו/או החומר בעת ההזנה למכונה וביציאה ממנה, למניעת מטרדי אבק.
- ב. החומר הגרוס יועבר לשימוש חוזר.
- ג. על פי הצורך יוקם מתרס אבק בכיוון הרוח.
- ד. מסוע המגרסה יכוסה בברזנט לכל אורכו.
- ה. קצב העבודה של המגרסה ייקבע כך שכמות האבק הנוצרת תהיה מינימאלית.
- ו. בקצה המסוע, במקום בו נופל החומר הגרוס אל הערמה, יותקן שרוול ברזנט באורך של שני שלישים מגובה נפילת החומר אל הקרקע.
- ז. בכל מקרה של תקלה בצידוד למניעת פליטת אבק, תופסק מידית פעולת הגריסה עד לתיקונה.
- ח. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית להוסיף ו/או לשנות דרישות וכן להפסיק את עבודת המגרסה על-פי שיקול דעתה בכל עת.
- ט. חומר גלם וחומר גרוס יאוחסנו בשטח האתר בלבד ובאופן שתמנע פגיעה בסביבה.
- י. על העסק חלים חוק מניעת מפגעים, התשכ"א 1961 – והתקנות מכוחו, והוראותיהן מהווים תנאים ברישיון זה. יש לשים דגש מיוחד לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן-1990; תקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה), התשנ"ח-1998; תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג-1993; תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א – 1990.

6.3 לאחר כניסת מפעלים:

- א. כל מפעל הפולט מזהמי אוויר עקב פעילותו, המבקש להיקלט באזור, יערוך דו"ח תחזית פליטות מפורט, אשר יתייחס לכל המזהמים הצפויים להיפלט מן המפעל, דרך ארובות ו/או מקורות קרקעיים. הדו"ח יכלול פירוט של האמצעים בהם ינקוט המפעל למניעה או הפחתת מזהמים. הדו"ח ייבדק ויאושר על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. תקני הפליטה של כל מפעל ומתקן יהיו על-פי הערכים המפורטים בתקנות איכות אוויר של המשרד להגנת הסביבה.
- ג. לא תותר פליטת ריחות ממקור מוקדי או ממקור לא מוקדי בריכוז או בקצב בו יורגש הריח בגבולות המפעל.

7. חומרים מסוכנים:**7.1 נהלי חירום:**

מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר לאתר בדיקה מקצועית של המסמכים המקצועיים שיגיש, יגיש לרשות הסביבתית המוסמכת, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול באירועי חומרים מסוכנים.

7.2 הנחיות ומגבלות על שימוש בחומרים מסוכנים:

- א. לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל, אלא בהיתר מיוחד מהרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, יגיש סקר סיכונים המאפיין את החומרים המסוכנים המאוחסנים במפעל, אשר יכלול תרחישים שאושרו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

7.3 אמצעים למניעת סיכונים סביבתיים:

- א. שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול וספיגה וכדומה) שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.
- ב. כל מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר, יחויב להקצות שטח מתאים לאחסון, במידת הצורך, של פסולת חומרים מסוכנים. השטח שיוקצה יהיה מופרד מאזורי הפעילות הרגילים במפעל, ישולט ויצויד באמצעים הנדרשים (חומר ספיגה, נטרול, מאצרה וכדומה) בהתאם לאפיון החומרים המסוכנים בהם הוא מתעתד להשתמש.
- ג. פינוי הפסולת המסוכנת לאתר הפסולת הרעילה לאתר המאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה, יעשה אך ורק על-ידי גורם מורשה, בהתאם לדרישות משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה, לשינוע חומרים מסוכנים.
- ד. לא יותקנו בשטח התכנית קווים להולכת חומרים מסוכנים, אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת בנדון, בליווי סקר סיכונים שיוגש לעיון ולאישור מוקדם לרשות הסביבתית המוסמכת ולמשרד להגנת הסביבה.

8. זיהום קרקע ומים:

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת סקר קרקע בסביבת פעילות "משחטות רכב" בשטח התכנית. ניתוח סקר הקרקע יועבר לאישור קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. אחסון חומרים מסוכנים ייעשה תוך נקיטת צעדים ואמצעים מתאימים למזעור פוטנציאל הסיכון שעלול להיגרם לקרקע ולמי התהום על-ידי שימוש במאצרות, אמצעים לנטרול וספיגה של חומרים מסוכנים.
- ג. אחסון פסולת המכילה חומרים מסוכנים יתאפשר רק על רצפה עשויה בטון אטום למים וגג שאיננו מאפשר חדירה של מי גשם, על מנת למנוע חדירה של מי גשמים לאזור האחסון ויצירת תשטיפים המכילים חומרים מסוכנים. אזור האחסון יהיה מגודר וסגור.

9. נגר עילי:

- א. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות ראשונות להכשרת קרקע במתחם יהיה הכנת תכנית ניקוז כוללת לכלל שטח התכנית, תוך התייחסות לחיבור זרימת נגר עילי מכל מגרש למערכת הניקוז הכוללת.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לכלל מגרש יהיה הכנת תכנית ניקוז פרטנית לכל מגרש, ובה הוראות מחייבות לניקוז המגרש ודרך ההתחברות למערכת הניקוז האזורית.

ג. לא תותר הזרמת נגר עילי, ללא טיפול מוקדם, למערכת הניקוז ממשטחים תפעוליים רחבות פריקה וטעינה וכדומה, בהם קיים חשש הימצאות של שפך זיהום.

10. מפגעים חזותיים:

10.1 אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות בעת פעולות הבינוי:

- א. תנאי למתן היתר הכשרה/בנייה ראשון במתחם, הנו הגשת תכנית נופית הכוללת פתרונות למזעור הפגיעה הנופית בשטח אזור התעשייה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון, יהיה הכנת תוכנית אומדנים ופרוגרמת עודפי עפר, אשר תובא לאישור קמ"ט איכות סביבה והרשות הסביבתית המוסמכת
- ג. לא תותר השארת ערמות עפר או פסולת בנייה בשטח האתר או בסמוך לו. על היזם מוטלת אחריות לשליחת הפסולת לאתר מורשה בלבד.
- ד. עבודות העפר הנדרשות, והבינוי המוצע, ייבחנו באופן מפורט על-ידי יועץ קרקע, באופן שלא ייווצר סיכון של התמוטטות לא מבוקרת בעתיד הקרוב או הרחוק, או דרדרת לערוצי ואדי ואזורים סמוכים אחרים.
- ה. בשלבי הפיתוח, כלי צמ"ח (ציוד מכני הנדסי) ומשאיות העפר ייסעו בנתיבים שיוגדרו מראש, בכדי לא לפגוע באזור התוכנית.
- ו. בשלבי ההכשרה והבניה תמנה הרשות המקומית מפקח, לפיקוח על פעולות הבניה והשיקום ועל ביצועם, בהתאם לתכניות ולהוראות הנלוות להן.
- ז. טרם תחילת העבודות בשטח יש לגדר את אתר הבניה, באזורים הסמוכים לערוץ הנחל.

10.2 שיקום נופי:

- א. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
- ב. את השטחים הירוקים בתחומי האתר יש לפתח תוך השענות על צמחית האזור הטבעית.
- ג. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
- ד. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
- ה. ככל הניתן, נדרש לשמר שכבת קרקע טבעית עליונה לשימוש חוזר בעת השיקום הנופי של מדרונות התכנית.

10.3 עבודות חציבה:

- א. טרם עבודות חציבה בשטח התכנית, יבוצע איסוף קרקע עליונה באזור העבודה.
- ב. עם גמר עבודות החציבה, הקרקע העליונה שנאספה תפוזר על המדרונות החפורים. במידה והקרקע העליונה אינה זמינה, יעשה שימוש בקרקע מקומית / גננית עם קומפוסט.
- ג. עובי שכבת הקרקע המינימאלית לפיזור - 30 ס"מ.
- ד. לאחר פיזור הקרקע בבסיס החציבה, יבוצע "טשטוש" בפני השטח על מנת להעלים עקבות.

10.4 עודפי עפר:

- א. עודפי עפר ינוצלו למילוי בתוך שטח התכנית.
- ב. עודפי עפר שלא ינוצלו במהלך עבודות הבנייה יפוזרו לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה וקמ"ט איכות סביבה.
- ג. במידה ויהיה צורך בהכנסת עפר למילוי בשטח התכנית, נדרש לתאם זאת מול קמ"ט איכות הסביבה.

11. מיון מפעלים:**11.1 מסלולי הקצאת קרקע ורישוי:**

- א. תהליך הבחינה והקבלה של מפעלים לאזור התעשייה יהיה מבוסס על בחינה ראשונית של כל מפעל ומפעל וקביעת שלושה מסלולים אפשריים בתהליך הדיון בבקשה להקצאת קרקע.
- ב. תנאי להמלצת הרשות המקומית / מנהלת אזור התעשייה, להקצאת קרקע למפעל יהיה הגשת "דו"ח אפיון מפעל". "דו"ח אפיון המפעל" יציג את חומרי הגלם תהליכי הייצור, המוצרים, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל או העסק, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

11.2 המסלולים האפשריים:

על בסיס דו"ח האפיון תיקבע הרשות המקומית / מנהלת אזור התעשייה, בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת לכל עסק אחד משלושת מסלולי הרישוי הבאים:

"עסקים מותרים" או - "עסקים על תנאי" או - "עסקים בלתי מתאימים":

- א. **"עסקים מותרים" (Permitted)** - עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע באזור התעסוקה על בסיס דו"ח האפיון בלבד ורשאים לפעול בהליך להגשת היתרי בניה.
- ב. **"עסקים בלתי מתאימים"** - עסקים שבקשתם לקבל המלצה להקצאת קרקע נדחתה מסיבות של אי התאמה סביבתית.
- ג. **"עסקים על תנאי" (Conditional)** - עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע, אך המלצה זו מותנית בהגשת נספח/ים סביבתיים בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת כדלקמן:
1. "שאלון להערכת סיכונים", הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר/הערכת סיכונים מהמפעל.
 2. דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
 3. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
 4. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים, ובה פירוט של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש ורעידות אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
 5. חוות דעת סביבתית.
 6. תסקיר השפעה על הסביבה.
 7. סקר סיכונים.
 8. כל דרישה אחרת שיקבעו הרשות המקומית, או הרשות הסביבתית המוסמכת.

11.3 הגשת בקשה להיתר בניה ל"עסקים על תנאי":

- א. עסקים על תנאי יקבלו אשור להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר שהרשות הסביבתית המוסמכת תאשר את הנספח הסביבתי שנדרשו להגיש על ממצאיו, ואת מיקומו של העסק במתחם המתאים.

ב. עסק שעל בסיס הנספח הסביבתי תקבע הרשות הסביבתית המוסמכת כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות על-פי הוראות התכנית, ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם לקבלת אשרור להגשת בקשה להיתר בניה.

11.4 תנאי למתן היתר בניה ל"עסקים על תנאי":

היתר בניה ל"עסק על תנאי" יינתן רק בתנאי שהעסק יציג אישור של הרשות הסביבתית המוסמכת שתכניות הבניה על נספחיהם כוללות את ההמלצות הנכללות בנספח הסביבתי, ומבטיחות שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובתנאים הסביבתיים במתחם בו יוקם העסק.

11.5 תנאי לקבלת טופס 4:

קבלת טופס 4 תהיה מותנית באישור של הרשות הסביבתית המוסמכת כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.

11.6 תיאום ואישור קמ"ט איכות סביבה והרשות הסביבתית המוסמכת:

במסגרת הליך מיון המפעלים הפועלים באזור התעשייה במגרשים מס' 900, 902-905, 439-430, 442-444 יש לתאם ולאשר את הבחינה וקבלת המפעלים עם קמ"ט איכות הסביבה והרשות הסביבתית המוסמכת.

12. מערכות ניטור:

- א. מנחלת אזור התעשייה תקיים מעקב ופיקוח על פליטות מזהמי אוויר, שפכים, ורעש מכל מפעל ומפעל ומאזור התעשייה כמכלול, וכן תקיים פיקוח על אצירה ופינוי של פסולת מוצקה ופסולת מסוכנת מכל מפעל ומפעל.
- ב. פעולות הניטור יכללו בדיקות פרטניות של פליטות מהמפעלים השונים ובדיקות לבחינת כלל הפליטות מאזור התעשייה, בהתאם לתכנית ניטור וקידוח שתוכן בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

13. תפעול אזור התעשייה:

13.1 מינהלת אזור התעשייה:

מינהלת אזור התעשייה תספק את כל השירותים העירוניים והאחרים הנדרשים לאחזקת אזור התעשייה ברמה הנדרשת, וכן בסמכותה לבצע את כל האמור בסעיף מס' 15 בפרק ט' להוראות התכנית.

13.2 מטלות סביבתיות של המינהלת:

- א. מיון ראשוני של מפעלים המבקשים להיכנס לאזור התעשייה על בסיס הדוחות המקצועיים שיוגשו לה.
- ב. מערך הפיקוח על איכות השפכים ביציאה מכל מפעל, ועל ביצוע דיגום שפכים ביציאה ממפעלי התעשייה ובקווי ההולכה המרכזיים באזור התעשייה.
- ג. תחזוקה שוטפת של אזור התעשייה כולל שמירה וטיפול בדרכים בשצ"פים ובמתקנים הנדסיים ציבוריים למניעת תקלות.
- ד. פינוי פסולת מאזור התעשייה.

14. הוראות לשעת חירום:**14.1 חומרים מסוכנים:**

במהלך אירוע דליפה ו/או פליטה של חומרים מסוכנים לסביבה אשר עלול לגרום לסיכון בריאותי לאוכלוסייה המתגוררת בסמוך ו/או לערכי טבע וסביבה אחרים, יש לדווח למוקד החירום במשרד להגנת הסביבה ולשירותי כבאות והצלה.

14.2 פריצת שפכים:

מפעל שפעילותו כרוכה בייצור שפכים תעשייתיים, מחויב בדיווח למוקד החירום במשרד להגנת הסביבה על אירוע פריצה של צינור/קו ביוב בתחום המפעל אשר עלול לגרום לזיהום קרקע ומי תהום בשטח המפעל ובסביבתו, ו/או דיווח על תקלה במערכת הביוב המפעלית אשר עלולה לגרום לכניסת שפכים תעשייתיים למערכת הביוב האזורית טרם ביצוע טיפול מוקדם.

15. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. תכניות להיתר בניה תוגשנה לרשות הסביבתית המוסמכת לבדיקה, ולמתן חוות דעת ותנאים סביבתיים לשלב הבניה ולשלב ההפעלה השוטפת של המפעל.
- ב. אישור להיתר בניה יכלול את התנאים הסביבתיים שייקבעו למפעל על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת בשלב הבקשה לאכלוס, ובשלב התכנון המפורט והיתרי הבניה.
- ג. תנאי לקבלת היתר הכשרה/בנייה ראשון במתחם, יהיה הגשת נספח ביוב כולל נתונים על מערך איסוף השפכים במתחם כולו כולל חיבורים למערכת השפכים האזורית.
- ד. תנאי לקבלת היתר חפירה ראשון במתחם, יהיה הגשת דו"ח גיאולוגי אשר יכלול בין השאר, סקר רגישות קרקע, ותיאור כללי של המבנה הגיאולוגי בשטח התוכנית.
- ה. תנאי לקבלת היתר הכשרה/בנייה ראשון במתחם, יהיה הכנת סקר קרקע הכולל תוכנית קידוחים לבדיקת הימצאות זיהום קרקע בשטח התוכנית.
- ו. כל מפעל יידרש להציג, טרם קבלת היתר בניה, אישור בכתב של אגף המים והביוב של המועצה המקומית עמנואל כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול המשותף בשפכים.
- ז. תנאי למתן היתר חפירה ראשון במתחם, יהיה הכנת תכנית ניקוז כוללנית לשטח התכנית, עם הוראות מחייבות לניקוז כל מגרש בנפרד ודרך ההתחברות למערכת הניקוז האזורית.
- ח. תנאי למתן היתר חפירה ראשון במתחם, הנו הגשת תכנית נופית הכוללת פתרונות למזעור הפגיעה הנופית בשטח אזור התעשייה.
- ט. תנאי להפעלת המפעל הראשון במתחם יהיה סיום הקמת מערך הטיפול בשפכים וביוב. לא תאושר כל פעילות באזור התעשייה טרם השלמת מערך הטיפול ומוכנותו לקליטת השפכים מהמפעלים או כל פעילות אחרת באזור התעשייה.
- י. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במתחם יהיה העברת מסמך המתאר את שטח העבודה. המסמך פרט את שיטות החציבה, מערך הפיצוצים המתוכנן, כמויות חזויות של פסולת (חומר טפל), מתקנים לעיבוד חומרים, מתקנים מתוכננים לעיבוד חומרי גלם, מיקום ערמות החומרים, אמצעים לצמצום אבק ואמצעים לטיפול בתשטיפים. המסמך יועבר לעיון ואישור קמ"ט איכות הסביבה.

15.1 הגשת בקשה להיתר בניה ל"עסקים על תנאי":

א. עסקים על תנאי יקבלו אשר להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר שהרשות הסביבתית המוסמכת יאשר את הנספח הסביבתי שנדרשו להגיש על ממצאיו, ואת מיקומו של העסק במתחם המתאים.

ב. עסק שעל בסיס הנספח הסביבתי תקבע הרשות הסביבתית המוסמכת כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות על-פי הוראות התכנית, ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם לקבלת אשר להגשת בקשה להיתר בניה.

15.2 תנאי למתן היתר בניה ל"עסקים על תנאי":

היתר בניה ל"עסק על תנאי" יינתן רק בתנאי שהעסק יציג אישור של הרשות הסביבתית המוסמכת שתכניות הבניה על נספחיהם כוללות את ההמלצות הנכללות בנספח הסביבתי, ומבטיחות שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובתנאים הסביבתיים במתחם בו יוקם העסק.

16. בקרה ואכיפה:

פעולות בקרה ואכיפה לשמירת ההוראות הסביבתיות בתכנית ומניעת מטרדים בתהליך ההקמה ומפעילות מפעלים בשוטף, יבוצעו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, בתאום עם מנהלת אזור התעשייה, כאשר תוקם, בהתאם למפורט בסעיף מס' 13 שלעיל.

פרק ט' - שונות:**1. חניות:**

תקן מקומות החניה יהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל שחלים על השטח בזמן הוצאת היתרי הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים ו/או במגרשי ייעוד החניון כמסומן בתשריט.

2. גריסה וחציבה:

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות.
 ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת הביטחון ובאישור קמ"ט מכרות קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת וכן על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט – 1999.

3. פסולת בנין:

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

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים ומאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ד.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:	ה.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	ו.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ח.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
-	1.0 מ'	ארון רשת	י.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	יא.

תת-
קרקעי

5. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל:

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מקמ"ט אנרגיה אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

6. עתיקות:

- א. בתחום התב"ע קיים אתר עתיקות פרהיסטורי המסומן בתשריט. תנאי לעליה על הקרקע וביצוע התכנית הינו טיפול באתר ושימורו לדורות. כמו כן, על המועצה לייזע את קמ"ט ארכיאולוגיה לפני העלייה לשטח.
- עם תחילת הפיתוח בתחום התכנית יבוצעו פעולות שיקום באתר על-ידי קמ"ט ארכיאולוגיה במימון יזם התכנית. אי עמידה בהתחייבות למימון החפירה היא תנאי להפסקת עבודה. על יזם התכנית ועל חשבונו להעמיד תכנית לאיטום לדורות של האתר באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- לאחר גמר עבודות השיקום באחריות יזם התכנית לבצע את עבודות האיטום של האתר בהתאם לתכנית ולהנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודרו אתרי העתיקות כמסומן בתשריט על-פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
- ג. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום אתרי העתיקות כמסומן בתשריט. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצלה ארכיאולוגיות.
- ד. לא תבוצע כל עבודת בניה/הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום התכנית על-פי האמור בס"ק 6א' שלעיל ולאחר עמידה בהוראות ס"ק זה בתחום אתרי העתיקות עד לסיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב בלבד מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ה. שחרור השטחים הארכיאולוגיים מותנה באישור בכתב בלבד מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ו. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

7. הקצאת שטחי ציבור:

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

8. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה והבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות למתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

9. מיגון:

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

10. מתקנים פוטו-וולטאיים:

- א. בסמכות הוועדה לאשר הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בניה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות וחזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים ועל הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מספר 540/8/12 מיום 15.08.2012 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

11. פיקוח על הבניה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

12. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413 על כל תיקונו ועדכונו.

13. מובלעת:

- שטח שמורת טבע מנדטורית (לפי S-15) התחום בקו כחול ומסומן באות עברית גדולה בתוך תחומי התוכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתוכנית אינה חלה עליו.
- א. לא תקודם כל בניה אשר תימנע גישה למקרקעין אלו.
- ב. שטח המובלעת יגודר בגדר בתוך תחומי התוכנית על-ידי יזם התוכנית ועל חשבונו ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.
- ג. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך מוצעת או משטח ציבורי פתוח (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע ועל-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
- ד. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השצ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.
- ו. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף מס' 13 זה כאמור.

לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, טרם יגודר שטח המובלעת בגדר, וטרם ייקבעו על-ידי הוועדה ההסדרים לפיקוח להבטחת ביצוע סעיף 13 זה כאמור.

14. שפני סלע:

- א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיווי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.
- ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).

15. מנהלת אזור התעשייה:

- א. תותר הקמת מנהלת יוזמת ומפקחת לכל אזור התעשייה אשר תנהל אותו.
- ב. הקמת והפעלת המנהלת תהיה באחריות המועצה המקומית עמנואל והוועדה.
- ג. סמכויותיה, תפקידיה וחובותיה העיקריים של המנהלת (בנוסף למטרות המופיעות בסעיף מס' 13 בפרק ח' להוראות התכנית) הם כדלקמן:
 1. גיבוש מדיניות ואסטרטגיה להקמתו, פיתוחו, ניהולו, הפעלתו, תכנונו, אחזקתו ותפעולו של אזור התעשייה.
 2. לספק את כל השירותים העירוניים והאחרים הנדרשים לאחזקתו התקינה, ניהולו והפעלתו של אזור התעשייה ברמה הנדרשת. בהקשר זה המנהלת תוכל לקבוע ולזום כללים בכל העניינים הדרושים להפעלת אזור התעשייה, לניהולו ולאחזקתו התקינה, בין היתר: גיבוש תכניות לפעילות שוטפת, גיבוש נהלים לקליטה וטיפול בזימים ומפעלים, מתן שירותים ופיתוחם, פיקוח בקרה ניטור ושמירת איכות הסביבה וקבלת שירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת.
 3. בקשות לרישיון עסק או בקשות לחידוש רישיון עסק יהיו מותנות בחתימת המנהלת. כמו כן, המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שייקבעו על-ידי קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.
 4. ניהול העניינים הכספיים והחשבונאיים של אזור התעשייה. בהקשר זה, המנהלת מוסמכת בין היתר להטיל דמי ניהול לשם מימון פעילותה.
 5. במקרה הצורך יותר למנהלת לבחור חברת ניהול לאזור התעשייה ולקבוע את תחומי פעילותה, סמכויותיה וחובותיה והשירותים שישופקו על ידה. הפיקוח על חברת הניהול יתבצע על-ידי המנהלת.
 6. לפעול לפי כל סמכות שתוענק לה על-ידי המועצה המקומית והוועדה ובלבד שהדבר הינו במסגרת תקציבה/מאזנה הכספי, בכפוף לכללי המנהל התקין והוראות החוק ותחיקת הביטחון וכן בכפוף לתכנית זו.
 7. בסמכות המועצה המקומית והוועדה לדרוש בכל רגע נתון מהמנהלת דיווחים אודות אזור התעשייה בעניינים עליהם היא אחראית.
 8. תפקידים וסמכויות נוספים על-פי הוראות משרד התעשייה והמסחר.

פרק י' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
- א. גדר ביטחונית היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ב. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ג. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פיקוד העורף.
- 2.
- א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס אזור התעשייה.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/קש"צ, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח אזור התעשייה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קש"צ.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
 - ו. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.
 - ח. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן:

**תכנית מפורטת מס' 120/7
אזור תעשייה עמנואל**

תאריך עדכון 27/12/2020

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

27/12/2020

חתימת היזם

אליהו גפני
יו"ר ועדת תכנון ובניה
מ.מ. עמנואל

14/05/22

חתימת המגיש

מרתה חבון
ועדה מקומית (מיוחדת) לתכנון ותמ"ה

14/05/22

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.

אדריכל אברהם גבור

27/12/2020

חתימה

שם תפקיד

תאריך