

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי גוש עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 407/2
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
אזור תעשייה-מגדל עוז.

לשנת תש"ס

526.776 דונם	:	שטח התכנית
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון	:	בעל הקרקע
מועצה אזורית גוש עציון	:	יזם התכנית
הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	:	עורך התכנית
ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות באמצעות משרד התמ"ס ע"י אהוד תייר ניהול והנדסה בע"מ	:	מגיש התכנית
5 באפריל, 2000	:	תאריך

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים :</u>
3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
9	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
12	פרק ו' - שמירת איכות סביבה
21	פרק ז' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
24	פרק ח' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים
26	פרק ט' - מנהלת האתר
27	פרק י' - מרכיבי ביטחון
27	פרק יא' - שונות
28	פרק יב' - חתימות

פרק א' : - התכנית

1. **שם וחלות התכנית :**
תכנית מתאר מפורטת מס' 407/2, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-RJ, אזור תעשייה-מגדל עוז.
2. **המקום :**
גוש פיסקאלי 2 חלק מחלקה ג'בל אבו-סודה + חרבת בוריקות באדמות הכפר בית אומר.
גוש פיסקאלי 8 חלק מחלקה וד-אן-ניס באדמות הכפר אל חאדר.
גוש פיסקאלי 5 חלק מחלקה וד-אל-בטיק באדמות הכפר בית מג'ר.
גוש פיסקאלי 8 חלק מחלקה דיר-עלא באדמות הכפר בית מג'ר.
בין קואורדינטות 163750 במערב עד 165500 במזרח ובין 116000 בדרום עד 117250 בצפון.
3. **גבול התכנית :**
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית :**
א. 28 דפי הוראות נכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט).
ג. נספח מס' 1 - 2 דפים המתארים את הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה (צמוד לדפי ההוראות).
ד. נספח מס' 2 נספח לבקרה סביבתית (צמוד לדפי ההוראות).
ה. נספח מס' 3 - נספח נופי הכולל תכנית נופית. = 1:1500
ו. נספח מס' 4 - 4 דפים תרשימי בינוי (צמוד לדפי ההוראות).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית :**
526.776 דונם.
6. **בעל הקרקע :**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. **יוזמי התכנית :**
מועצת אזורית גוש עציון.
8. **מגישו התכנית :**
ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות באמצעות משרד התמ"ס ע"י אהוד תייר ניהול והנדסה בע"מ.
9. **עורכי התכנית :**
הוי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ, בית קליפורניה, רחוב יגאל אלון 120 ת"א 67443 טלפון : 03-6960601 פקס : 03-6960431.

10. מטרות התכנית :

- 10.1 - קביעת הוראות מפורטות לפתוח מרכז עסקי אזורי.
- 10.2 - קביעת אמות מידת סביבתיות לסיווג שימושים שונים באזורים הנ"ל.
- 10.3 - התווית רשת דרכים למיניחן וסיווגן.
- 10.4 - קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מבני צבד, מבני מסחר, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת בניה.
- 10.5 - קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- 10.6 - קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- 10.7 - קביעת הנחיות לבקרה סביבתית שוטפת והוראות לשמירת איכות הסביבה.
- 10.8 - שינוי יועד מאזור חקלאי לתעשייה.

11. כפיפות התכנית :

תכנית זו כפופה לצו מס' 23/88, צו בדבר הגנה על הטבע (יהודה ושומרון) (מס' 363) התש"ל - 1969.

פרק ב' - הגדרות :

- 1. **התכנית :**
תכנית מתאר מפורטת מס' 407/2, אזור תעשייה-מגדל עזו כולל תשריטים והוראות.
- 2. **הועדה :**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, גוש עציון.
- 3. **מבנו :**
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
- 4. **קו בנין :**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
- 5. **מרווח בניה :**
המרחק המצויין במטרים בין גבול המגרש לבין קו הבנין כמוגדר לעיל.
- 6. **גובה מירבי לבנייה :**
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.

7. **קו הדרך :**
 קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
8. **קומה :**
 חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. **קומת עמודים מפולשת :**
 חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבנין.
10. **שטח מותר לבניה :**
 השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
11. **שטח עיקרי :**
 שטח עיקרי הוא שטח למטרות עיקריות של הבנין לרבות קירות.
12. **שטח שירות :**
 שטח שירות הוא שטח למטרות שירות כגון מקלטים, חדרי מדרגות, מבואות, מרתפי חניה וחניה מקורה וחדרים טכניים.
13. **מרתף :**
 קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. נכלל במנין הקומות המותר.
14. **זכות מעבר :**
 שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
15. **קומת עמודים :**
 בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
16. **מעקה גג :**
 מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
17. **חזית קדמית :**
 חזית המגרש לדרך.
18. **חזית אחורית :**
 חזית המגרש הנגדית לחזית קדמית.

19. חזית צדדית :

חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית ראשית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

20. בנייה בקיר משותף :

בניית שתי יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

21. בינוי מדורג :

ראה נספח מס' 4 תרשימים 2 ו-3. הדירוג והנסיגה יהיו בין 5 ל-12 מ' בהתאם לתכנון האדריכלי כפוף לקווי בנין, תכסית וגובה מותרים ושיקולים אדריכליים באישור הוועדה.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בנוף התכנית

אזור מיועד ל:	מס' מבנן או צבע בתשריט	שטח (דונם)	%
שטח לתעשייה אזור בינוי א'	סגול	91.757	17.42
שטח לתעשייה אזור בינוי ב'	סגול תחום אדום	110.757	21.03
מרכז מסחרי ושירותים	אפור תחום בשחור	3.527	0.67
מתקנים הנדסיים	פסים באלכסון אפור וסגול לסירוגין	1.500	0.28
שטח ציבורי פתוח	ירוק	193.308	36.90
דרך מוצעת	אדום	120.561	22.68
דרך קיימת או מאושרת	חום	5.366	1.02%
סה"כ שטח התכנית		526.776	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי :

- 1.1 - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- 1.2 - בכפיפות לסעיף 1 לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- 1.3 - קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 - לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. שטח לתעשייה אזורי בינוי א' י- ב' :

2.1 איכלוס : יותרו תעשיות קלות נקיות ושקטות לרבות תעשיות עתידות ידע, שרותים נלווים ומשרדים בתנאי עמידה בדיני איכות הסביבה, החלים באזור מגורים. לא יותרו מפעלים לעיבוד אבן ומוצרי מלט כגון בלוקי בטון, בטון מוכן, אלמנטים טרומיים וכדומה.

2.2 שימושים מעורבים : יותרו שימושים מעורבים כמוגדר בתכנית האב לרבות שילוב בנייני מגורים אם בתום 5 שנים מיום אישור התכנית אין ביקוש משמעותי לשימוש תעשייתי. המעבר לשילוב מגורים טעון אישור המועצה האזורית והמנהלת, בהתייעצות עם הגופים הממשלתיים הנוגעים בדבר והכנת תכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י וועדת המשנה להתיישבות של מ.ת.ע. ותעבור הליכי הפקדה כנדרש ובכל מקרה יפותח אזור התעשייה בכל שטחו ובכל שלביו עפ"י תקנות איכות סביבה החלות באזורי מגורים.
הקצאת מגרשים לתעשייה טעונה אישור מוקדם של המועצה האזורית ומנהלת האתר עפ"י העקרונות להלן: רציפות הפיתוח, התאמה הדדית בין שימושים סמוכים, ניצול יעיל של התשתית. ראה מגבלות על סוגי התעשייה ואיכלוס האזור כמפורט בהמשך בפרק ו'.

2.3 שטח לתעשייה - אזור בינוי א' (ראה תרשים מס' 1 בנספח מס' 4)

גודל מגרש מזערי 1.5 דונם.
שטח בניה 25% שטח עיקרי ועוד 5% שטח שרות לקומה, סה"כ 120% בכל הקומות. מספר קומות - 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומת מרתף בהיקף 30% משטח המגרש לצרכי חניה ואחסון. תותר קומת עמודים מפולשת לצרכי חניה, קומה זו תכלול במנין אחוזי הבניה ומספר הקומות.
גובה מעל הכניסה הקובעת 22 מ', גובה מתחת לכניסה הקובעת 2.5 מ', סה"כ גובה מירבי 25 מ'. קווי בנין - כחזית כמסומן בתשריט בצדדים ומאחור 5 מ'.
תותר בנית מרתף בגבולות שטח הקומה שמעליו.
הגגות יטופלו כחזית חמישית. מתקנים יוסתרו ע"י קירוי קל מסוג פוליקרבונט רעפים, קורות בטון, עץ או פלדה.

150%
ס=2
קומת מרתף

שטח לתעשייה - אזור בינוי ב' (מדורג מתחת לכביש) (ראה תרשים מס' 3 בנספח מס' 4)

גודל מגרש מזערי 1.5 דונם.
שטח בניה 25% שטח עיקרי ועוד 5% שטח שרות לקומה, סה"כ 90% ב- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. ב- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת 40% שטח עיקרי ו- 10% שטחי שרות לקומה, תכסית 50%, סה"כ 150%, סה"כ בכל הקומות - 240%.
תותר קומת עמודים מפולשת לצרכי חניה. קומה זו תכלול במנין אחוזי הבניה ובמספר הקומות.
גובה מעל הכניסה הקובעת 18 מ', גובה מתחת לכניסה הקובעת 9 מ', סה"כ גובה מירבי 27 מ'.

שטח לתעשייה - אזור בינוי ב' (מדורג מעל לכביש) (ראה תרשים מס' 2 בנספח מס' 4)

גודל מגרש מזערי 1.5 דונם.
שטח בניה 25% שטח עיקרי ועוד 5% שטח שרות לקומה סה"כ 150% בכל הקומות. מספר קומות - 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. תותר קומת עמודים מפולשת לצרכי חניה, קומה זו תכלול במנין אחוזי הבניה ומספר הקומות.
גובה מעל הכניסה הקובעת 26 מ', גובה מתחת לכניסה הקובעת 0 מ', סה"כ גובה מירבי 26 מ'. קווי בנין - כחזית כמסומן בתשריט בצדדים ומאחור 5 מ'.
הגגות יטופלו כחזית חמישית. מתקנים יוסתרו ע"י קירוי קל מסוג פוליקרבונט רעפים, קירות בטון, עץ או פלדה.

3. מרכז מסחרי ושרותים :

שטח למרכז שירותים ישמש למבנים לשירותי מסחר, מנהלה ורווחה כגון חנויות סופרמרקט, בנקים ושרותי תקשורת, משרדים מרכזי כנסים ותצוגה, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, מרפאות, ומעון יום וכן מרכזי קידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה עפ"י תכנית פתוח כנייל ובקשה להיתר בניה.

גודל מגרש מזערי 3.5 ד'. שטח בניה 25% לקומה ועוד 5% שרות לקומה. מספר קומות - 3 מעל הכניסה הקובעת. סה"כ שטח בניה 90% משטח המגרש. תותר בניית מדתף לחניה ואחסנה בהיקף 30% משטח המגרש בנוסף לשטחים לעיל. גובה מעל הכניסה הקובעת 18 מ', גובה מתחת לכניסה הקובעת 3 מ', סה"כ גובה בניה מירבי 21 מ'. מתקנים על הגג יוסתרו. קווי בנין בחזית כמסומן בתשריט בצדדים ומאחור 5 מ'.

4. מתקנים הנדסיים :

שטח למתקנים הנדסיים ישמש לבריכות ומגדלי מים, תחנות שאיבה, או כל מתקן הדרוש לאספקת מים, סילוק שפכים, אספקת חשמל ותקשורת או תפקוד מערכות התשתית, לרבות אנטנות כפוף לאישור הועדה עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה. שטח בניה כולל - 30% לקומה, בשתי קומות סה"כ 60%. קווי בנין 5 מ' מסיביב גובה 10 מ'. חומרי בניה קשיחים דוגמת מבני התעשייה.

5. שטח צבורי פתוח :

יעודו של שטח זה כלהלן :
שטחים לגינות, גנים וחורשות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם כגון תחנות שאיבה ותחנות שנאים באישור הועדה, הקמת מרכיבי בטחון והקמת אנטנות תקשורת באישור הועדה.
לאזור זה לא תותר כניסת כלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.
תותר גישה למגרשים דרך רצועות השצ"פ שלאורך הכבישים.

6. שטחים לדרכים :

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חנויות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים ייצוב מדרונות, קירות תמך ומעבר למערכות תשתית ומתקני תשתית.
ביצוע חצומת בין כביש מס' 4 לבין הדרך האזורית מס' 369 מותנה באישור קמ"ט תחבורה וקמ"ט מע"צ, ע"פ הוראות תכנית מתאר אזורית חלקית לדרכים מס' 50.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

7.

שם האזור	צבע האזור	גודל מרבי מרבי מרבי	קווי הבניין (במטרים מגבול המגרש)			מסי קומות מרבי (2)	סה"כ קוסות	סבני עיקרי		
			קדמי (1)	אחורי (1)	צדדי (1)			אזור בניה עיקרי לקומה	שטחי שדות	סחיב אשחי בית
שטח לתעשייה אזור בינוני או בינוני רגיל	סגול	1.5	10	5	5	4 מעל למפלס הכניסה 1 מתחת	5	25%	5%	150%
שטח לתעשייה אזור בינוני (מדורג) לכביש מתחת	סגול אדום	1.5	10	5	5	3 מעל למפלס הכניסה 3 מתחת למפלס הכניסה	4	25% מעל הכניסה 40% מתחת הכניסה	5% מעל הכניסה 10% מתחת הכניסה	90% 150% 240% סחיב
שטח לתעשייה אזור בינוני (מדורג) מעל לכביש	סגול אדום	1.5	10	5	5	5 מעל למפלס הכניסה	5	25%	5%	150%
סרטי ושטחים	אפור אפור כהה	3.5	10	5	5	3 מעל למפלס הכניסה 1 מתחת למפלס הכניסה	4	25%	5%	120%
מתקנים הנדסיים	מסים אפור וסגול כאלקסון לסירוגין	—	5	5	5	2	2	30%	---	80%

- (1) קו בנין צדדי או אחורי 5 מ' או 0 מ' בתנאי קיר אטום וקו בנין נגדי 10 מ' ובתנאי עמידה בדרישות כיבוי אש.
- (2) באזור בינוני מדורג יותר שילוב שטחי שירותים ושטחים עיקריים בקומות לפי הצורך באישור הועדה, ובלבד שמספר הקומות הכולל אינו עולה על 5 וסחי"כ שטחי הבניה אינו עולה על 240%.
- (3) בקומת הכניסה תותר קומת חניה מפולשת. שטח קומה זו יכלל במנין אחוזי הבניה ובמנין מסי הקומות.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. אופן ביצוע של תכנית ממורטת:

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

- 1.1 תוכן תכנית פיתוח לגבי כל אזור.
- 1.2 תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בבזולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
- 1.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, טלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשיעור רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
- 1.4 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור

ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
בתכנית הפיתוח יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

1.5 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

2. תכנית פיתוח :

2.1 - תכנית פיתוח : תתבסס על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת ותכלול : קווי בנין ותחומי בניה מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, ובללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון : קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, מתקנים לתעשייה וכד' נדרות וקירות תומכים, פרטי ייצוב מדרונות, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם כמו כן כל אלמנט הרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תכנית פיתוח תוכן בשיתוף אדריכל נוף מוסמך.

2.2 תותר הקמת קירות תומכים במגרשים 500-503, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה.

2.3 - יושלם תכנון מפורט לבצוע בשלבים עפ"י תכנון עקרוני של התשתית עבור האזור כולו כפי שנקבע בתכנית. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנתת קווי חשמל, מי, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

3. תשתיות ופיתוח :

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

3.1 מאספי הביוב הראשיים : מערכת איסוף וסילוק שפכים.

3.2 פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

3.3 מערכת הספקה ראשית של מים.

3.4 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

3.5 מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.

3.6 מתקנים הנדסיים.

4. חזות :

(1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. לא תותר אחסנת חוץ. תצרות משק יוסתרו ע"י נדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיודרש, על רקע תכנית מדהה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום

ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה.

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

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

(4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הועדה.

5. תנאים והוראות למתן היתרי בניה

5.1 חוראות לחיתור בניה :

5.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

- (1) מידע ונתונים כללים :
יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.
(2) חוות ועיצוב כמפורט בסעיף 4 - בפרק ה'.
(3) שלבי ביצוע לרבות בצוע תשתית.

5.2 היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה. לא יותרו עסקים המייצרים פסולת רעילה.

5.3 אישור היתר בניה ידרוש הגשת סקר תחזית למפלסי הרעש הצפויים.

5.4 היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי טיפול והגנה בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכי כפי שמפורסם מעת לעת.

5.5 תנאי להיתר בניה/רשיון עסק הוא העדר תהליכים בעלי פוטנציאל ליצירת ריחות.

5.6 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכ"ס ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים בפרק ו' - שמירת איכות הסביבה.

5.7 בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי תעשיה מעורבים שיש בהם פוטנציאל של פגיעה הודית תכלול את המסמכים הבאים:

- (1) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

5.8 היתרי בניה למפעלים ינתנו רק אם תכנית הבנוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן ובהתאם לתכנון נופי לכל אזור התעשיה שיהווה חלק מתכנית זו.

5.9 תכנית אזור התעשייה כוללת התחברות לדרך אזורית מסי 369. ההתחברות תבוצע בשני שלבים:

שלב א' - התחברות לתוואי הקיים של הדרך האזורית תוך ביצוע שיפורים חכרתיים, נתיבי האטה ונתיבי האצה. ביצוע דרך גישה הכוללת גשר מעל אדמות פרטיות. ביצוע הנשק יהיה ללא פגיעה באדמות פרטיות. העמדת הנציבים לגשר תהיה באדמות המדינה. ביצוע ההתחברות יהיה באישור המפקח על התחבורה אוי"ש וקמ"ט מע"צ וע"פ התכניות שהוגשו ואושרו ע"י המפקח על התחבורה אוי"ש. ביצוע השיפורים בדרך האזורית וביצוע דרך הגישה על כל מרכיביה הוא תנאי למתן היתרי בנייה בתחומי התכנית.

שלב ב' - התחברות לתוואי המתוכנן של הדרך האזורית כפי שיאושר בתכנית ההרחבה של הדרך האזורית.

6. חלוקה ורישום:

1. חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. יתאפשר צירוף או חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ- 1500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו. במקרים מיוחדים יותר לשנות גדלים אלה לפי שיקול דעת הועדה.

2. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סתייב שטח המגרשים.

7. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות נמים, חשמל, תקשורת וכ"ל ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמחננדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

פרק ו' - שמירת איכות הסביבה:

1. הגדרות:

1.1 מפגע סביבתי

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

1.2 רשות סביבתית מוסמכת

"איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה".

2. שימושים מותרים:

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

3. שלביות בנינו ובאיכלוס אזור התעשייה :

המבנים 7-9 ייבנו ויאוכלסו רק לאחר שאר המתחמים באזור התעשייה.

4. היתרי בניה למפעלים :

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

5. מגבלות על סוגי התעשייה ואיכלוס האזור

ראה רשימה בנספח מס' 2.1, סעיף מס' 2. בשל העובדה כי האזור מוגדר לשימושים מעורבים, עובדה המאפשרת פיתוח למגורים במידה ולא יהיה שיווק לתעשייה/ תעסוקה תוך חמש שנים המגבלות מתבטאות בנושאים הבאים:

א. סוגי תעשייה/ עסקים

במקום יותר איכלוס תעשייה/ עסקים בשימושים העונים על דרישות תוכניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה באזורים המיועדים למגורים, אושרו מפעלים/ עסקים ע"פ הקריטריונים הבאים:

1. רעש – רמות הרעש בגבול המגרש אינן עולות על המוגדר כמבנה ג' בתקנות.
2. חומרים מסוכנים – עסק לא יחזיק בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח המוגדרת עפ"י חוק החומרים המסוכנים. למעט תחנת תידלוק בתאום, בהנחיית ועפ"י נוהל ההגשה המקובל על קמ"ט איכה"ס.
3. איכות אוויר – לא תותר הפקת אנרגיה בדלק מוצק או נוזלי, למעט שימוש בסולר ונפט לצרכי הסקה (חימום) ותדלוק.
לא יותרו מפעלים/עסקים אשר להם פוטנציאל פליטת מזהמים מתהליכים אלא באישור רשויות איכות הסביבה וגם אז יחויבו לעמוד בדרישות ה-TA-LUFT או תקנים ישראלים שיהיו בתוקף.
בכל מקרה לא יותרו:
א. מפעלים לעיבוד אבן ומוצרי מלט כגון בלוקי בטון, בטון מובא, אלמנטים טרומיים וכד'.
ב. מפעלים/עסקים אשר בהם תהליכים העלולים להוות מקור למטרדי ריח.
4. שפכים – איכות השפכים תעמוד בקריטריונים המוכתבים בחוק העזר לדוגמא, במידת הצורך יתקין המפעל מתקן קדם טיפול בשפכים. המתקן יוצב במבנה סגור ויעמוד אף הוא בדרישות המוצגות לעיל (איכות אוויר, חומ"ס, רעש וכד')
5. פסולת מוצקה – תאסר אצירת פסולת חומרים מסוכנים.
לא תותר הקמת מפעלים המייצרים פסולת אורגנית למעט פסולת אורגנית בכמות ואיכות ביתית.
6. תנועה - לא יותרו מפעלים/עסקים עתירי תחבורה כבדה (מעל 2 משאיות/יום).
7. חזות – לא תותר אחסנה פתוחה, כל המתקנים במבנה ראשי ואו במבנים ייעודיים בחצרות (לא סככות) אין מתקנים וציוד בחצר.

ב. תהליך איכלוס

איכלוס האזור יבוצע ממזרח למערב, תוך הקפדה ליצירת רצף איכלוס ומניעת היווצרות "איים" "תעשייתיים".

ג. תהליך מעבר

בהגיע מועד החלטה לביצוע המעבר מאזור תעשייה למגורים ישמר אזור חיץ (Buffer) בין שימושי הקרקע באמצעות שצ"פ, מבנה משרדים, מסחר וכד'. מימדי איזור החיץ יקבעו בהתאם לשימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים הנובלים בו בהתייחס לאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. מאחר וההנחיות הסביבתיות מתנות מראש איכלוס עי"י עסקים שהשלכותיהם הסביבתיות הפוטנציאליות נמוכות הרי שבחינת איזור החיץ תהיה פרטנית ולכל מקרה לגופו עי"פ הקריטריונים הבאים:

- סקר אקוסטי סביב אתר "התעשייתי".
- ניתוח תוצאות ניטור אויר ובחינת ההשלכות האפשריות וקביעת מגבלות במידה ונדרש.
- בחינת עומסי ונתיבי התחבורה המשרתת את השימושים "התעשייתיים" ותיכנון המערכת התחבורתית כך שתנועה זו תחלוף מעט ככל שניתן דרך שימושי המגורים ובכל מקרה לא בסמוך לשימושים רגישים (בתי ספר, גני ילדים וכד').
- פוטנציאל תרחישי קיצון מחומרים מסוכנים.

6. הוראות כלליות :

6.1 שפכים :

- (1) השלמת מערך איסוף, הולכה, סניקה וסילוק השפכים למערכת האזורית מהווה תנאי לאיכלוס אזור התעשייה, וזאת באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לאיגוד רשויות מקומיות לאיכות סביבה יהודה (הורמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשנ"ח 1998, וברמה שלא תפגע בצגרת ובמתקנים.
- (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגורשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים ובתוך סככה מקורה וסגורה מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- (5) לא יהיה פיזור או המטרה של השפכים או הקולחים בשטח האתר או סביבתו. השפכים יאספו ויפוגו לקו מאסף אזורי.
- (6) הפרדת זרמים: השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים (מטבחים, מגדלי קירור וכו'). שמנים מינרליים, יופרדו במקור ושולחו למיחזור.
- (7) בקרה - א. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה.

ב. יש להתקין שוחת דיגום/ברז דיגום במפעלים ובתחנת השאיבה המרכזית של אזור התעשייה.

ג. יש לוודא אזורר מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.
(8) קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.

(9) לא יוזרמו לביוב תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ע"פ פיתרון אלטרנטיבי שיקבע, דוגמת הובלה וסילוק לים. טיפול/סילוק כולו, בתיאום עם הרשויות.

(10) תחנות השאיבה יצוידו בדיוזל גנרטור לגיבוי לכשל באספקת החשמל. כמו כן תצויד תחנת השאיבה במתקן גלישה ואיגום שנפחו מספיק לתיקון תקלה במשך יומיים.

(11) לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר עמידה בתנאים הבאים :

א. אישור תקציבי מיוזם ומגיש התכנית.
ב. התחייבות תקציבית ולוח זמנים מפורט לביצוע מתקן הביוב והמרכיבים שלו לשלב א'.

ג. מועד הוצאת היתרי הבנייה לאזור תעשייה ייקח בחשבון את זמן ביצוע המתקנים כך שהשלמת הבנייה לא תקדים את זמן ביצוע מתקן לטיפול בשפכים.

ד. הגשת תכנית מפורטת למטי"ש, אישורה בוועדת המשרד לאיכות הסביבה והתחלת ביצועה (פינוי והנחת קווים).

ה. תכנית סילוק השפכים לאזור התעשייה תבוצע בהתאם להחלטת וועדת המשנה לאיכות הסביבה מיום 2.6.99 וע"פ התכנית שהוגשו, אושרו ונחתמו על ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה ובכפוף לאמור בפרק ו'.

(12) תאטר כניסת מפעלים המייצרים שפכים המוגדרים כחומרים מסוכנים.

6.2 פסולת :

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) בתחום אזור התעשייה נקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מאושר.
- (3) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.
- (4) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם כאוטר ו/ או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה.
- (5) פסולת ביתית - מקורה במטבחים, משרדים וכו' - זומה בהרכבה לפסולת ביתית רגילה. סילוק ע"י הרשות המקומית לאס"פ מורשה.
- (6) פסולת תעשייתית - בעיקר פסולת אריזות, משטחי אריזה, חביות פסולת, שאריות ופסולות מתהליכי ייצור. פסולת זו אסורה לסילוק עם הפסולת הביתית אך אין צורך לפנותה לאתר לפסולות מסוכנות ברמת חובב. פסולת זו תסולק/תטופל בהתאם למקובל ע"י הרשות המקומית.
- (7) לא יותר איכלוס מפעלים המייצרים פסולת רעילה.
- (8) למנהלת האתר תהיה מערכת פיקוח ובקרה יעילה שתפעל במספר מישורים :

א. מעקב אחר סילוק "פראיי" של פסולות, לרבות פסולת מסוכנת, לסביבה ואדיות, מחצבות ישנות, שטחים פתוחים וכו'.

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

6.3 רעש :

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

(2) מפלס רעש יוגבל למותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 למבנה ג'.

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

6.4 קרינה :

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

ב. התקנת אנטנות בתחומי המגרש מותנה באישור היחידה הסביבתית ובעמידה בתקנות העדכניות.

6.5 איכות אוויר :

6.5.1 מניעת אבק :

לא יותר איכלוס מפעלים להם פוטנציאל יצירת אבק.

6.5.2 פליטת מזהמים :

(1) הוראות למניעת פליטת מזהמי אוויר

לא יותר מפעלים/עסקים אשר להם פוטנציאל פליטת מזהמים מתהליכים אלא באישור רשויות איכות הסביבה וגם אז יחויבו לעמוד בדרישות ה-TA-LUFT או תקנים ישראלים שיחיו בתוקף.

- על המפעל לבצע מדידות תקופתיות ע"פ דרישת המשרד לאיכות הסביבה לקביעת כמות החומרים הנפלטים ממנו וכהוכחה לעמידתו בתקנים.

- לא ייעשה שימוש במזוט כבד או פחם ליצירת אנרגיה.

- לא תותר הפקת אנרגיה בדלק מוצק או נוזלי, למעט שימוש בסולר ונפט לצרכי הסקה (חימום) ותדלוק.

(2) הוראות למניעת יצירת מטרדי ריח

- יש לאסור כניסת מפעלים בעלי פוטנציאל לריחות על מנת למנוע בעתיד מטרדי ריח לישוכים בסביבה.

6.6 חיות :

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

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

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

4. בחזיתות ייכנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הועדה.

6.7 אנדגיה :

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט. השימוש בנפט וסולר יותר לצרכי הסקה (חימום) ותידלוק בלבד.

6.8 אמצעים טכנולוגיים :

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

6.9 מיון מפעלים :

בקרה ואישור :

המפעלים ייבחנו בארבעה שלבי בדיקה :

א. בקשה להקצאת מגרש - מילוי טופס סיווג מפעל, טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים

לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה, באם ברשימת המפעלים האסורים ידחה.

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

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

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

6.10 מערכת ניטור :

- מערכת ניטור השפכים תוקם ותנוהל ע"י מנהלת האתר. מערך הבקרה יכלול בדיקה של מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, מינוי פסולת ועוד.

- ניטור איכות האויר באזור יתבסס על בקרה ומעקב פליטות במפעלים/עסקים. אחת לשנה יבוצע דיגום איכות אויר בסביבה.

- מפעלים שיכנסו לאזור התעשייה יחויבו בהגשת מסמך סביבתי לאיגוד ערים לאיכות הסביבה וקמ"ט איכות סביבה במנהל האזרחי.
- מפעל אשר ימצא כי קיים ממנו חשש למטרדים סביבתיים אשר אינם ניתנים לטיפול באמצעים נאותים לא יאושר לאכלוס.

6.11 קביעת מגבלות

6.11.1 חומרים מסוכנים

- א. עסק לא יחזיק בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כפי שהיא מוגדרת בחוק החומרים המסוכנים.
- ב. כמויות החמ"ס שיוותרו לאיחסון יקבלו את אישור רשויות איכות הסביבה ושאר הרשויות המוסמכות.
- ג. שיטת האיחסון, בקרה וכו' תיעשה עפ"י נוהלי ותקני פיקוד העורף ומ. איכה"ס.
- ד. לא יתבצע איחסון חמ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים בגג וסגורים במאצרות (למניעת זיהום תשטיפי גשם).

6.11.2 מיכלי איחסון דלקים

- הנחיות לאיחסון דלקים ושמונים עפ"י מפרט ע"י המשרד לאיכה"ס ונציבות המים.
- א. מיכלים תת-קרקעיים ייבנו עם מערכות ניטור ובקרה להתרעה על דליפת המיכלים יוצבו במיכול משני.
- ב. מיכליים תת-קרקעיים יצוידו בהגנה קטודית.
- ג. מיכלים על קרקעיים יוצבו בתוך מאצרות אטומות בנפח 110% מנפח המיכל. (עפ"י מיפרטי פיקוד העורף).
- ד. טיפול בנגר גשמים - מי נגר גשם יטופלו במפרד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.

6.11.3 כמויות מים נצרכות

- בשלב הבקשה להקצאת שטח ו/או היתר בניה ידרש המפעל לתת נתונים על צריכת מים עתידית.

7.1 אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים :

7.1.1 ניקוז :

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

7.1.2 שפכים :

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

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

7.1.4 זיהום אויר :
אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון : תהליכי היצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

7.1.5 חומרים רעילים ומסוכנים :
דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
בעיקרון - לא יאוחסנו חומרים מסוכנים מעל הכמות הנדרשת לדיווח על פי חוק חומרים מסוכנים.

7.1.6 רעש :
פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעולתם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

7.1.7 בינוי :
מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

7.1.8 איחסון :
מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

7.1.9 פיתוח השטח :
מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדר שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. תנאי למתן טופס 4 הוא השלמת פיתוח סביבתי של אותו שלב בו נמצא המפעל לרבות סלילת כבישים, מדרכות, גינון, נטיעות, מערכות השקיה, ייצור מדרונות, תאורה ושילוט.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

7.1.10 עבודות עפר וניקוז :

(1) לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התכנית), למדרונות הקרקע ולעוזצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.

(2) בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

(3) בעת ביצוע עבודות העפר - יורטבו הדרכים ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום, בחומר שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

(4) יאותרו אזורים קרוגים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.

(5) יש למקם ולגדר את אתרי התארגנות ושהיה של צמ"ה, עובדים וחניונים. מיקומם בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

(6) מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

7.2 תכנית זו לא תקבל תוקף אלא לאחר שועדת המשנה של מתי"ע תאשר את נספח מס' 3.

7.3 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

7.4 הוראות מיוחדות למבנים להשכרה :

בקשות להיתרי בניה למבנים להשכרה יתייחסו לנושאים הבאים :

(1) שפכים :
בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(2) זיהום אויר :
תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלק המבנה.

(3) רעש :
יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

(4) פסולת :
יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי - מיחזור.

(5) בדיקת התאמה :
תכנון הקמת מפעל במבנה רב - תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

7.5 השפעה מצטברת :

לועדה, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. תנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

7.6 שימושים חורגים :

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

7.7 תפעול האתר

האתר יתופעל באמצעות מינהלת. פירוט סמכויות ומבנה המינהלת ראה בנספח לתקנון התכנית.

א. עבודות הנינון, הנטיעות והפיתוח יבוצעו באחריות הגוף המתאים במנהלת האתר ובליויי אדריכל נוף.

- ב. אחזקת הגינות והשטחים הציבוריים תבוצע באחריות הגוף המתאים במנהלת האתר באמצעות התקשרות עם קבלנים.
- ג. פינוי פסולת מוצקה תבוצע ע"י קבלני פינוי מאושרים, לאתר פינוי מאושר. הפיקוח על נושא זה יהיה בסמכות הגוף המתאים במנהלת האתר.
- ד. אחריות תפעול מכוני השאיבה תהיה בידי הגוף המתאים במנהלת האתר.
- ה. מערכות התרעה וגיבוי יהיו במוקד מאוייש שיחיה באחריות מנהלת האתר.
- ו. באזור התעשייה יפעל גוף במסגרת המנהלת או באסמכתה שתפקידו לפקח על קיום ההוראות ולשמש כגורם מתווך בין "הצרכנים" – התעשיות המאכלסות את המקום, לנווני השרות – המנהלת.

פרק ז' - פיתוח, נטיעות וקידוח גבול

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

2. מתקני אשפה ציבוריים :

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

3. טילוק מפגעים ושימור הנוף :

3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה לבעלי המפעלים הגובלים עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

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

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

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיחיה בסמכותן להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי המפעלים בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים וכמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליכם מכל נזק שעלול להגרם להם.

5. עבודות עפר וניקוז :

(1) לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התכנית), למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.

(2) בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

(3) בעת ביצוע עבודות העפר - יורטבו הדרכים ויהודקו. החרטבה 1-2 פעמים ביום, בחומר שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

(4) יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.

(5) יש למקם ולגדר את אתרי התארגנות ושהיה של צי"מה, עובדים וחניונים. מיקומם בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

(6) מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

6. הנחיות ועקרונות לתכנון נופי :

כללי -

תכנית פיתוח, גינון, השקיה ופרטים תוגשנה כחלק מהבקשה להיתר בנייה בקנה מידה 1:250 לפחות ותהינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויאושרו על ידי אדרי נוף.

בתכניות הפיתוח יסומנו -

- א. גובהי כניסה לבניינים, כבישים, שבילים וחניות.
- ב. פיתוח אזורי אחסון, גינון וכ"ו הנדרשים למפעל.
- ג. פירוט חומרי הגמר של הפיתוח.
- ד. פרטי בניית קירות תומכים, גידור גבהים, פרטים ופריסות קירות.

7. תכניות גינון והשקיה :

בתכנית הגינון יוגדרו סוגי העצים והצמחים.
בתכנית ההשקיה ינתן גם פירוט ראש המערכת ויחידת המחשב.

בתוך שטח המגרש הפרטי יבנו טרסות ו/או מסלעות המתמזגות בקרקע הטבעית, לפי פרט.

במדרגות ובטרסות תישלל צמחית איי צמחיה זו תחוזה המשך אורגני לצמחית האזור ותשלב את אזור התעשייה עם הנוף הטבעי.

כל בעל מגרש יהיה חייב לבצע נטיעות בחזית ובחלק האחורי של המפעל כולל נטיעות עצים. עצים שיינטעו כבודדים יותקנו סביבם מגן לעץ לפי פרט.

כל הנטיעות יושקו ע"י מערכת השקיה מתאימה.

תנאי להיתר יהיה הגשה וביצוע תכנית פיתוח נטיעות והשקיה.

א. נטיעות לאורך דרכים ציבוריות :

לאורך המדרכות יינטעו עצים במרחקים של כ- 7 עד 10 מ' בין עץ לעץ. העצים בוגרים או לפחות מחביות 100 ליטר.

מלבד החזות הנופית העצים ישמשו גם להצללה להולכי הרגל וחצללת מכוניות חונות. יבוצעו נטיעות גם באי תנועה. יש לתאם את נטיעת העצים עם תאום מערכות. כל נטיעות יושקו ע"י מערכת השקיה מתאימה.

חלק מהנטיעות יבוצעו בתכנית מטעים חקלאיים לשמירת הקשר לנוף החקלאי. בשצ"פים יינטעו עצי זית שישתלבו עם המטעים הגובלים באתר.

ב. בניית קירות תומכים :

בבניית קירות תומכים, האבן לבניית הקיר תהיה אבן קט האופיינית לאזור. בין הקירות ישולבו נטיעות צמחים משתפלים. בגבול המגרשים החיצוניים וקו הדיקור תותר בניית מסלעות ו/או טרסות מגוננות ו/או קירות תומכים. בהתאם לפרט.

ג. גדרות מתכת :

לאורך גבולות המגרש ועל גבי קירות תומכים יותרו גדרות פרופיל מתכת צבועים בגוון מאושר ע"י המהנדס בלבד. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא ולא גדר מבניה נקייה או בטון חשוף.

- ד. ריצופים :
באזור הריצוף יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת כלי רכב (אופניים, מדרכות להולכי רגל ירוצפו באבנים משתלבות לפי פרט.
- ה. ריהוט רחוב :
ריהוט רחוב יהיה עמיד אשר אינו דורש טיפול רב ובעל צורה אסתטית וישתלב עם אופי המקום. ריהוט רחוב לפי פרט.
- ו. שטחים ציבוריים :
בשטחים ציבוריים הממוקמים בגבול התכנית יתבצעו עבודות עפר ליצירת מדרונות ואו מצוקים להשתלבות עם קרקע טבעית. כמו כן יתבצעו נטיעות של צמחיה איי ועצי זית שישתלבו במטעים המקומיים.
- ז. עודפי עבודות עפר ופסולת בניין יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ולא יושארו בשטח.
- ח. חניה :
החניה לכל מפעל בתחום המגרש ותוסתר מהכבישים הסמוכים עיי שטחי גינון בהם ינטעו עצים, שיחים וצמחי כיסוי. החניות יהיו בהתאם לתקן חניה ארצי או מקומי המחמיר מבין השניים ולשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור קמ"ט תחברה.
- ט. אשפה :
סידורי אשפה בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.
- י. עצים ושטחים לשימור והעתקה :
עצים המיועדים לשימור או העתקה יסומנו ויועקו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף. יקבעו שטחים ירוקים בהם תשמר הצמחייה הטבעית ותוגן מפני לחץ רעייה.

פרק ח' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, תיעול והספקת מים
תכניות הפיתוח יתואמו עם מהנדס הרשות המקומית תכניות למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון חקווים.
3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל
רשת אספקת חשמל מתח גובה תהיה אווירית ואו תת קרקעית על פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור. טרנספורמטורים יותקנו על גבי עמודים ואו במבני שנאים שייבנו עיי הצרכנים בתאום עם חברת החשמל.

- 3.1 **תאורה ותקשורת :**
 דשתות תאורה, טלפון ותקשורת לסוגיה, תהיינה תת-קרקעיות.
- 3.2 **מגבלות בניה :**
 לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבה לקווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין בתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה :
 מקו מתח נמוך - 2 מ'
 מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
 מקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 11 מ'
 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ'.
4. **אנטנות**
 בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לווינים - מרכזיות כלכד.
5. **תקשורת**
 תכנית התקשורת, טלפון וכ"י יתואמו עם חב' בזק הפועלת במקום ויאושרו ע"י המהנדס כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם המהנדס. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חב' בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חב' בזק. תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים כחלק מביצוע הרשת.
6. **ניקוז**
 תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, ויתחברו לרשת הקיימת.
7. **ביוב**
 תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון משרד הבריאות יתחברו לרשת הביוב הקיימת.
8. **מים**
 תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.
9. **אשפה**
 סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.
10. **תשתית קיימת**
 לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם המהנדס.

פרק ט' - מנהלת האתר

1. תנאי למתן היתרי בניה הוא הקמת מנהלת אתר. הקמת המנהלת באחריות המועצה ואזורית או הועדה.
2. הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה כמפורט בנספח מס' 1.
3. אכלוס מבנה מותנה באישור מוקדם של מנהלת האתר.
4. כל הבטי האחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות; גינון, נקיון, תאורה, שילוט, גדרות, זכו, יטופלו ע"י מנהלת האתר. בקשה להיתר בניה, תאושר ע"י מנהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה.
5. בבקשה להיתר בניה יצינו; חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש, לרבות שאלון סביבתי.
6. חידוש רישיון עסק יהיה מותנה בחתימת מנהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של; המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והנקיון בתחום המגורים שברשותם, לשם חידוש הרישיון.
7. המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבניה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.
8. המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
9. נציג המנהלת ישתתף בשיבות הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ובישיבות ועדות לרישוי עסקים במידה ויוגשו להן בקשות להיתרי בניה או רישוי עסקים למפעלים חדשים.
10. המנהלת תפקח על אחזקת שטחי הגינון והשטחים הציבוריים, ותוציא מקרזים לקבלנים.
11. המינהלת תדאג לפינוי הפסולת ע"פ סוגיה ותפקח על קבלן פינוי האשפה שיקבע במרכז.
12. המינהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך לאתר הפסולת הרעילה שייקבע.
13. מינהלת האתר תצויד באמצעים לטיפול ב"ארועים" של חמ"ס ואירועים אחרים; מתקני ספינה חבלות אחסון מיוחדות שרוולי עצירה כימיכלים לניטרול אמצעי פתיחת שוחות וסתימות.
14. המינהלת אחראית לניטור תקופתי של השפכים לפני חיבורם למאסף האזורי ולתפקודה התקין של תחנת הסניקה.

פרק י' - מרכיבי ביטחון :

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא :
 - א. מחסן תחמושת/ נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת ביטחון היקפית.
 - ד. סכנת רכב לאמבולנס, כבאית, גורר בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הנמ"ר/ אי"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י"א - שונות

1. חניות

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החניה העדכני של משרד התחבורה. יש לשייך מקומות חניה לפי הצורך. תכנון מפורטות לביצוע צמתים, תמרורים וצביעה יועברו למפקח על התעבורה לאישורו. החניה תהיה עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה אי"ש.
2. מיקלוט

ייבנו על פי תקנות הבי"א העדכניות.
3. חברת אחזקה :

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

4. מתקני גריסה :

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

5. עתיקות :

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

ב. במקומות בהם מסומנים בתשריט אתרים שיש בהם ממצאים ארכיאולוגיים יש צורך בקבלת אישור מוקדם של קמ"ט ארכיאולוגיה בטרם בצוע עבודה בשטח.

פרק יב - חתימות:

בעל הקרקע _____ מגישי התכנית _____ המתכנן _____

הני ברנד
אדריכלים ומתכנני ערים ופנים
טל 052-660601 פקס 052-660604
יגאל אלון 120 תל-אביב 67443

הצהרת עורך התכנית :

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

הני ברנד
אדריכלים ומתכנני ערים ופנים
טל 052-660601 פקס 052-660604
יגאל אלון 120 תל-אביב 67443

שם, תפקיד

תאריך

והמנחל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 اللجنة العليا للتخطيط
 المجلس الاعلى للتخطيط
 ועד בדבר תוכן תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 لم يعلق عليه تنظيم المدن والقرى والبلدات
 (مجلس التخطيط الاعلى رقم 418) 1971-1972

נסח
 תא.
 מרחב תכנון מקומי 2/1/71

משרד המושבות והיישובים
 תכנית מס' 2/1/71
 משרד המושבות והיישובים

תכנית חומות ל
 תחום המושבות והיישובים
 בישוב מס' 2/1/71 בתאריך 23.2.71

תוקף תוכן תוכן לתכנית חומות לעיל
 מידת האחריות עליו
 מנחל האזור
 המנחל האזורי

מנחל האזור
 המנחל האזורי

המנחל האזורי
 המנחל האזורי