

30.07.99

אזור יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים

מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

משרד הפנים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
מיום - אל
טל': 02-9977358 פקס: 02-9977356
אישור ראשוני
לין באישור זה משום אסמכתא
להיתר בנייה
תאריך: 20.12.99

תכנית מפורטת מס' 310/ת/3
שינוי לתכנית מתאר 310
לתכנית מפורטת מס' 310/ת/1
ותכנית מתאר מפורטת מס' 921

אזור תעשייה מעלה אפרים

מועצה מקומית
מעלה אפרים
ותקבל בתאריך
27-12-1999
מחלקת הנדסה

יזם התכנית: המועצה המקומית מעלה אפרים ומשרד המסחר והתעשייה
מגיש התכנית: מועצה מקומית מעלה אפרים במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997
עורך התכנית: אדריכלית אסתר לוי, רח' צבר 5 מבשרת ציון. טל. 02-5333276.
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

תאריך עדכון אחרון: אוקטובר 1999

תוכן העניינים:

עמ' מס'

3	התוכנית	- פרק א'
4	הגדרות	- פרק ב'
7	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	- פרק ג'
8	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	- פרק ד'
11	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	- פרק ה'
14	שמירת איכות הסביבה	- פרק ו'
17	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	- פרק ז'
21	תשתיות, ניקוז ותיעול והספקת מים	- פרק ח'
26	הנחיות כלליות לשיקום נופי	- פרק ט'
27	מנהלת האתר	- פרק י'
28	מרכיבי ביטחון	- פרק יא'
29	שונות	- פרק יב'
30	חתימות	- פרק יג'

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית: תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 310/ת/3. שינוי לתכנית מתאר מס' 310 לתכנית מפורטת מס' 310/ת/1 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 921. (להלן "התכנית").
2. מיקום התכנית: אזור התעשייה מעלה אפרים – השטח בין קואורדינטות אורך 240.125 – 239.000 וקואורדינטות רוחב 663.500 – 664.625.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. מסמכי התכנית: א. 30 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. שני גליונות של תשריטים הערוכים בק.מ. 1:2500 ו-1:1250 (להלן "התשריטים").
ג. נספח נופי הכולל תשריט אחד וחוברת המכילה 12 עמודים.
5. שטח התכנית: שטח התכנית 75407 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: המועצה המקומית מעלה אפרים ומשרד המסחר והתעשייה.
8. מגיש התכנית: מועצה מקומית מעלה אפרים במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
9. עורך התכנית: אסתר לוי אדריכלית רח' צבר 5, מבשרת ציון, טל. 02-5333276.
10. מטרת התכנית: לשנות את התכנית המפורטת מס' 310/ת/1 ותכנית המתאר מס' 310 כמפורט להלן:
א. איחוד שטחים לתעשייה וחלוקתם מחדש.
ב. שינוי זכויות ומגבלות בנייה.
ג. שינויי יעוד לתעשייה ומסחר, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ולמתקנים הנדסיים.
ד. שינוי קווי בניין לדרך מס' 5 מ-120 מ' ל-65 מ'.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 310/ת/1, לתכנית מתאר מס' 310, ולתכנית מתאר מפורטת מס' 921.
במקרה של סתירה, בין התכניות, ייקבעו הוראות תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 310/ת/3 לאיזור התעשייה מעלה אפרים כוללת 2 תשריטים ו-16 דפי הוראות אלו.
2. המועצה: המועצה המקומית מעלה אפרים במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
3. המהנדס: מהנדס המועצה.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
7. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. מרתף: קומה בבסיס הבניין 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. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
10. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
11. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
12. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
13. קומת עמודים: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
14. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.

15. מעקה גג: מעקה הם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
16. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הממונה אישור התכנית ע"י הממונה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
17. 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.
18. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
19. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הראשית.
21. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, נייצבת לחזית הראשית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
22. אזורי תעשייה: שטח שבו שימושי הקרקע והמבנים מיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.
23. מפעל: כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים או מעבדים טובין, עושים מלאכה או מספקים שירותים.
24. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
25. מפגע סביבתי: חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי לרעה באיכות הסביבה, לרבות האוויר, הקרקע, המים, כולל מים עיליים, מי תהום ומי ים, או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
26. זיהום: היווצרות, פליטה וסילוק של מזהם.
27. פסולת רעילה: פסולת שאסור לסלק לאתר לסילוק פסולת ביתית.

28. **תסקיר השפעה על הסביבה:** מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה שבה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי השפעות צפויות או חזויות של התכנית על אותה סביבה ופירוט האמצעים הדרושים למניעת השפעות שליליות.
29. **היועץ הסביבתי:** מי שמינהו שר הפנים בהתייעצות עם שר החקלאות, הבריאות והתעשייה והמסחר להיות יועץ סביבתי.
30. **תעשייה נקיה:** פעילות תעשייתית שאין בה מקורות פליטה מזהמים לסביבה (אוויר, רעש וחומ"ס).
31. **תעשייה מזהמת:** פעילות תעשייתית הכוללת פליטת מזהמים לסביבה.
32. **גלריה (יציע):** חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף ריצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.
33. **שטח עיקרי:** שטח המיועד למטרות עיקריות של הבניין לרבות קירות כגון: שימושי תעשייה, מסחר, מגורים.
34. **שטח שרות:** שטח המיועד למטרות שרות כגון: מקלטים, חדרי מדרגות, מבואות, מרתפי חנייה, חדרי טכניים, פיר מעלית.
35. **מבני עזר:** שטח המיועד למטרות תשתית כגון: מבנים לתחנות שנאים, חדרי תקשורת וכבלים, ומתקנים לאנטנות, צוורי גז ודלק תת-קרקעיים.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

טבלת יעודי קרקע

אחוז מהשטח הכולל		1. שטח בדונם		י ע ו ד
תשריט ב	תשריט א	תשריט ב	תשריט א	
51.68	49.62	389.69	374.22	שטח מלאכה ותעשייה
21.28	20.61	160.47	155.45	שטח ציבורי פתוח
3.4	3.4	25.61	25.61	בית עלמין
2.74	2.76	20.67	20.78	מתקנים הנדסיים
20.58	23.29	155.22	175.6	דרכים
0.32	0.32	2.41	2.41	מסחר ושרותים
100%	100%	754.07	754.07	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

1. שטח מלאכה ותעשייה:

א. 1. האזור הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בסגול כהה, הוא שטח לבנייה והקמת מפעלי מלאכה ותעשייה. השימושים המותרים במבנים שיוקמו על מגרשים אלה הנם: ייצור, אספקת שירותי אחזקה ואחסנה; משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום (חנויות המפעל). (בשטח כולל שאינו עולה על 20% משטח המגרש) - וזאת ביחס ישיר לשעור ניצול הזכויות במגרש ובלבד שיכללו בסה"כ זכויות בנייה. בנוסף תותר הקמת מבנים לתשתית הנדסית הנחוצה לתפעול.

2. לא יותרו השימושים הבאים:

תחנות כח
תעשייה פטרוכימית
תעשייה כימית (ייצור ואחסנה)
תעשיית דשנים (ייצור ואחסנה)
תעשיית חומרי הדברה (ייצור ואחסנה)
בתי יציקה
משחטות
אסבסט
מכון פסדים
תשלובות כימיות ונפט
מצבעות
מפעלי תעשייה רטובה (מעל 5000 מ"ק לשנה) - יורשו להכנס רק באישור הרשויות המוסמכות.
ייצור ואיחסון נפצים
גריסת וטחינת אבן
אספלט
טיפול שטח כימיים.
מפעלי ציפוי מתכות - יורשו להכנס רק בתנאי מערכת טיפול בשפכים נפרדת וסגורה באישור מיוחד של הרשות הסביבתית המוסמכת.
ייצור גזים דליקים
מפעלים לאבקות או חמרי גלם בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר
עיבוד עורות ובורסקאות
גומי ומוצרי כולל צמיגים

ב. קווי הבניין המינימליים קדמי צידי ואחורי 5 מ'.

ג. השטח העקרי המותר לבנייה הוא 130% משטח המגרש. בנוסף יותרו שטחי שירות כמפורט להלן:
(1) שטחי השירות שמעל הקרקע יהיו בשיעור עד 30% משטח המגרש.

(2) תותר בניית מרתפים בשעור של 10% משטח המגרש. בשטח המרתף תותר חנייה תת-קרקעית.

ד. תותר הקמת מספר מבנים בשטח המגרש בתוך קווי הבניין וללא חריגה מסה"כ השטח המותר לבנייה.

ה. התכסית המקסימלית של המבנים תהיה בשיעור של 60% משטח המגרש.

- ו. גובהו המקסימלי של המבנה לא יעלה על 17.0 מ' ויכלול עד 4 קומות.
 - ז. במקרה של הקצאת מספר מגרשים סמוכים ליזם אחד – רשאי הממונה להתיר תכנון אשר יאפשר ביטול הגבולות בינם לבין עצמם באופן שיהוו מגרש אחד. במצב שכזה קווי הבניין המינימליים יחייבו ביחס לגבולות המגרש המאוחד.
 - ח. בניינים קיימים – לגבי בניינים קיימים שניתן להם היתר כדין – יחולו מגבלות הבנייה על פי ההיתר שבתוקף. בנייה נוספת במגרש תותר על פי הוראות תכנית זו.
 - ט. במקרה והבניין הקיים חורג מקווי הבניין שעל פי התכנית, ומבוקשת בנייה על היקפו לצורך הגבתו – בניית הקומה הנוספת תהיה בנסיגה לפי קווי הבניין שנקבעים בתכנית זו.
2. שטח למתקנים הנדסיים: האזור הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים סגולים באלכסון, מיועד למתקני טהור וטיפול בשפכים על פי המתואר בסעיף ז' פרק ו' להלן.
תותר הקמת מבנים ומתקנים לצורך הפעלת האתר. כמו כן, תותר סלילת דרכי שירות ושבילים להולכי רגל עפ"י תכנון האתר, באישור הממונה.
3. שטח למסחר ושירותים:
- א. האזור הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח למסחר ושירותים. השימושים המותרים הינם למטרות מסחר ומשרדים.
 - ב. כל המגרש יוקצה ליזם אחד אשר יתכנן ויפתח המגרש כולו. תותר בנייה בשלבים כאשר בסיום שלב כלשהו יראה המבנה בגימור נאות שיוכתב ע"י המהנדס. היזם יחויב להפעיל חברת ניהול לאחזקת המבנה.
 - ג. השטח העקרי, המותר לבנייה הוא בשיעור של 130% משטח המגרש, בנוסף יותרו שטחי שירות כמפורט להלן:
 - (1) שטחי השירות בשיעור עד 30% משטח המגרש.
 - (2) תותר בניית מרתף בשיעור של 10% משטח המגרש.
 בשטח המרתף תותר חנייה תת-קרקעית.
 - ד. תותר הקמת מספר מבנים בשטח המגרש. תכנית העמדת המבנים והמרווחים ביניהם יופיעו ע"ג הבקשה להיתר.
 - ה. התכסית המקסימלית של המבנים תהיה בשיעור של 60% משטח המגרש.
- ו. גובהו המקסימלי של מבנה לא יעלה על 17.0 מ' ויכלול עד 5 קומות.
 - ז. קוי הבניין המינימליים בגבול עם הדרכים או מגרשים סמוכים - 5 מ'. קוי בניין מינימליים בגבול עם שצ"פ - 0 מ'.

4. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

4.1 תכליות ושימושים מותרים:

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי משחקים ונופש פעיל, לרבות ככרות רחבות ופינות ישיבה.
- ד. שבילים להולכי רגל.
- ה. חדרי טרנספורמציה ומבני עזר לתשתיות כולל מעבר תשתיות.
- ו. מקלטים ציבוריים בשטח של עד 10% משטח המגרש.
- ז. בתי שימוש ציבוריים.
- ח. מסלעות וקירות תומכים.
- ט. אנטנות תקשורת באישור המועצה.

* בשטח זה לא תותר כניסת כלי רכב פרט לרכב חרום והצללה.

5. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת.

רוחב הדרך ומגבלות הבנייה – כמצוין בתשריט. הרחבת זכות הדרך בצמתים תהיה פועל יוצא של התכנון המפורט והדבר לא יהווה סטייה או שינוי לתכנית. תותר הקמת מתקני דרך כגון: תחנות אוטובוס, מתקני אשפה וכד'. כל המדרכות בתחום הדרכים תהיינה מאבנים משתלבות בגוון ובסידור על פי דרישות הרשות המקומית.

6. בית עלמין:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בשני הכיוונים בצבע ירוק מיועד לבית עלמין.

7. הוראות כלליות לבינוי ופיתוח:

- א. חומרי הגמר לשימוש בתחום התכנית יהיו כדלהלן:
 - (1) גגות מבנים -
 - (א) גגות שטוחים מבטון שיטופלו כחזית חמישית הכוללת כחלק ממבנה הגג מסתורים למערכות שונות המוצבות עליהם.
 - (ב) גגות משופעים מפח צבוע או חומר אחר באישור הממונה. בתנאי שיכללו פתרונות למערכת מכנית, ניקוז ואוורור.
 - (2) חזיתות מבנים – יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה בגרנוליט בטון טרום צבוע או טבעי או חומר איכותי אחר באישור הממונה.
- לא יורשה שימוש באסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

פרק ה' - תנאים למתן היתר ואופן ביצוע התכנית

1. יישום והפעלת תכנית מפורטת

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הממונה לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:
- לכל אזור מהתכליות השונות תהיה קיימת תכנית פיתוח.
 - תוסדר תכנית מדידה של מודד מוסמך לקביעת חלוקת מגרשים לצרכי רישום.
 - יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע שינויים בפני קרקע טבעיים למטרות יישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הממונה.
 - יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע שינויים בפני הקרקע ע"י מתן פתרונות הנדסיים, ביצוע סלילת דרכים וגישות למגרשים, הנחת קווי תשתית חשמל, מים ביוב וטלפון.
 - במסגרת תכנית הפיתוח יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע מקומות חניה לרכב פרטי ותפעולי. בקרבת אתרים הגורמים לרכוש רכב סביבם יובטחו סידורים מתאימים להפעלה סדירה של החניה.

2. חזות:

2.1 הוראות והנחיות לחזות מבנים:

- בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בקנ"מ 1:250 או 1:100, כפי שידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הממונה.
- חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, גרונוליט, בטון טרום צבוע או חומר איכותי דומה אחר באישור המהנדס. לא יורשה שימוש באסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת המהנדס. יותר לעניין זה כיסוי הגג. הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש אסבסט או בד.
- בחזיתות ייבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור הממונה.

3. הוראות להיתר בניה:

- בקשה להיתר בניה תכלול:
 - (1) תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 המבוססת על תכנית מדידה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך.
 - התכנית תכלול: סימון קווי בניין דרכי גישה, העמדת מבנים, שיוך חנייה, מקומות לאצירת פסולת, חומרי גלם ומוצרים מוגמרים. טיפול בשפכים, פריסת קירות תומכים וגידור, נטיעות ושילוט. בתכנית יצוינו מפלסי הפיתוח וחומרי הגמר על מרכיבי הפיתוח, כניסות למערכת תשתית, מיקום ופירוט תאורה.
 - (2) תכנית המבנים בק.מ. 1:100 אשר בה יפורטו הקומות במבנה ויעודן, כל חזיתות המבנה וחתכים עם ציון קו קרקע טבעי וסופי, חומרי גימור, פתרונות שילוט.

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

(4) אישור משרד הבריאות והרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. מנהלת אזור התעשייה תדרוש בהתאם לצורך הכנת חוות דעת סביבתית למפעלים שיבקשו להכנס לאזור התעשייה. חוות הדעת תוכן ע"י יועץ חיצוני.

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

(1) מידע ונתונים כלליים:

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 הצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.

(2) חזות ועיצוב כמורט בסעיף 2 בפרק ה'.

(3) שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתית.

ד. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי שייקבע.

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

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

ז. כתנאי להיתר בניה/רשיון עסק, תוגש תכנית מפורטת לגבי פתרונות למניעת ריחות.

ח. 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.

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

4. חלוקה ורישום:

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

ב. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

5. תנאים לקבלת תעודת גמר ורשיון עסק:

א. לקבלת "תעודת גמר" יש לבצע בדיקה כי המפעל יישם הנדרש (ומוגדר בהיתר הבניה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה.

ב. לאחר השלמת הבנייה והפיתוח על פי היתר הבנייה – תוגש בקשה לקבלת תעודת גמר והיתר איכלוס למבנה.

ג. לא יינתן היתר לאיכלוס המבנה וחיבורו לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') בטרם ניתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר. הוצאת תעודת גמר למבנה מאת המועצה.

ד. לא יותר להשתמש במבנה למטרות תעשייה ללא קבלת רשיון עסק מאת הרשות המקומית.

ה. ברשיון עסק ייקבעו תנאים מיוחדים, בהיבט איכות סביבה ומעקב ביצוע. אלה יינתנו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

ו. חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

6. הפקעות: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית ע"י היזם ועל חשבונו ללא תמורה.

7. היטלי השבחה: היטלי השבחה ישולמו לרשות המקומית על פי החוק והנהלים התקפים במועד ביצוע התכנית.

פרק ו' - שמירת איכות הסביבה

א. בקשה להקצאת מגרש:

מילוי טופס סיווג מפעל, טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל תוצרים, צריכות מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע באם המפעל מאושר לפעול באזור תעשייה. באם מופיע ברשימת המפעלים האסורים, ידחה.

ב. עבודות עפר וניקוז

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התוכנית), למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תוכנית 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 נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר – יטופלו הדרכים למניעת פליטות אבק בתמיסות מאושרות או במים.
4. יש למקם ולגדר את אתרי התארגנות ושהיה של צמ"ה, עובדים וחניונים, מיקומם בתוך תחום שטח התוכנית בלבד.
5. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חילחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.
6. תוכניות עבודות העפר יוגשו בהנחיה ובלווי של מהנדס ואדריכל נוף מוסמכים. התוכניות יקבעו מפלסים של ייצוב מדרונות וחפירה, מילוי (מדרונות משופעים, מסלעות, קירות תומכים וכו').

ג. סילוק פסולת

1. פסולת ביתית – מקורה במטבחים, משרדים וכו' – דומה בהרכבה לפסולת ביתית רגילה. סילוק ע"י הרשות המקומית לאס"פ מורשה.
2. 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. פסולת זו תסולק/תטופל בהתאם לנדרש על ידי הרשות המקומית.
3. פסולת רעילה – כהגדרתה בחוק רישוי עסקים ("טיפול וסילוק פסולות מסוכנות") התשנ"א 1991. פסולת זו תאוחסן בשטחים מיוחדים שיועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב או אתר אחר שייקבע, על פי לוחות זמנים ונוהלים שיקבעו בתאום עם המפעל והמשרד לאיכות הסביבה.

4. פיקוח בנושא פסולת

- א. למנהלת האתר תהיה מערכת פיקוח ובקרה יעילה שתפעל במספר מישורים:
 - מעקב אחר סילוק "פראי" של פסולות, לרבות פסולת מסוכנת, לסביבה – ואדיות, מחצבות ישנות, שטחים פתוחים וכו'.
- ב. מעקב אחר ייצור, אחסון ופינוי של פסולות, ובעיקר פסולת רעילה/מסוכנת, במפעלים השונים, כולל בקורת של תדירות, כמות וצורת פינוי פסולות רעילות מהמפעלים לאתר הארצי ברמת חובב, או אתר אחר שייקבע.

הוראות למניעת פליטת מזהמי אוויר

ד.

1. כל המפעלים יעמדו בתקני TALUFT 86, או בתקני פליטה עפ"י אמנת התאחדות התעשיינים.
2. על המפעל לבצע מדידות תקופתיות ע"פ דרישות המשרד לאיכות הסביבה לקביעת כמות החומרים הנפלטים ממנו וכהוכחה לעמידתו בתקנים.
3. לא ייעשה שימוש במזוט כבד ליצירת אנרגיה – אלא באם עומד בתקני הפליטה.
4. סה"כ פליטות מזהמי אוויר מארובות מפעלי אזור התעשייה יוגבלו לערכים הבאים:
 - גופרית דו חמצנית - 7.03 גרם/שניה.
 - תחמוצות חנקן - 10.545 גרם/שניה.
 - כלל אבק מרחף - 1.172 גרם/שניה.
 - פליטות אבק בלתי מוקדי מהמפעלים יוגבלו ל-0.1 גרם/שניה.
5. אישור מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום הסביבה יותנה בהקמת מתקנים למניעת הפחתת זיהומים.
6. גובה כל ארובה למפעל צורך דלק יהיה לפחות 15 מ' מעל הקרקע. מהירות גזי השריפה תהיה לפחות 13 מ' לשניה.

הוראות למניעת זיהום מי תהום.

ה.

1. מיכלי כימיקלים, מתקני קדם טיפול וכו' יוצבו במאצוות מקורות.
2. מיכלי אחסון תת קרקעיים, לרבות מיכלי דלק, יוצבו במיכול מישני על פי דרישות והתקנים של רשויות איכות הסביבה ונציבות המים הקשורים להגנה מפני זיהום תת הקרקע.
3. המפעלים יחויבו בהפרדת זרמים וטיפול ייעודי בכל זרם בנפרד:
 - א. זרם סניטרי - יחובר למערכת הציבורית ללא טיפול.
 - ב. זרם תעשייתי יחובר למערכת הציבורית לאחר טיפול קדם על פי הצורך.
 - ג. תמלחות יופרדו לצורך פינוי לאתר מאושר, במוצא ימי.

הוראות למניעת רעש

ו.

1. מפלסי רעש יוגבלו למותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
2. מפעלים בהם מוקדים המייצרים רעש העולה על 70 dBA יינקטו בצעדי סיכוך והקטנת רמות הרעש.
3. אישור היתר בנייה ידרוש הגשת סקר תחזית למפלטי הרעש הצפויים.

הוראות למערכת ניטור

ז.

1. מערכת ניטור השפכים תוקם ותנוהל ע"י מנהלת האתר. מערך הבקרה יכלול בדיקה של מובילי השפכים, מתקן טיפול, דיגום ואנליזות שפכים – במפעלים ובמערכת המרכזית.
2. יוקם מערך ניטור כללי לאזור התעשייה שיבדוק מזהמי אוויר בתדירות שאינה קטנה מפעם בשנה.
3. יבוצע מעקב על שימוש, אחסון חומ"ס – כמויות וסוגים, שיטת אחסון, מניעת זיהום ועוד.
4. במידה וימצא כי קיים חשש למטרדים יקים המפעל מערכת ניטור ויגיש דווח שוטף ליחידה הסביבתית ולמועצה.

הוראות בנושא תפעול

ח.

1. מנהלת האתר תהיה באחריות המועצה האזורית.
2. הרכב מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה עפ"י המפורט בפרק ט'.
3. אכלוס מבנה מותנה באישור מוקדם של מנהלת האתר.
4. בבקשה להיתר בנייה יצוינו: חומרי בניין, פרטי גדרות, גיגון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש, לרבות שאלון סביבתי.

5. נציג המנהלת ישתתף בישיבות המועצה לעניין אזור התעשייה ובישיבות ועדות לרישוי עסקים במידה ויוגשו להן בקשות להיתר בנייה או רישוי עסקים למפעלים חדשים.

הוראות בנושא חומ"ס

ט.

1. לא יאוחסנו חומרים מסוכנים מעל הכמות הנדרשת לדיווח על פי חוק חומרים מסוכנים – אלא באישור הרשויות המוסמכות.
2. נוהלי חירום:
 - א. נוהלי חירום יקבעו ע"פ "תיק מפעל", שיוכן בכל מפעל המשתמש בחומ"ס.
 - ב. חומרי הגלם המסוכנים ישונעו למפעל ע"פ ההנחיות של משרד התחבורה.
3. הנחיות ומגבלות:
 - א. כמויות החומרים המסוכנים המותרים יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה וקמ"ט איכות הסביבה.
 - ב. האחסון יופרד לפי קבוצות החומר המסוכן וע"פ התקנות (קבוצות תואמות), שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו'.
4. האמצעים:

אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/ניטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.
5. המפעל יפעל על פי הוראות אלה וכל הוראה המתחייבת מחוק עזר לאיגוד רשויות מקומיות לאיכות סביבה - שומרון (פיקוח על חומרים מסוכנים) התשל"ג - 1993.

שפכים

י.

1. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול בתחום מגרשו של מפעל לפי הצורך, כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת בדרישות הקבועות בחוק/חוקי העזר והמאוסרת ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ניתן להעביר תשתיות ביוב ציבוריות גרביטציוניות בשטחים פרטיים.
2. לא יהיה סילוק שפכים או קולחים אלא לאחר טיפול ופיזור בשטח הטפסוף המיועד.
3. הפרדת זרמים במפעלים – וטיפול בהם ע"פ הצורך.
4. בקרה – בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים יותקן אמצעי למדידת כמויות שפכים במסגרת מתקן הטיהור החדש.
5. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
6. לא יוזרמו לביוב תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ע"פ פתרון אלטרנטיבי שיקבע, דוגמת הובלה וסילוק לים. טיפול/סילוק כולו, בתאום עם הרשויות.
7. מתן "תעודת גמר" – אישור הפעלה למפעלים חדשים עתירי מים (מעל 5000 מ"ק לשנה) יותנה בהקמת מכון לטיהור שפכים.
8. בוצה ביולוגית מיוצבת ומיובשת תסולק למקום מוסדר לפי אישור הרשויות המוסמכות.
9. יבדקו אפשרויות לניצול מי קולחים של שימוש חוזר במפעלים. שימוש חוזר יבוצע ע"י מע' השקיית סרק לחורשה.
10. בוצה תעשייתית מיובשת תסולק למקום מוסדר לפי אישור הרשויות המוסמכות.
11. במפעל הטקסטיל ברום יש להפריד את זרם התמלחות מריענון מרכזי המים ולהפנות אותו לבריכות אידוי נפרדות ללא כניסה למערכת הביוב.
12. במערכת ההשבה יינקטו אמצעים למניעת סתימת הצנרת, יבנה אוגר השהיה לקולחים למשך 24 שעות לפחות במקרה של תקלה. האוגר יכלול ציוד המאפשר החזרת קולחים למתקן.

פרק ז' - פיתוח נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- א. היתרי בניה למפעלים יינתנו רק אם תכנית הבנוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן ובהתאם לתכנון נופי לכל אזור התעשייה שיהווה חלק מתכנית זו.
- ב. שביל גישה – אבן טבעית, אבנים משתלבות מבטון, גרנוליט או בטון סרוק.
- ג. מסלעות – מאבני האזור עם כסוי אדמת גינון צמחים ומערכת השקיה.
- ד. עבודות העפר לא יחרגו מתחומי הקו הכחול של התכנית.
- ה. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חנייה יוגנונו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הממונה רשאי להורות בהודעה בכתב לבעלי המפעלים בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

3. גדרות -

חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי בגובה של 2.1 עד 2.6 מ' נמדד מבחוץ לאורך כל גבולות המגרש. בניית גדר גבוהה יותר תותר אך ורק מטעמי בטחון ותוגש לאישור המועצה.

בחזית המגרש הפונה לרחוב יותרו גדרות משני טיפוסים:

א. גדרות אטומות/קיר - במקרה זה יש להתייחס אליהם כאלמנט בנייני מבחינת חומרי הציפוי והגמר באישור המועצה.

ב. גדרות פרופילי פלדה על בסיס קיר אבן באישור המועצה.

ג. שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

רצועה של 1 מטר בחזית הגדר לכיוון המפעל בשטח המגרש תהווה פס ירק וישתלו בה מטפסים לטיפוס על הגדר, כולל נטיעת עצים להצללה.

בין המפעלים תותר הקמת גדרות דגם גדר סבכה וכן קירות עם ציפוי אבן כפרית פראית. היזם ייקח בחשבון את הפרשי הגובה בהתאם לתוכנית הפרצלציה בין מפעל למפעל ובנית הקירות והגדרות עשה במשותף בין היזמים הגובלים במגרשים אלה באישור המועצה.

חומרי ריצוף למדרכות ושבילים בתוך תחום המגרש יהיו מסוג אבנים משתלבות, גרנוליט יצוק באתר ומסעות מאספלט.

4. קירות תומכים:

יבוצעו מאבן מלבנית מסותתת או מאבן כפרית בבנייה פראית. הקירות ייבנו מאבן 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.

1. במקרים בהם המגרש והמבנים גבוהים מהכביש או השצ"פ הסמוך, תמיכת המגרש תתבצע ע"י היזם הפרטי ועל חשבונו. במקרים בהם הכביש גבוה משטח המגרש הפרטי, תמיכת הכביש תתבצע ע"י היזם הציבורי של איזור התעשייה.

2. במקרה של בניית הרחבה או תוספת למפעל או מבנה קיים, יותרו חמרי גימור לחזיתות הבניין, הגדרות והקירות התומכים, שלא בהתאם לאמור לעיל, על מנת להבטיח התאמה לקיים – באישור המועצה.

3. בעלי זכויות במגרשים חייבים לבנות תחילה את המסלעות וקירות התמך במגרש ובהיקפו לפי הצורך לפני המשך העבודות במגרש על מנת למנוע שפיכת חומר וחריגה בעבודות מתחומי המגרש.

5. גינון ונטיעות

(1) היזם ידאג לנטיעות וגינון בשטח המפעל כדלקמן:
נטיעות בחלקו הקדמי של המגרש בין הגדר והמדרכה לאורך הגבול האחורי של המגרשים ובאזור מגרשי החניה למתן הצללה.
נטיעות בצידי שבילים להולכי רגל ונטיעות במדרונות בצד האחורי של המפעלים. הנטיעה במדרונות תהיה צפופה כולל נטיעה בטרסות.
כל אזורי הנטיעות יהיו עם מערכת השקיה קבועה בטפטפות.
צמחית העצים תכלול בעיקר צמחי כיסוי בעלי צמיחה מהירה לייצוב המדרון וכן מטפסים למיניהם.
סוגי העצים לנטיעה יהיו כאלו שמתאימים לאזור כגון פלטפורום, אלביציה, קולראוטריה, ברושים וכן אפשרי להשתמש בחזית המפעלים לצמחיה ססגונית יותר ופורחת כגון בונהיה, מיני קליסטימון, בוגונוילאה וכו'. סוגי צמחי כסוי מומלצים למדרונות הם רוזמרין זוחל, צמרר אפריקני, מאופורום זוחל, אזוביון מצוי ואחרים.

6. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

כפי שצוין, מערכת השטחים הציבוריים באזור התעשייה מהווים חלק מהמרקם הנופי. מערכת השצ"פים עוטפת את כל אזור התעשייה מכיוון צפון, דרום, מזרח ומערב.

הטיפול הנופי בשצ"פים יכלול נטיעה מסיבית של עצים להצללה, נטיעת קבוצות דקלים להדגשת אופי האזור, נטיעת צמחי כיסוי למתן צבע וייצוב הקרקע.
בכל השצ"פים מתוכננת מערכת שבילים עם פינות ישיבה וכן הצבת אלמנטים אומנותיים.
בנוסף לנ"ל תותקן מערכת השקיה בכל אזור השצ"פ.

7. טיפול במדרונות:

את המדרונות מעבר לחצרות המפעלים יש לייצב בשיפועים מקסימליים של 1:1.5. יש להציב רשת גאוטכנית לייצוב המדרון. בתחתית המדרונות יונחו שתי שורות של סלעים לתמיכת המדרון. בכל אזורי המדרונות והטרסות תפוזר אדמה פורייה מאושרת על ידי המועצה. לא יותרו עבודות עפר אשר ישארו במדרונות חצובים ללא טפול. כמו כן אסורה שפיכת בולדרים או עפר ללא ייצוב ו/או טיפול גנני. מסלעות - מאבני האיזור עם כיסוי אדמת גינון צמחים ומערכת השקיה.

8. עבודות הפיתוח והעפר בסמיכות השמורה יבוצעו בפיקוח קמ"ט שמירת הטבע והגנים הלאומיים ועל חשבון היזם. היזם יסמן על חשבון, קטע גבול תכנית שמורת טבע הסרטה שבקרבת מקום לאיזור התעשייה.

9. שילוט:

בכניסות לאזור התעשייה תוקם מרכזת שילוט שתכלול את רשימת כל המפעלים וכתובתם. בפינות הרחובות ומבנים מסחריים יוצב שילוט הכוונה אחיד אל המפעלים. שילוט על מבני המפעלים יותר בתחום המבנה בלבד או על הגדר ולא יחרוג ממנו (על הגגות ובחצרות). השילוט יהיה בעיצוב אחיד. השילוט יבוצע מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן כגון: נירוסטה, מתכת מגלוונת צבועה בתנור ופלסטיק מוגן UV. כל הצביעה תהיה צביעה בתנור.

10. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה המקומית הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות המהנדס. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטיים. יש להציב פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כ"ל.

11. סילוק מפגעים ושימורי הנוף:

א. הממונה רשאי להורות בהודעה לבעלי המפעלים הגובלים עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה וגובהם, כמו כן לקצץ או ליזור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאי הממונה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון.

ג. שמור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בנייה ובהוראות הבנייה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבנייה, במשך הבנייה, ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהיה בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
3. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

12. נטיעות במדרכות וצידי כבישים

לכל אורך המדרכות ינטעו עצים נותני צל ולמתן חזות ירוקה לאתר. העצים ינטעו במרחקים של כ- 10 עד 15 מטר בין עץ לעץ. לכל הנטיעות במדרכות תהיה מערכת השקיה קבועה בטפטפות.

13. הנחיות ועקרונות לתכנון נופי:

כללי:

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

בתכניות הפיתוח יסומנו:

- א. גובהי כניסה לבניינים, כבישים, שבילים וחנויות.
- 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.

פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

א. 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 הקרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

ב. זיקה הנאה – זכות מעבר: לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים.

ג. חשמל ותקשורת: רשת חשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית לפי החלטת חברת חשמל. תותר התקנת טרנספורמטורים על עמודים. רשתות אספקת חשמל מתח נמוך, תאורה, תקשורת, טלפונים וטלוויזיה לסוגיהן תהיינה תת-קרקעיות. תכנית התקשורת, טלפון וכו' 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.

ד. תשתיות: כל התשתיות (פרט למתח גבוה) תהיינה תת-קרקעיות (חשמל, תאורה, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז). במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות ציבוריות בתחום המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

ה. מבני עזר לתשתיות: בניית מבני עזר לתשתית, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד ותקשורת של "בזק" תחנות שאיבה, מתקני איגום וכו"ב, תותר בשטחים ציבוריים, שצ"פ ודרכים, ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומנו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הממונה. באזורים מסוימים יהיו מתקנים אלה חלק בלתי נפרד מהמבנים ומיקומם יצוין בתכנית בינוי לביצוע. על פי דרישות חב' החשמל ו/או בזק בתאום ובאישור הממונה.

ו. מגבלות בניה: לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים קיימים ו/או מתוכננים. בקרבה לקווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה לפחות מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מקו מתח נמוך - 2 מ'.
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 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' מהם.

ז. אנטנות:
בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים - מרכזיות בלבד.

ח. הזנות לצרכנים:
כל יזם יזמין חיבורי חשמל לצרכיו מוקדם ככל האפשר ויתאם עם חברת חשמל (ח"ח) את מיקום וצורת קבלת החיבור, כולל כל ההכנות שיש לבצע.
זה כולל גם הצורך בהקמת מבנה לתחנת טרנספורמציה עבור ח"ח בתחום החצרים שלו, הכל בהתאם לתנאים שיסוכמו בין היזם ובין ח"ח, כולל מיקום, גישות, פתחים, מהלכי כבלים וכו'. כל הכרוך בהקמת המבנה כגון תכנון, תאום, אישורים, היתרי בנייה, הקמה ומסירה, יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו וכן הטיפול בגביית הכספים שיגיעו לו לאחר מכן מח"ח, על פי התנאים המקובלים.

ט. ניקוז:
תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, ויתחברו לרשת הקיימת.

י. ביוב:
תכניות הביוב תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון משרד הבריאות יתחברו לרשת הביוב הקיימת.

יא. מים:
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

יב. 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' – הנחיות כלליות לשיקום נופי:

עבודות השיקום הנופי יתרמו למינימום מטרדים לנוף הקיים אך יחד עם זאת על מנת לוודא שמור מקסימלי באופי וצביון האזור בזמן ביצוע העבודות, ינתנו הנחיות ברורות המעוגנות בחוזה המבצע. המסמך הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

הנקודה החשובה ביותר היא למנוע עבודות כלשהן מעבר לקו הדיקור. לפני תחילת העבודות יסמנו קווי הדיקור והחיבור לרקע טבעית יהיה על ידי קירות טרסה או מסלעות. בכל מקרה הרחבת פארק התעשייה תתבצע בהתחשבות מרבית בנוף הקיים ושילובו בו ועל ידי כך ליצור פארק תעשייתי עם פיתוח סביבתי ברמה גבוהה כולל שטחים צבוריים ושטחים פרטיים השייכים למפעלים.

א. עקרונות הפיתוח והגינון

עקרונות הפיתוח והגינון באות לתת הנחיות ליזם הפרטי של המפעל הבודד וכן ליזם המפתח את כלל אזור התעשייה. העקרונות מתייחסים לשילוב כל האלמנטים המתוכננים למרקם הקרקע הקיים הכולל הקמת מסלעות וקירות בקווי דיקור ייצוב מדרונות, כיסוי אזורי גינון מיועדים באדמה פוריה, נטיעות עצים להצללה, שימוש בצמחיה מתאימה לאזור כולל צמחיה מקומית כגון אשל, אלון התולע, שקדים, תמרים, פתילת המדבר וכן צמחיה "גננית" בעלת צמיחה מהירה ופרחוניות כגון בוגנווילאה לכיסוי מדרונות, פלתופורום ואלביציה להצללה.

הנחיות פיתוח ליזם

עיצוב מבנים על פי תקנון אדריכלי.

עיצוב חצרות / מדרונות / שילוט.

בתוכנית ההגשה יגיש כל יזם תוכנית מגרש בקנה מידה 1:250 או כפי שיידרש ע"י המועצה. בתוכנית יסומנו גובהי כניסה לבניינים, כבישים סמוכים ושבילים, פרוט חומרי הגמר, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכת תשתית, מיקום ופרוט שילוט תאורה וגדור.

תוכניות עבודות העפר יוגשו בהנחיה ובליוי של אדריכל נוף מוסמך. בתוכניות ייקבעו מפלסים של ייצוב מדרונות וחפירה, מילוי (מדרונות משופעים, מסלעות, קירות תומכים וכו'). את המדרונות מעבר לחצרות המפעלים יש לעצב בשפועים מקסימליים של 1:1.5 ולהציב רשת גאוטכנית לייצוב המדרון. יש "לחלק" את המדרונות לטרסות על פי פרט מנחה מצורף. בתחתית המדרונות תונח מסלעה של 2 או 3 שורות. בכל אזורי המדרונות והטרסה תפוזר אדמה פוריה מאושרת על ידי המועצה המקומית מעלה אפרים. לא יותרו עבודות עפר אשר ישארו במדרונות חצובים ללא טפול. כמו כן אסורה שפיכת בולדרים או עפר ללא ייצוב ו/או טפול גנני.

קירות תומכים:

הקירות יבוצעו מאבן לקט מקומית ו/או אבן כפרית פראית. הבניה תהיה דמוי יבשה. סוג האבן וגודלה ואופן הבניה על פי דוגמא מאושרת.

גידור:

חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי בגובה של 2.1 עד 2.6 מ' נמדד מבחוץ לאורך כל גבולות המגרש. הגדר תהיה נסוגה בשני מטר מגבול המגרש על מנת לאפשר נטיעות בין גבול המדרכה והגדר (רק במקום שאין בו פס ירק צבורי בין גדר המפעל והמדרכה). במידה ותדרש גדר גבוהה יותר תותר אך ורק מטעמי בטחון ותוגש לאשור המועצה, לפי פרטים מנחים מצורפים.

בחזית המגרש הפונה לרחוב יותרו גדרות משני טפוסים:

- א. גדרות אטומות/קיר – במקרה זה יש להתייחס אליהם כאלמנט בנייני מבחינת חומרי הציפוי והגמר על פי פרט מצורף.
- ב. גדרות פרופילי פלדה על בסיס קיר אבן לפי פרט עקרוני מצורף.

בגבול החצר האחורית תוקם גדר סבכה על גבי קיר בטון בציפוי אבן. גובה הגדר תהיה בהתאם להוראות הבטיחות ובאשור המועצה. רצועה של 1 מטר בחזית הגדר לכיוון המפעל תהווה פס ירק וישתלו בה מטפסים לטפוס על הגדר.

בין המפעלים תותר הקמת גדר דגם גדר סבכה גבי קירות עם ציפוי אבן כפרית פראית. היזם יקח בחשבון את הפרשי הגובה בהתאם לתוכנית הפרצלציה בין מפעל למפעל ובניית הקירות והגדרות תעשה במשותף בין היזמים הגובלים במגרשים אלה. הכל לפי פרט עקרוני מצורף.

חומרי ריצוף למדרכות ושבילים בתוך תחום המגרש יהיו מסוג אבנים משתלבות, גרנוליט יצוק באתר ומסעות מאספלט.

גינון ונטיעות:

היזם ידאג לנטיעות וגינון בשטח המפעל כדלקמן:
נטיעות בחלקו הקדמי של המגרש בין הגדר והמדרכה לאורך הגבול האחורי של המגרשים ובאזור מגרשי החניה למתן הצללה.
נטיעות בצידי שבילים להולכי רגל ונטיעות במדרונות בצד האחורי של המפעלים. הנטיעה במדרונות תהיה צפופה כולל נטיעה בטרסות.
המדרון ייוצב ברשת גאוטרנית ובתחתית המדרון יונחו שתי שורות של סלעים לתמיכת המדרון.
כל אזורי הנטיעות יהיו עם מערכת השקייה קבועה בטפטפות. העצים יהיו ממיכלי חביות 100 ק"ג ו/או עצים מבוגרים מאדמה.

צמחית העצים תכלול בעיקר צמחי כיסוי בעלי צמיחה מהירה לייצוב המדרון וכן מטפסים למיניהם.
סוגי העצים לנטיעה יהיו כאלו המתאימים לאזור כגון פלטפורום, אלביציה, קולראוטריה, ברושים וכן אפשרי להשתמש בחזית המפעלים לצמחיה ססגונית יותר ופורחת כגון בוהניה, מיני קליסטימון, בוגנוילאה וכו'. סוגי צמחי כסוי מומלצים למדרונות הם רוזמרין זוחל, צמרר אפריקני, מאופורום זוחל, אזוביון מצוי ואחרים.

הנחיות לפיתוח שצ"פים

כפי שצוין מערכת השטחים הצבוריים באזור התעשייה מהווים חלק מהמרקם הנופי. מערכת השצ"פים עוטפת את כל אזור התעשייה מכיוון צפון, דרום, מזרח ומערב. הטפול הנופי שצ"פים יכול ללול נטיעה מסיבית של עצים להצללה, נטיעת קבוצות דקלים להדגשת אופי האזור, נטיעת צמחי כיסוי למתן צבע וייצוב הקרקע.
בכל השצ"פים מתוכננת מערכת שבילים עם פינות ישיבה וכן הצבת אלמנטים אמנותיים.
בנוסף לנ"ל תותקן מערכת השקייה בכל אזור השצ"פ.

אגני חימצון

סביב לאגני חימצון יש לבצע נטיעה מסיבית של עצים להסתרת האלמנט.

נטיעות במדרכות וצידי כבישים:

לכל אורך המדרכות ינטעו עצים נותני צל ולמתן חזות ירוקה לאתר. העצים ינטעו במרחקים של כ-10 עד 15 מטר בין עץ לעץ. לכל הנטיעות במדרכות תהיה מערכת השקייה קבועה בטפטפות. יש לקחת בחשבון קווים תת-קרקעיים לצורך המיקום המדויק של העץ (טלפון, מים, חשמל וביוב). ראה מפת תכנון נוף.

שילוט:

שילוט רחבות, צמתים, כניסה, הכוונה – יהיו משולבים במערכת השילוט הכללית של האתר כפי שייקבע ע"י המועצה ויבוצע ע"י היוזם הבונה את כלל פארק התעשייה.

השילוט הקשור למפעלים עצמם יבוצע ע"י יזם כל מפעל. תותר הצבת שלטים מתוכננים אך ורק כחלק אינטגרלי של המבנה או הגדר. השלט יכלול את מספר המגרש ושם המפעל. שילוט נוסף על המבנה יותנה באשור המועצה.

לא תותר הצבת שלטים על גג המבנה או הצמדה למבנה בצורה מקרית ולא מתוכננת. השילוט יבוצע מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן, כגון שלטים מנירוסטה, מתכת מגולוונת צבועה בתנור ופלסטיק מוגן UV.

כל הצביעה תהיה צביעה בתנור.

אחזקה:

באחריות היוזם לדאוג לאחזקה שוטפת של כל האלמנטים הסביבתיים כולל צביעה שנתית של גדרות מתכת, טפול שוטף באזורי גינות – השקיה, עישוב, זיבול, גיזום וכן שמירה כללית על הנקיון.

ב. ניתוח חזותי של מבטי ראייה מאתרים מסביב לאזור התעשייה

בבדיקת מבטי הראייה מתברר שהאתר אינו נצפה מרוב האתרים והישובים בסביבה כולל מצפה אלון, מצפה עורב, שמורת פצאל, ישוב פצאל, הישובים מג'דל בני פדיל, הכפר דומא, מפגש הבקעה ויפית. מהישוב מעלה אפרים האתר נצפה בחלקו משורת הבתים החיצונית בכיוון מזרח, מהישוב גיתית האתר נצפה בחלקו אך בגלל המרחק הרב הדבר אינו משמעותי. משמורת סרטבה הגובלת באתר אזור התעשייה נצפה חלקית בלבד, בעיקר מפסגת השמורה ומאזורים הקרובים לאזור התעשייה.

נטיעת עצים סביב אזור התעשייה תתרום להסתרת האזור מהאזורים הרגילים שמהם הוא נצפה. ראה מפת אזורי צפיה מאזור התעשייה.

ג. חורשה קיימת בגבול מערבי של אזור התעשייה

לא תהיה פגיעה בחורשה זו בעת ביצוע עבודות העפר ליישור המגרשים. יש לגדר את גבול החורשה על חשבון היוזם.

עבודות עפר

בניתוח חזותי של מערכת הכבישים של מהנדס הפרויקט מתברר שרוב הכבישים "יושבים" על קרקע טבעית. המקומות שבהם יהיו עבודות חפירה ומילוי הם מינימליים. בכל עבודות המילוי יטופלו המדרונות על ידי נטיעות והנחת מסלעות בקצה המדרון. באזורי חפירה תבוצע מערכת שיקום נופי על ידי נטיעות וייצוב קרקע באלמנטים גאוטכניים (יריעות גאוב, זריעה בהתזה וכו').

ד. ערכי שמורות טבע

לא תהיה פגיעה כלשהי בערכי שמורות טבע. אזור התעשייה מורכב מאדמת טרשים ללא ערך טבעי מיוחד.

כללית:

יישום ההנחיות לתכנון הנופי באזור המפעלים, באזור השצ"פים ולצידו כבישים יתרום לשילוב אזור התעשייה בנוף הקיים ויתן חזות נעימה לאתר כולו.

פרק י' – מנהלת האתר:

הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה:

1. אזור התעשייה ינוהל ע"י מנהלת אזור תעשייה (להלן – המנהלת)
2. המנהלת : המנהלת הינה תאגיד עירוני שהוקם עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.
3. דירקטוריון המנהלת : לפחות מחצית מהדירקטורים הממונים ע"י הרשויות השותפות למנהלת יהיו אנשי מקצוע מהתחומים הבאים: ניהול תעשייתי, מדעי הסביבה, תכנון, כלכלה וניהול עסקים ובלבד שאינם עובדים או נבחרים באחת מן הרשויות השותפות למנהלת. המנהלת תכלול דירקטור אחד לפחות שייבחר ע"י המפעלים באזור התעשייה ובכל מנהלת יכללו משקיפים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ומטעם משרד התעשייה והמסחר. כמו כן, יכלול הדירקטוריון נציג הרשות הסביבתית המוסמכת. כל נציג יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.
4. הנהלה פעילה של אזור התעשייה (להלן – המנהלת):
 הדירקטוריון ימנה מנהלת פעילה לאזור התעשייה, אשר פעילויותיה יותרו על פי העקרונות להלן:
 - א. ליישם המדיניות העסקית והאסטרטגית לניהול אזור התעשייה, כפי שתגובש על ידי הדירקטוריון.
 - ב. לנהל את אזור התעשייה על פי הנחיות תכנית המתאר, הוראות תקנון זה ועל פי החלטות הדירקטוריון כפי שיהיו מעת לעת.
 - ג. לעסוק בגיבוש תוכניות לפעילות שוטפת.
 - ד. לעסוק בגיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (מפעלים).
 - ה. לעסוק במתן שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעת לעת.
 - ו. להפעיל יחידה סביבתית לפיקוח בקרה וניטור בהתאם להוראות התקנון, או לקבל את השירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת. מנהל המנהלת ידווח באופן שוטף לדירקטוריון על פעילותו ועל כל פעולות המנהלת או בנוגע לה.
 - ז. סמכויות המנהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תקנון התב"ע החל על אזור התעשייה והוראות חוקי עזר לאזור התעשייה.
5. תהליך קבלת החלטות: יודגש כי הקריטריונים שינחו את המנהלת או מוסדותיה, לפי העניין, לקבלת מפעל יהיו כלהלן:
 - א. השפעת פעילות המפעל איכות הסביבה.
 - ב. יחס שטח המבוקש לצורך הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.
 - ג. פוטנציאל קליטת מועסקים במפעל מהאזור.
 - ד. השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באזור (איתנות כלכלית, גובה משכורות, רכישת שירותים באזור).
 - ה. התאמה לרוח התקנון ודרישותיו.
6. ועדה אדריכלות (להלן – הועדה האדריכלית):
 - א. המנהלת תמנה ועדה אדריכלית אשר על חבריה ימנו מנהל המנהלת, מתכנן אזורי תעשייה (אדריכל ומתכנן ערים), מזכירי או מהנדסי הועדות של הרשויות הרלוונטיות ואדריכל נוף.
 - ב. בין שאר תפקידיה תעסוק הועדה האדריכלית, בבדיקת התאמת תוכניות ותוכניות לפיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות תוכניות הבניה להוראות תקנון זה, ובמתן המלצות לועדות הרלוונטיות להיתרי בניה ולהקצאת רישיונות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחליט הועדה במסגרת מטרותיה.
 - ג. כל חבר בועדה יהיה בעל זכות הצבעה בבחינת לכל אחד קול אחד.

7. יחידה סביבתית: המנהלת תמנה את היחידה הסביבתית ו/או תקבל שירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת ובין שאר תפקידיה תהיה היחידה הסביבתית אחראית:

- א. לתכנון ופיקוח בכל הקשור לשמירת איכות הסביבה, איכות המים וביוב.
- ב. לתת המלצותיה למנהלת בכל הקשור לאיכלוס אזור התעשייה על ידי מפעלים והכל בתיאום מלא עם הוועדות המקומיות הרלוונטיות ובכפוף להוראות חוקי העזר, אשר יותקנו באזור התעשייה.
- ג. לבצע עבור המנהלת בדיקה שוטפת של המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רשיון העסק ולהגיש דו"ח תקופתי על הממצאים.

8. תפקידי המנהלת:

- א. כל היבטי האחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות: גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, גדרות וכו', יטופלו ע"י מנהלת האתר. בקשה להיתר בנייה, תאושר ע"י מנהלת האתר, לפני הגשתה לממונה.
- ב. בקשה לרשיון עסק/בקשה לחידוש רשיון עסק תהיה מותנית בחתימת מנהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של: המבנים, הגינות, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרשיון.
- ג. המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבנייה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.
- ד. המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ה. המנהלת תפקח על אחזקת שטחי הגינון והשטחים הציבוריים, ותוציא מכרזים לקבלנים.
- ו. באחריות המפעלים לפנות פסולת תעשייתית עפ"י סוגיה. המנהלת תפקח על פינוי הפסולת. במידה והמפעל לא יפנה את הפסולת תבצע זאת המנהלת ע"ח המפעל.
- ז. האחריות לפינוי פסולת רעילה היא על המפעלים. המנהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך לאתר הפסולת הרעילה שיקבע.
- ח. מנהלת האתר תצויד באמצעים לטיפול ב"אירועים" של תנ"ס ואירועים אחרים:
 - מתקני ספיגה
 - חביות אחסון מיוחדות
 - שרוולי יצירה
 - כימיקלים לניטרול
 - אמצעי פתיחת שווחות וסתימות
- ט. המנהלת אחראית לניטור תקופתי של השפכים ולתפקודו התקין של מכון טיהור השפכים.
- י. המנהלת תפקח על החלת הוראות התקנון בנושא איכות סביבה על המפעלים הקיימים תוך התחשבות בתקופת מעבר שתקבע ספציפית עבור כל מפעל.
- יא. תפקידים נוספים עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.

חברת אחזקה:

תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ומבני 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 המועצה.

פרק יא' – מרכיבי ביטחון:

מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. גדר רשת.
 - ב. תאורה היקפית.
 - ג. דרך היקפית.
 - ד. ביתן שומר/שער.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס אזור התעשייה.
3. א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיו בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח אזור התעשייה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר/ איר"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.

פרק יב' - שונות**1. חנייה:**

תקן החנייה יהיה כדלהלן:

- א. למבני מלאכה ותעשייה - לכל 70 מ"ר שטח מבנה יוקצה מקום חנייה אחד לרכב פרטי בתוך המגרש. בכל מגרש יוקצו חניות תפעוליות לפי חנייה 1 לכל 500 מ"ר שטח בנוי עד 2000 מ"ר, וחניה 1 לכל 2000 מ"ר שטח בנוי מעל 2000 מ"ר.
 - ב. למבני מסחר - לכל 25 מ"ר שטח מבנה יוקצה מקום חנייה אחד בתחום המגרש. בכל מגרש יוקצו חניות תפעוליות לפי חניה 1 לכל 400 מ"ר שטח בנוי עד 1000 מ"ר, חניה 1 לכל 500 מ"ר שטח בנוי 1000-2000 מ"ר וחניה 1 לכל 1200 מ"ר שטח בנוי מעל 2000 מ"ר.
 - ג. חנייה לפריקה וטעינה וחנית כלי רכב תתבצע בתחום המגרשים ולא לאורך הכבישים.
- 2. עתיקות:** השטח המסומן בקו שחור מקוטע, הוא שטח עתיקות.
- א. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח בתחום אתרי העתיקות אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
 - ב. על היזם לגדר את תחום העתיקות לפני כל עבודות הכשרה באיזור.
 - ג. על היזם לממן חפירות הצלה/בדיקה עם תחילת עבודות הפיתוח בתחום התכנית על פי אומדן שיועבר ע"י הקמ"ט.
 - ד. במקרה של גילוי עתיקות נוספות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

3. מתקני גריסה

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

ה. פרק יג' - חתימותתאריך

חתימת בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.

אסתר לוי אדריכלית
רח' הצבר 5, מבשרת ציון
מס' רש"מ 9337

19.12.99

חתימת עורך התכנית

אסתר לוי, אדריכלית, רח' צבר 5, מבשרת ציון, טל. 02-5333276

מועצה מקומית מעלה אפרים
במעמד של ועדה מייעצת
לממונה מכח צו 997

19.12.99

חתימת היוזם

המועצה המקומית מעלה אפרים ומשרד המסחר והתעשייה

מועצה מקומית מעלה אפרים
במעמד של ועדה מייעצת
לממונה מכח צו 997

19.12.99

חתימת המגיש:

מועצה מקומית מעלה אפרים במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה