

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מס' ג/ 10534

שינוי לתכניות מאושרות: ג/6033, ג/בת/169, ג/בת/247, ג/5302

פארק תעשייה תרדיון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 10534/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 9.2.05 לאשר את התכנית
 הרצל נדזי
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10534/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5485
 מיום 25.1.06

- בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
- יזם התכנית : מועצה אזורית משגב
ד.ג. משגב 20179. טל. : 04-9990102
- מגיש התכנית : מועצה אזורית משגב
ד.ג. משגב 20179. טל. : 04-9990102
- עורך התכנית : הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
בית קליפורניה, רח' יגאל אלון 120, ת"א 67443
טל: 03-6960601 פקס: 03-6960431
- תאריך : 26 ביולי, 2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מס' ג/ 10534

שינוי לתכניות מאושרות: ג/6033, ג/בת/169, ג/בת/247, ג/5302

פארק תעשייה תרדיון

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל ואחרים	:	בעל הקרקע
מועצה אזורית משגב ד.ג. משגב 20179. טל.: 04-9990102	:	יזם התכנית
מועצה אזורית משגב ד.ג. משגב 20179. טל.: 04-9990102	:	מגיש התכנית
הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ בית קליפורניה, רח' יגאל אלון 120, ת"א 67443 טל: 03-6960601 פקס: 03-6960431	:	עורך התכנית
26 ביולי, 2005	:	תאריך

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מספר ג/ 10534

שינוי לתכניות מאושרות ג/6033, ג/בת/169, ג/בת/247, ג/5302

פארק תעשייה תרדיון :

מחוז : הצפון
נפה : עכו
מקום : תרדיון

גושים וחלקי חלקות :

גושים	חלקה	חלק מחלקה
19276		7,12,17
19277	15, 14, 13, 12, 11, 20, 21, 23, 16, 17, 18, 19	1, 22, 24, 25, 27
19278	1, 2, 3, 10, 11, 12	4

שטח התכנית : 883.94 דונם

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יזם התכנית : מועצה אזורית משגב
ד.נ. משגב 20179 טל' : 9990102-04

מגיש התכנית : מועצה אזורית משגב

עורך התכנית : הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
בית קליפורניה, יגאל אלון 120, תל אביב, 67443
טל' : 6960601-03

תאריך : 26 ביולי, 2005

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית פארק תעשייה תרדיון מסי ג/ 10534.
שינוי לתכניות מאושרות ג/ 6033, ג/בת/ 169, ג/בת/ 247, ג/ 5302 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת מסמכים מחייבים ומנחים:
סעיפים 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 - 1 עד 7, 2.5, 2.6 מחייבים.
סעיפים 2.4 - 8 עד 16 מנחים.

- 2.1 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 2500:1.
- 2.2 30 דפי הוראות בכתב.
- 2.3 נספח לקביעת הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת האתר (להלן נספח 1).
- 2.4 נספח לבקרה סביבתית (להלן נספח 2):

- 1. מיון תעשיות
- 2. תיאור תהליך כניסה וטיפול בתעשייה
- 3. שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל (שאלון קצר)
- 4. שאלון מלא - המשרד לאיכות הסביבה
- 5. תנאים למתן היתר בניה
- 6. הנחיות כלליות לאיכות שפכים
- 7. אחסון פסולת רעילה
- 8. סכימת סגירת מתקן קדם טיפול מפעלי
- 9. פרט צינור ושוחה כפולים למערכות ביוב
- 10. סכימת מערך טיפול וסילוק שפכים
- 11. סכימת איסוף והולכת שפכים
- 12. מאזן מים מפעלי ובאזור התעשייה
- 13. נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים
- 14. דו"ח הערכת רעש לסביבה
- 15. תעודת גמר - רשימת בקרה
- 16. הנחיות לקבלת טופס 4 למבנה תעשייה

2.5 נספח לטיפול נופי (להלן נספח 3).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2.6 נספח גושים, חלקות וקווי חשמל (להלן נספח 4).

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט המצורף הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

883.94 דונם. שיטת חישוב אזור התעשייה באמצעות פוליליין בתוכנת אוטוקאד.

5. מקום התכנית:

בצומת הכבישים 805 ו- 784.

6. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית:**6.1 מטרת התכנית**

פיתוח פארק התעשייה תרדיון, יעוד שטח למרכז תעשייה מסחר ושירותים ומבני ציבור שישתלבו באזור הקיים.
קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה ולמינהלת הפארק.
התאמת הגבול הצפון-מערבי של תרדיון לגבולות התכנית ג/ 12487 על ידי הקטנת שצ"פ לצידי מבן 400.

6.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות לפתוח אזור התעשייה, טיפול נופי וגינון.
קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה באזור התעשייה.

יעוד שטח למרכז תעשייה מסחר ושירותים.

יעוד שטח למבני ציבור.

6.3 נתונים כמותיים עיקריים

סה"כ שטח עיקרי מוצע בדונם (1)	ייעוד הקרקע
$335.66 \times 90\% = 302.094$ (3)	תעשייה (2)
$76.897 \times 100\% = 76.897$	גן תעשייה
$8.127 \times 35\% = 2.844$	מבני תעשייה קלים
$4.835 \times 75\% = 3.626$	מבני ציבור
2.100	שטח למתקני חשמל

- (1) סה"כ שטח יעוד הקרקע כפול אחוזי הבניה העיקריים בטבלת זכויות הבניה.
(2) ללא גן תעשייה (מבן 300).
(3) פוטנציאל מרבי במקרה שכל הבניה תהיה ב- 3 קומות עפ"י טבלת הזכויות. יתכן וחלק יבנה בקומה אחת או שתיים באחוזים מוקטנים, כמפורט בטבלת הזכויות.

7. יחס לתכניות אחרות:

- 7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת ג/6033 על תיקוניה, תכנית מאושרת ג/169, תכנית מאושרת ג/247, תכנית מאושרת ג/5302.
7.2 תכנית זו גובלת לתכנית מאושרת ג/12487 יובלים ואינה מהווה שינוי לה.
7.3 דרך אזורית מוצעת מסי 784 עפ"י תמ"א 3 (כמסומן בתשריט בתרשים הסביבה) עוברת ממערב לתכנית.
7.4 אשרור תכנית מסי ג/6033 בהתאם לסעיף 7 ב' בת.מ.א. 22.
7.5 עם אישורה של תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על אזור התעשייה והשטח הכלול בה.

8. שימושים בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

	ביאור סימני התשריט:	9.
תעשייה	סגול	9.1
גן תעשייה	סגול תחום שחור	9.2
מבני תעשייה קלים	ירוק מותווה פסים סגולים באלכסון	9.3
שטח ציבורי פתוח	ירוק	9.4
שטח ציבורי פתוח משולב עם חניה	ירוק תחום שחור	9.5
דרך מוצעת	אדום	9.6
דרך קיימת או מאושרת	חום	9.7
מבנים ציבוריים	חום תחום חום כהה	9.8
מתקני חשמל	סגול מותווה פסים שחורים	9.9
מעבר קווי חשמל ראשיים	ירוק מותווה פסים שחורים	9.10
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים ירוק-לבן	9.11
מתקני תברואה	כתום מותווה פסים ירוקים	9.12
גבול התכנית	קו כחול רציף	9.13
גבול תכנית קיימת	קו כחול מרוסק	9.14
	מספרים בעיגול מסומן על דרך	9.15
מספרי הדרך	מספר עליון	
רוחב הדרך	מספר תחתון	
קווי בנין לצד הדרך	מספרים בצדדים	
חלקה קיימת לביטול	קו ירוק מרוסק ומספר בסוגרים	9.16
גבול גוש	קו ירוק עם משולשים	9.17
מספר מגרש	אליפסה ובתוכה מספר	9.18
גבול מגרש	קו שחור רציף	9.19

טבלאות שטחים .10

10.1 טבלת שטחים מצב קיים

טבלת שטחים מצב קיים		
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
תעשייה	378.39	42.85%
שטח ציבורי פתוח	241.77	27.38%
דרך קיימת או מתוכננת	156.46	17.62%
מתקני תברואה	6.56	0.74%
שטח למתקני חשמל	16.40	1.86%
מעבר קווי חשמל ראשיים	7.53	0.85%
שטח חקלאי	76.85	8.70%
סה"כ שטח התכנית	883.94	100%

10.2 טבלת שטחים מצב מוצע

טבלת שטחים מצב מוצע		
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
תעשייה	412.56	46.68%
שטח ציבורי פתוח	216.09	24.45%
שטח ציבורי פתוח משולב עם חניה	3.64	0.41%
דרך מוצעת	6.06	0.69%
דרך קיימת או מתוכננת	156.06	17.65%
מבני ציבור	4.84	0.55%
שטח למתקני חשמל	16.40	1.85%
מעבר קווי חשמל ראשיים	2.16	0.24%
שטח חקלאי	58.02	6.56%
מבני תעשייה קלים	8.13	0.92%
סה"כ שטח התכנית	883.94	100%

11. רשימת התכליות:

11.1 (1) **שטח לתעשייה** (סגול) ישמש למבנים לתעשייה, לרבות תעשיה עתירת ידע ובתי תוכנה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות, משרדים, חניות ומחסנים, (ויקרא להלן - המפעל) לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בלבד בתחום המגרש, ובלבד ששטח החנות לא יעלה על 5% משטח המגרש או 200 מ"ר (ברוטו) הקטן מביניהם. בתום שנה מגמר הקמת המפעל, ומדי שנה בשנה, ייבדק המפעל ע"י המנהלת להבטחת עמידה בתנאי התקנון. במגרש 650 יותר להגדיל את השטח למסחר עד 50% מזכויות הבניה המותרות.

(2) לכל שלב של פיתוח אזור התעשייה, תוגש תכנית פתוח בק.מ. 1:500 לאישור הועדה המקומית, אשר תהווה בסיס להוצאת היתר לעבודות עפר והיתר בניה. בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן: חלוקה למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונים, מעבר קווי תשתית וחיבור למגרשים. תכנית הפתוח תוכן בסיוע אדריכל נוף מוסמך.

(3) גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ- 2000 מ"ר.

(4) כל מפעל יידרש לעמוד בדרישות לשמירת איכות הסביבה כמפורט בהמשך.

(5) תנאי להיתר בניה הוא אישור מוקדם של מנהלת אזור התעשייה.

(6) בתום השנה הראשונה מגמר בניית/ הקמת מבנה המפעל יבדקו תנאי עמידתו של המפעל בהתחייבויותיו להשלמת הבנייה, גמר פיתוח סביבתי ואיכות התחזוקה, ובהתאמה יוחלט על חידוש היתר איכלוס ו/או רשיון עסק. הבדיקה תעשה ע"י מנהלת אזור התעשייה.

(7) יתאפשר שימוש מסחרי במגרשים 201,210,211 זאת בנוסף ליעוד לתעשייה ובלבד שזכויות הבניה תשארנה ללא שינוי.

11.2 **שטח לגן תעשייה** (סגול מותחם שחור) ישמש לתעשייה קלה ונקיה למרכזים לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע, כגון גני תעשייה, או פארק תעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, מנהלה, רווחה ושירותי תעשייה, וכן מתקני ספורט ותרבות באולמות סגורים ומעון יום. כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית פתוח כנייל ובקשה להיתר בניה.

11.3 **שטח למבני תעשייה קלים** (ירוק מותווה פסים סגולים באלכסון) שטח המיועד למבני תעשייה קלים באזור מילוי גבוה כגון חממות, שאינם צריכים ביסוס מיוחד ושאינם רגישים לשקיעת קרקע.

11.4 **שטח למבני ציבור** (חום מותחם חום כהה) ישמש למבנים למוסדות ציבור כולל תחנת כיבוי אש, תחנת מגן דוד אדום, מחסני ומשרדי הרשות המקומית, מתקני הג"א, מרכז הכשרה מקצועית, מרכז תרבות וחינוך וכל מוסד ציבורי אחר בהתאם לחוק התכנון והבניה. כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית הגשה להיתר בניה.

11.5 **שטח למתקני חשמל-תחנת משנה פתוחה** (שטח הצבוע סגול מטויט קווים אלכסוניים שחורים) מיועד לתחנת משנה פתוחה קבועה ותחמ"ש ניידות (זמנית). ישמש להקמת ותפעול תחנת משנה של החברה להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה.

בשטח תחנת המשנה יותרו מתקני חשמל שונים, מבנה ראשי, בתי פיקוד מבנים תפעוליים שונים מבנה עזר וחניה, גדרות וסוללות עפר, הכל כפי שידרש מעת לעת ע"י החברה. מותר להקים מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמודי חשמל, מסדרי חשמל, פורטלים, שנאים, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר. קווי בניין יהיו 4 מ' היקפית לגדרות.

11.6 **שטח למעבר קווי חשמל ראשיים** (ירוק מטויט קווים אלכסוניים שחורים) מיועד למעבר קווי חשמל מתח עליון עיליים.

- 11.7 **שטח ציבורי פתוח** (ירוק) ישמש לצורך ייעור, גינון, פיסול, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, טלפון כולל מבני שנאים ומכוני שאיבה, מתקני ספורט ומשחק. כפוף לאישור הועדה על פי תכנית הגשה להיתר בניה. לא תותר בניה מלבד הנזכר לעיל בשטח ציבורי פתוח.
- 11.8 **דרכים** (חום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חנייה מוסדרת במפרצי החניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. יוכנו מקומות חנייה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.
- 11.9 **שטח חקלאי** (פסים אלכסוניים ירוקים) ישמש לעיבודים חקלאיים פתוחים ללא הקמת מבנים. הגישה לשטחים החקלאיים תהיה דרך מערכת הכבישים של אזור התעשייה או דרך השטח הציבורי הפתוח.
- 11.10 **שטח צבורי פתוח משולב עם חניה** (ירוק תחום שחור) ישמש לגינון, פיסול, שבילים, מעבר לקווי תשתית וחניה ציבורית לא מקורה וללא זכויות בניה.

12. בנין ואחוזי בניה:

12.1 מגרשים לתעשייה:

- (1) תותר בניה של מבנים כאשר שטח הבנייה הכולל (שטח עיקרי ושטח שרות כמוגדר בתקנות) יהיה לפי אחת מהאפשרויות כדלקמן:
- א. בנין בן שתי קומות בלבד, עד 80% משטח המגרש. כולל גלריה, ועוד 100% תת קרקעי, סה"כ בכל הקומות 180%, שטח עיקרי ושטח שרות כמפורט בסעיף 26. תכסית מירבית 50%.
- ב. בנין בן שלוש קומות בלבד, עד 100% משטח המגרש כולל גלריות, ועוד 100% תת קרקעי, סה"כ בכל הקומות 200%. תכסית מירבית 40%. שטח עיקרי ושטח שרות כמפורט בסעיף 26.
- ג. בנין בן ארבע קומות בלבד, עד 120% משטח המגרש לקומה. כולל גלריות, ועוד 100% תת קרקעי, סה"כ בכל הקומות 220%. תכסית מירבית 30%. שטח עיקרי ושטח שרות כמפורט בסעיף 26.
- (2) במגרשים 101, 103, 105, 106, 108, 109, 403, 405 ו-406, גובה מרבי של מבנים מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין שניהם, ובצמוד לבניין - לא יעלה על 8 מ' עד הקצה העליון של הגג.
- (3) מרווחי הבנייה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'. בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפנוי אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל אמצעי המיגון הדרושים למניעת אש לשביעות רצון מכבי אש.
- (4) מבנים בתחום מבנים 400 + 100 יתוכננו בהתאם להנחיות המתכנן הנופי והועדה האדריכלית של מנהלת תרדיון ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

12.2 מגרש לגן תעשייה (מבן 300)

- (1) תותר בניה של מבנים בני עד 4 קומות בהם השטח העיקרי הוא עד 120% משטח המגרש כולל גלריות. סה"כ 100% שטח עיקרי ו- 20% שטח שרות ועוד 100% תת קרקעי שטחי שרות, סה"כ שטח הבנייה למטרות עיקריות 100% וסה"כ שטחי שרות 120%. תכסית מירבית 30%. סה"כ שטחי בניה 220%.
- (2) גובה המבנים יהיה עד 16 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין שניהם.

- (2) גובה המבנים יהיה עד 16 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין שניהם.
- (3) מרווחי הבנייה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'.
- (4) קבלת היתר בניה יותנה באישור מנהלת תרדיון לתכנית בינוי ופיתוח למבן כולו, שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

12.3 מגרש לבנין ציבורי (מגרש 213)

- (1) תותר בניה של מבנים בני עד שלוש קומות, 75% מעל מפלס הכניסה, 15% שטחי שרות מעל מפלס הכניסה ועוד 100% תת קרקעי. סה"כ שטח הבנייה 190%. תכסית מירבית 30%.
- (2) גובה המבנים יהיה עד 15 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה בין שניהם.
- (3) מרווחי הבנייה יהיו: קו בנין קדמי 5 מ', בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'.

12.4 מגרש למבני תעשייה קלים (מגרש 200)

- (1) תותר בניה של מבנים בני קומה אחת כאשר השטח העיקרי של הקומה יהיה עד 35% משטח המגרש ועוד 5% שטחי שרות. סה"כ שטח הבנייה 40%. לא תותר הקמת גלריות.
- (2) גובה המבנה יהיה עד 12 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה בין שניהם.
- (3) מרווחי הבנייה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'.

12.5 מגרש לתחנת משנה של חב' חשמל (מגרש 401)

ראה טבלת זכויות והגבלות בניה.

12.6 שמירת זכויות

- (1) הוראות סעיפים 11-15 (כולל), ככל שהן נוגעות לשימושים בקרקע ובמבנים, לרבות הוראות בינוי (לרבות אחוזי בניה), לא יחולו בהתקיים התנאים המצטברים הבאים ויחולו הוראות התכניות הרלוונטיות לפי עניין:
- (2) מי שיוכח זכויות במקרקעין באזור התעשייה עובר למועד הפקדתה של תכנית זו.
"זכויות במקרקעין" לענין סעיף זה: הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה חתום עם מינהל מקרקעי ישראל.
- (3) בעל הזכויות יוכיח פגיעה בזכויותיו במקרקעין עקב הוראות סעיפים אלה בתקנון זה.
- (4) תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבניה שהוקנו בתכניות מאושרות הקודמות לאישור תכנית זו. במידה וקיימת פגיעה מתכנית זו, הוראות התכניות הקודמות עדיפות מהוראות תכנית זו.

13. חלוקה :

- 13.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 13.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 13.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

14. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

15. הפקעות לצרכי צבור :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

16. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

17. שמירת איכות הסביבה**17.1 הגדרות****(1) מפגע סביבתי**

מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום, לשינוי איכות הסביבה (אוויר, קרקע ומים עיליים ותחתיים), ו/או עלולים לחרוג מהוראות כל דין רלוונטי ו/או מדיני איכות הסביבה ו/או עלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע, ונוף ו/או להוות מפגע חזותי, אקוסטי ו/או להוות מפגע הנובע מריבוי כלי רכב.

הגדרת "מפגע סביבתי" לענין סעיף זה ולענין תקנון זה - כפי שתחליט הרשות הסביבתית כהגדרתה להלן.

(2) רשות סביבתית

המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית של מועצה אזורית משגב ו/או הרשות הסביבתית של מנהלת תרדיון ו/או הועדה לאיכות סביבה ומים (להלן - אסי"מ).

(3) "מפעל"

כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.

(4) מבנה רב תכליתי

מבנה ששימושו ותכליותיו אינם ידועים מראש (מבנה להשכרה).

- (5) תקנים לפליטת מזהמים
 תקנים לפליטת מזהמים לאויר על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וחוקי העזר של המועצה האזורית משגב.

17.2 שימושים מותרים

- (1) בתחום התכנית יותרו שימושים בכפוף למגבלות המפורטות בנספח 2.1 (מיון תעשיות).
- (2) במבננים 400 ו-100 יותר איכלוס מפעלים השייכים לקבוצה ג' בלבד (מפעלים שקטים ונקיים) המפורטים בנספח 2.1.

17.3 הוראות כלליות

17.3.1 כללי

פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה, יצירת רעש וקרינה, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת. לא ינתן היתר בניה ו/או רשיון עסק ללא אישור הרשות הסביבתית ו/או האגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לפי העניין.

המפעל ידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (Best) B.A.C.T (Available Control Technology) הקיימים למניעת מפגעים סביבתיים בנושאים המפורטים בסעיפי המשנה להלן.

17.3.2 שפכים

הוראות סעיף זה תחול על כל מפעל שידרש לכך, על פי החלטות המינהלת, במהלך התקופה שעד להפעלת מתקן טיהור שפכים אזורי.

- (1) כל מפעל יחויב בטיפול בשפכים (להלן-קדם טיפול) על פי ההוראות כלהלן;

(א) הפרדת שפכים סניטריים משפכים תעשייתיים.

(ב) שפכים סניטריים יוזרמו למאסף הקיים. שפכים תעשייתיים ייאספו ויטופלו בתחומי המפעל.

(2) לאחר השלמת קדם הטיפול, יוזרמו השפכים המטוהרים למערכת סילוק השפכים של אזור התעשייה. הבוצות שיווצרו כתוצאה מקדם הטיפול, יאספו בכלי אגירה מיוחדים ומסומנים ויפנו לאתר שאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה (כגון: רמת חובב). הזרמת שפכים תעשייתיים למאסף תותר לאחר הפעלת מתקן טיהור אזורי בהתאם להוראת סעיף (3) שלהלן.

(3) איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם לדרישות משרד הבריאות וחקיקת המשנה של מועצה אזורית משגב ו/או עיריית כרמיאל, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות הרשות הסביבתית.

(4) קדם-טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זה, ייעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפני הזרמתם למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים ולבוצה שנאסרה הזרמתם למערכת הביוב המרכזית. המפעלים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת בכניסה למפעלים ולשפכים ביציאה ממתקני קדם הטיפול. המפעל יבצע מאזני מים ושפכים יומיים (כולל פירוט כמויות ואיכויות), וימסור הנתונים לרשות הסביבתית. המאצרה תמוגן מפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. התעשיות ה"רטובות" תצויידנה בנוסף גם במערכות בקרה On line למזהמים עיקריים. אסורה אגירת שפכים במיכלים או מאצרות שאינם עומדים בדרישות המפורטות לעיל.

(5) איגום אופרטיבי

מפעל שיידרש לכך, יבצע איגום אופרטיבי בהיקף של 6 שעות שפיעה ממוצעת לוויסות וטיפול בשפכים חריגים. המיקום המדויק יקבע ע"י הרשות הסביבתית. האיגום ילווה בניטור רצוף של המזהמים העיקריים.

(6) הגנה על מי תהום

כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעל תהיה גלויה ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכות שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת כפולה ושוחות מוגנות, או לחילופין בתעלות בטון אטומות או בכל טכנולוגיה הטובה ביותר שתאושר ע"י ועדת אסי"מ. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות, כמתואר בנספח 2.

(7) בקרת רשת ביוב ציבורית :

בנוסף לבקרת הפנים של המפעל בנושא שפכים יותקן מד- ספיקת שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי של אזור התעשייה.

בנוסף, יותקן מד ספיקת שפכים לפני החיבור למאסף הראשי של כרמיאל, במורד נחל חילזון.

(8) מפעל המייצר שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה - לא יקלט באזור התעשייה.

(9) כל הנושאים המנויים לעיל יבוצעו באופן שימנע אבסולוטית חדירת נוזלים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום.

(10) הפרדת זרמים :

א. כל מפעל יכלול מערכות להפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים ושפכים סניטריים.

ב. שמנים מינרליים ייאספו במפעל וישלחו למיחזור כמפורט בנספח 2. לא תותר הזרמתם לשפכים.

ג. מפעל, תורם תמלחת, הפועל בתחום אזור התעשייה (ואשר קליטתו לאזור התעשייה בוצעה עובר לאישור תקנון זה), יחויב בביצוע כל הפעולות הבאות :

(1) הפרדה, אחסון והפניית התמלחות לאתר מאושר.

- (2) לפעול למניעת כל דליפה של תמלחות למי- תהום, נגר עילי ומערכת סילוק השפכים, על פי דרישות טכניות ונוהליות של הרשות הסביבתית.
- ד. במפעל המייצר שפכים תעשייתיים יותקן מיכל אטום בעל אמצעים מיוחדים לגילוי דליפות כולל מערכת התראה. נפח המיכל לא יפחת מנפח השווה לספיקה בת יממה אחת של שפכים וישמש לאחסון חירום של שפכים תעשייתיים (יהיה ריק בדרך - כלל). תוכן המיכל (לאחר תיקונה של מערכת קדם הטיפול) יופנה למערכת זו או יסולק למתקן טיפול מאושר.
- ה. בכל מפעל יותקנו מדי ספיקה רושמים לכל מוצא זרמי השפכים בנוסף למד ספיקת מים בכניסה למפעל.
- ו. בכל מפעל יותקנו מערכות לבדיקת שפכים on line בעלות מערכת התראה אלחוטית, על פי תכנית הניטור שתאושר על-ידי ועדת אסי"מ. תקבע הרשות הסביבתית כי ארעה חריגה משמעותית, תופעל מערכת ההתראה ותופסק זרימת השפכים לביוב הציבורי, עד לתיקון החריגה.
- ז. כל מפעל ינקוט באמצעי הגנה כנגד זיהום (ניקוז שטחים עם פוטנציאל זיהום, טיפול בתשטיפים, מאצרות וכו'), והכל בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתיות.
- ח. כל מאספי השפכים בתחום שטח המפעל יונחו בתוך תעלות אטומות (בטון או עם יריעות פלסטיק) נגישים כולל מערכות התראה על דליפות.
- ט. בצמוד לכל מתקן טיפול בשפכים ומכון שאיבה לשפכים הצורכים חשמל יותקן גנרטור לשעת חרום שיופעל באופן אוטומטי בשעת הפסקת חשמל. מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק, תעשה על-פי הנחיות הרשות הסביבתית, כפי שיהיו מעת לעת.
- י. מפעל יידרש לצמצם, ככל הניתן, אפשרות תוספת נגר עילי, וזאת ע"י צמצום שטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מאזור התעשייה המכוסים. הנחיות לעניין זה ימסרו, לאדריכל מבנה המפעל בתאום ובאישור נציבות המים. נגר הכבישים ודרכי הגישה ייאספו ויפוזרו בדומה לנגר הגנות ו/או יוחדרו באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שרשריים.
- יא. מפעל יחוייב לקיים את הוראות חוקי העזר הרלוונטים המותקנים ו/או שיותקנו באזור התעשייה.
- יב. בכל מגרש עליו ממוקם מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם שפכים.
- יג. לא ינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) למפעל שתוכניותיו אינן כוללות פתרון לטיפול בשפכים התעשייתיים. הפתרון חייב באישור הרשות הסביבתית.
- יד. פעילותו של מפעל שאינו מקיים הוראות סעיף זה, תופסק אלתר עד להתקנתם של כל האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (B.A.C.T) להבטחת עמידתו בתנאי סעיף זה.

17.3.3 פסולת מוצקה

- (1) יובטחו זרכי טיפול בפסולת המוצקה ותשטיפים הניגרים מהם, באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים והכל כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית. תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקה (תעשייתית, ביתית, גושית, בנין) ייעשה עפ"י תקנות המחזור תשנ"ח 1998.
- (2) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרש המפעל ובהתאם לתנאים (מיקום) שייקבעו בהיתר הבנייה או באתר מיוחד לכך שקבעה המנהלת.
- (3) מתן היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- "פסולת רעילה" - כהגדרתה בחוק ובתקנות, תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב, ואו כל אתר אחר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או למפעלי מחזור מאושרים.
- (4) בכל מפעל יותחם שטח מגודר שייעוד להצבת מכולות:
- * לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
 - * לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).
 - * לאצירת פסולת מסוכנת.
- (5) המפעל יתחזק ויפעיל מערכת איסוף הפסולת בתחומיו באופן שימנע היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים ומטרדי ריחות. מינהלת אזור התעשייה תפקח על פעילות זו.
- (6) מערכת איסוף הפסולת מהמפעל תעשה באחריות מנהלת אזור התעשייה, אשר תדאג לפני הפסולת לאתר מאושר לסילוק פסולת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

17.3.4 רעש

- (1) בכל מקרה בו פעילות באזור התעשייה עלולה לגרום לרעש החורג מהקריטריונים המפורטים בסעיף קטן (2) להלן, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים. הוראה זו תחול על מפעלי תעשייה ועל מרכז השירותים ובניני הציבור.
- (2) מפלסי הרעש המרביים בחצרות הבתים הסמוכים לאזור התעשייה, לא יעלו על:

d B (A) 50 ביום

d B (A) 40 בלילה

מפלסי הרעש המרבי הנמשכים, כהגדרתו בתקנות, בפאות אזור התעשייה (על הקו הכחול) לא יעלו על המפלסים המפורטים בטבלה להלן:

מפלס מרבי בליילה d B (A) -ב	מפלס מרבי ביום d B (A) -ב	מגרשים	פאה
45	55	מ- 104 ועד 105	צפונית
45	55	מ- 106 ועד הכניסה לא.ת.	מזרחית
50	60	מהכניסה לא.ת. ועד לקצה הדרומי של מבן 700	דרומית
50	60	ממבן 700 ועד מגרש 402	מערבית

מפלסי הרעש כאמור יעודכנו מעת לעת בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית.

(4) מפלס הרעש המרבי במבני תעשייה, מסחר או מלאכה בתוך אזור התעשייה (מבנה הי על פי התקנות), לא יעלה על המפלס המרבי המותר ובהחמרה של 5dB (A), כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990, תוספת ראשונה (תקנה 2) (התקנות) לגבי מבנים המוגדרים כמבנה הי, או חקיקת עזר של המועצה האזורית משגב - המחמיר מביניהם

לדוגמא : אם נקבע בתקנות שרעש שווה-ערך במדידה של 9 שעות לא יעלה ביום על 70dB(A) בתוך המבנה, הרי שבאזור התעשייה יהיה המפלס המותר למקרה זה - 65dB(A).

(5) תבוצענה מדידות רעש רקע במקביל רעש הסמוכים לאזור התעשייה (ראה נספח 2). מיקום, תדירות וסוג המדידות יקבע, מעת לעת, על ידי הרשות הסביבתית.

(6) בקשה להיתר בניה (או איכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להגרם על-ידי פעילות המתקן.

הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית. במסמך האקוסטי יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס הקבוע בתקנות כאמור בס"ק (4) זה ובמפלס שלא יעלה עד 5d B (A), בהתאם למאפייני הרעש, מישכו, וזמן היווצרות הרעש (יום או לילה). תרומת הרעש של מפעל חדש לכלל אזור התעשייה תבדק מול הקריטריונים המצוינים בסעיפים קטנים (2), (3) ו-(4) כך שלאחר קליטתו של המפעל הנ"ל לא תיווצר חריגה ממפלסי הרעש כאמור.

(7) לא תותר תנועת משאיות (להובלת חומרי גלם ותוצרות גמורה) וכן תנועת מלגוזות וציוד שינוע (מנוע דיזל או בנזין) בשעות הלילה בין השעות 22:00 ועד 06:00, אם הרעש הנגרם עובר את מפלסי הרעש כמוגדר לעיל.

17.3.5 איכות אויר

- (1) לא יותר שימוש בפחם ומזוט כמקור להפקת אנרגיה. יותר שימוש מוגבל בגז, נפט וסולר בהתאם לכמויות שיקבעו על ידי הרשות הסביבתית.
יועדף השימוש במקורות אנרגיה נקיים כגון אנרגיה סולרית וחשמל.
- (2) פליטת מזהמים לאוויר יחויבו בעמידה בתקני הפליטה על פי הוראות כל דין. מזהמים, לגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- (3) סך כל הפליטות לאוויר, מכל אזור התעשייה, לא יעלה על הריכוזים הקבועים בחקיקת העזר לאיכות אויר של המועצה אזורית משגב, כפי שיקבע מעת לעת.
- (4) לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, התזת חול, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד', וכן שימוש ושינוע אבקות בכמויות גדולות (טונות) לצורך ייצור (כמצוין בנספח 2.1).

(5) ניטור איכות אויר

הקמת תחנות ניטור, קבועות או ניידות, תהיה באחריות מנהלת אזור התעשייה. תוכנית ניטור מפורטת תוכן ותיושם בתוך שנה ממועד אישור תקנון זה. התוכנית תכלול פירוט המזהמים, מיקום, תדירות המדידות ונוהלי דיווח. כמו כן תימדד, מעת לעת, עוצמת וכיוון הרוח באזור התעשייה.

(6) ניטור פליטות ארובות

- א. במפעלים פולטי מזהמים לאוויר תבוצענה מדידות קצב פליטת המזהמים בארובה על פי הנחיות מינהלת אזור התעשייה.
- ב. בכל מקרה של חריגה במתקני הפליטה תופסק לאלתר פעילות המפעל עד להתקנת אמצעי הבקרה הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים (B.A.C.T.) שיבטיחו עמידה בתקנים.
- (7) במפעלים בהם חומרי הגלם, תחליכי השינוע האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו', והכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית.

17.3.6 קרינה

לא תותר פליטת קרינה אלקטרו-מגנטית, קרינה רדיואקטיבית או קרינה אחרת כלשהי, אלא בהתאם לערכים המומלצים על ידי הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה.

17.3.7 חומרים מסוכנים

- (1) אישור הכנסת חומרים מסוכנים לאזור התעשייה יינתן בהתאם ובכפוף להוראות נספח 2.
- (2) פירוט נוסף לעניין סעיף זה ראה בסעיף 17.4.5.

17.3.8 חומרי בנין וחוזות

(1) בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית חזיתות צבועה, תוכנית פיתוח מלאה ובין השאר את העניינים המפורטים להלן;

סימון חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות יוסתרו ע"י גדרות בגובה שי עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים ע"י אדריכל הנוף, כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, פתרון לניקוז המגרש וחיבורו למערכת הניקוז הציבורית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפתוח הכוללת ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בניה.

(2) חזיתות המבנים יבנו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית ובהמלצת אדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכי בקירות ובכרכובים.

(3) הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להמלצות ועדה האדריכלית. לעניין זה יותר כיסוי הגג.

המרבי ויותר מעל גובה הבנייה המרבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לחוזות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט, אסבסט-צמנט או בד.

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

(5) לאחר בצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי שיכלול טיפול במדרונות, כיסוי וגינון חפירות. גריסה או סילוק של עודפי עפר ובולדרים.

(6) מבנה הגגות וקירות המפעלים יהיה מבנה חוסכת אנרגיה ע"י שימוש בבידוד ובפרטי בנין מתאימים. תינתן עדיפות לבניה ירוקה.

17.3.9 עבודות עפר

עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים בפיקוח הרשות הסביבתית.

בזמן בניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.

17.4 תנאים למתן היתר בניה ורישוי עסקים

17.4.1 כללי

לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח מפורטת התואמת את הוראות תקנון זה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

- (1) יעוד ושימושי הקרקע (שטחי יצור, מערכות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, אחסון, שרותי תעשייה, מבני עזר למתקנים תעשייתיים).
 - (2) חזות, עיצוב ופיתוח כולל שילוט.
 - (3) שלבי הקמת המבנים, תשתיות מים, שפכים, חשמל ולוח זמנים.
 - (4) ניקוז - השתלבות במערכת הצלבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב ואמצעים למניעת זיהום מים.
 - (5) פסולת מוצקה - דרכי איסוף, מיון, טיפול ואחסון סוגי הפסולת במפעל (ביתית, תעשייתית ורעילה).
 - (6) זיהום אויר - מקורות פליטת מזהמים, תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים, טיפול בגזים נפלטים.
 - (7) שפכים - התכנית תכיל פירוט מקורות פליטת שפכים, איכויות זרמי שפכים, מתקני קדם טיפול, ספיקות ועוד, תאור תהליכי הטיפול המוצע בשפכים.
 - (8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פליטה וסוגיהם, אמצעים להפחתה ומניעה.
 - (9) חומרים מסוכנים - סוגי חומרים, איסוף, אחסון, טיפול במקום, כמויות ואיכויות, נוהלי פינוי ועוד.
 - (10) פסיליות הגורמות רעש-מקורות רעש, פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש ועוד.
 - (11) בינוי - מיקום וגובה מבנים ומתקנים, כולל ארובות, כולל טיפול בגגות, חישוב אחוזי בניה תכסית ופירוט חומרי בנין.
 - (12) אחסון - מיקום שטחי האחסון, טיפול חזותי, ניקוז מים ועוד.
 - (13) תנועה בשטח המגרש, חניה, פריקה וטעינה.
 - (14) כיבוי אש ומילוט.
 - (15) פיתוח שטח - מיקום והיקף עבודות עפר, סילוק עודפי עפר, גינון, גידור ועוד.
 - (16) אישור (עקרוני) של נציבות המים על הקצאת מים למפעל.
 - (17) לא יינתן היתר בניה למפעל (למעט מבנה רב תכליתי להשכרה) ולא ייחתם חוזה שכירות עם עסק כלשהו בטרם תאושר קליטתו באזור ע"י הוועדה לאיכות סביבה ומים.
- המפעל יידרש להמצאת אישורי הרשויות: משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד העבודה, כיבוי אש ופיקוד העורף. כתנאי למותן טופס 4 יבדקו מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר יידרשו מן המפעל. מתן רשיון עסק ייעשה על פי הוראות הדין, ומידי שנה יבדקו תנאי עמידתו של המפעל בתנאי הרשיון ובהוראות תקנון זה.

17.4.2 זיהום אוויר

לצמצום והפחתה מרביים של הסיכון לזיהום אוויר ינקטו הצעדים העיקריים הבאים :

- (1) מיון וסיווג מפעלים בהתאם לפוטנציאל זיהום האוויר.
 - (2) מפעלים הנימנים על קבוצה א' (ראה נספח 2.1) - לא תותר קליטתם באזור התעשייה.
 - (3) מפעלים הנימנים על קבוצה ב' - תותר קליטתם לאזור התעשייה בכפוף לכך כי יתחייבו להתקנת מערכות שיבטיחו אי פליטת מזהמים, אם בכלל, בעומסים ובריכוזים המותרים על פי הדין ועל פי הוראות תקנון זה.
 - (4) שרפת דלקים - נאסר השימוש בפחם ובמזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה כמוגדר בסעיף 17.3.5 לעיל.
 - (5) אבק וחלקיקים - מפעלים בעלי פוטנציאל לפליטת חלקיקים יגישו לאישור מסמך טכני ובו פירוט האמצעים שיינקטו להבטחת עמידה בתקנים הנדרשים.
 - (6) מניעת מטרדי ריח - מקורות פולטי ריחות במפעלים כגון: מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרים, ממיסים אורגניים, פליטות מקווי יצור, יטופלו "נקודתית" ע"י מתקנים ייעודיים למניעת פליטות ריח.
- סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אוויר המוגדרים בהוראות חוק למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב 1992, כפי שיעודכנו מעת לעת.

17.4.3 מערכת איסוף פסולת

- (1) הפסולת תופרד לשלושה סוגים :
 - פסולת ביתית (מטבחים, משרדים וכו').
 - פסולת תעשייתית (אריזות, שאריות חומרים לא מסוכנים ועוד).
 - פסולת רעילה.
- (2) לכל אחד מסוגי הפסולת הנ"ל יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. פסולת רעילה תרכז בחצר המפעל ע"י הוראות כל דין ותפונה בתוך שלושה חודשים לאתר לפסולת הרעילה ברמת חובב כאמור בנספח 2.5 ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- (3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (4) הפסולת הביתית מאזור התעשייה תפונה ע"י הרשות המקומית לתחנת המעבר באחריות מינהלת אזור התעשייה.
- (5) על המפעלים לתאם את פינוי הפסולת עם מנהלת אזור התעשייה. פסולת תעשייתית תמוין במקום לפי הנחיות מנהלת אזור התעשייה.
- (6) עם הפעלת מערך מיחזור פסולת אזורי, יחויב כל מפעל במיון הפסולת שלו ע"י הנחיות שיקבעו.

17.4.4 מערך איסוף וטיפול בשפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב האזורית.
- (2) איכות השפכים המותרים בחיבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוראות כל דין לרבות חקיקת העזר.
- (3) קדם טיפול בשפכים תעשייתיים יעשה בתחום המפעל טרם חיבור למערכת האזורית.
- (4) במפעלים תעשה הפרדת זרמים :
 - זרם סניטרי - יחובר ללא טיפול קדם למערכת האזורית.
 - זרם תעשייתי - צנרת איסוף. מתקן קדם טיפול (עפ"י הצורך). מיכל אגירה למקרה תקלה. בקרה on line לאיכות שפכים.
 - זרמים רעילים - צנרת איסוף מתקן קבלה ואחסון עילי + מאצרה אטומה בנפח 110% ממיכל האחסון. כיסוי בגג והגנה מחדירת מי נגר למתקן. זמן אחסון מקסימלי לתמי"ס - 3 חודשים.
 - זרם תמלחות - ממתקני ריכוך מים או כתוצאה מתהליכי יצור יוצרי תמלחות.
 - ניקוז מי גשם - נגר ממשטחי אחסון, פריקה וכו' של חמי"ס יתנקז למערך טיפול בשפכים.
 - נגר - נגר גגות, שטחי חניה וכו' - ינוקז למערכת הניקוז האזורית או יוחדר לקרקע, לפי הנחיות.
- (5) מאזני מים/שפכים - יותקנו מדי מים בכניסה למחלקות יצור צורכות מים לתהליכים ומד מים בכניסה ויציאה ממתקן קדם הטיפול. אחת לחודש יבוצעו מאזני מסה - צריכת מים כללית למפעל, ושפיעת שפכים.
- (6) לא יתוכננו ולא יוקמו צנרות מעקף (by pass) לערוצי ניקוז ציבוריים.
- (7) צילום פנים של צנרת קווי ביוב במפעלים ומאספים ציבוריים יבוצע אחת לחמש שנים.

17.4.5 חומרים מסוכנים

- (1) כללי
על דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינוי והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יחול האמור להלן ;
חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג (1993) ;
הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ;
הוראות נספח לבקרה סביבתית.

טיפול וסילוק הפסולת הרעילה יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים), התשנ"א - 1990 וחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993, ותקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופתור) התשנ"ו 1996.

(2) תיקי מפעל והערכות סיכונים

כל אחד מהמפעלים המפורטים להלן יגיש, בתוך שישה חודשים ממועד אישור תקנון זה, תיק מפעל (כהגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993) ועפ"י חוזר מנכ"ל משרד הפנים מיום 5/6/97 בנושא תיק מפעל:

פלוריש

תדביק

פטרס

ש.מ.ר מערכות בע"מ

על כל מפעל שיוגדר "כמסוכן" תחול החובה להגיש תיק מפעל (כולל הערכת סיכונים) כאמור בתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), התשנ"ג-1993.

(3) איחסון דלקים במיכלי צובר :

רק במיכלים עיליים בתוך מאצרות אטומות, בנפח 110% לפחות מנפח המיכל.

מי נגר גשם (מיכלים עיליים) יטופלו במתקן להפרדת שמנים מאושר EPA לפני הזרמה למערכת הניקוז.

יש לקבל אישור מהמשרד לאיכות הסביבה, קודם להקמת מיכלים לאחסון דלקים (עילי ותחת).

(4) אחסון חומרים מסוכנים :

אחסון חומ"ס - קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאחסון חומ"ס תבוצע כמפורט בנספח 2.11.

עקב רגישות ההידרולוגית של אזור התעשייה וסביבותיו, תינתן תשומת לב מיוחדת לתכנון, הקמה ותחזוקה של אתרים לאחסון חומ"ס (חומרי גלם, חומרי דלק, תמיסות תהליך, כימיקלים, שפכים ועוד).

(5) פסולת חומרים מסוכנים

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1990 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993.

(6) אחסון גז

מפעל המאחסן גז יחויב בקבלת אישור אגף בטיחות גז במשרד לתשתיות לאומיות.

רעש 17.4.8

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כמפורט בנספח 2.12 - מחויבים בכל מקרה של רעש בלתי סביר. במקרה כאמור יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנון ו/או המאושרים ע"י הרשות הסביבתית.

17.4.9 פיתוח ועיצוב נופי

- (1) פתוח אזור התעשייה יעשה בצורה שישתלב בנוף הטבעי של האתר. עצים נטועים בשטחים המיועדים לתעשייה יועברו לשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, או יינטעו אחרים תחתם. לא ישפכו עודפי עפר ו/או בולדרים, אלא על פי תכנית מאושרת בוועדה המקומית, הכוללת צורת ייצוב מדרונים ויצירת אפשרות לשיקום הצמחייה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך. פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח אזור התעשייה.
- (2) בשטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים לא תותר בנייה למעט מבני שירותים לחשמל ומים כמוגדר ברשימת התכליות.
- (3) מקום שכתוצאה מהתווית הדרכים יבנו קירות ומסלעות, ידורגו החציבות, הקירות והמסלעות על מנת ליצור מדפי נטיעות רחבים. המסלעות יבנו מסלע מקומי עם פטינה, ובאופן שישארו בהם כיסי נטיעות.
- (4) קירות תמך יבנו מאבן לקט מקומית וישולבו בהם בולדרים או כפי שיקבע על ידי אדריכל הנוף של אזור התעשייה. אבן לקט מקומית תיאסף ממגרשים המיועדים לבניה או משטחים המיועדים בפועל לעיבוד חקלאי או לחציבה. אבן לקט לא תיאסף מקרקע המיועדת להישאר בטבעה ו/או מטרסות עתיקות וכו'.
- (5) לפני שטחים המיועדים לחציבות יוקצו רצועות גינון רחבות להסתרת המפגע.
- (6) שפכי העפר יותרו רק במקומות מתוכננים מראש. כל עבודות התימוך ועבודות העפר יעוצבו על ידי אדריכל הנוף ויאושרו על ידי הוועדה האדריכלית.
- (7) ביצוע הכבישים ייעשה במקביל לביצוע עבודות הפיתוח הסמוכות אליהם.
- (8) בכל השטחים הציבוריים תתוכנן צמחיה אקסטנסיבית.
- (9) בתחומי המגרשים :
כתנאי למתן היתר הבניה תוגש תכנית פתוח לשטח אשר תכלול כניסות ויציאות, מפלסים, קירות תמך ומסלעות, גדרות וחומרי גמר, נטיעות, מערכת השקיה, אזורי אחסנה, יצור, אריזה, וכן אמצעי הסתרה לשטחים הנצפים, חניות, מתקני אשפה ותאורה וכן תכנון חזותי לגגות המבנים.
- (10) 15% משטח כל המגרש יהיו מיועדים למטרות גינון. שטחי הגינון בחזית המגרש היו רצופים.
- (11) עבודות גמר הפיתוח בתחום המגרשים יבדקו בשלב מתן טופס 4 בהתאם לתנאי היתר הבניה.
- (12) הגדרות יהיו עד גובה 2.50 מ' ויעשו מסבכת פלדה מגולבנת או קירות בטון עם או בלי צפוי אבן. לא תותר בניית גדרות מפח, בד או רשת.
- (13) בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נצפה המפעל וחצרותיו, יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית הפתוח. סה"כ שטח הגינה לא יפחת מ- 15% משטח המגרש כולו, כולל חנייה מגוננת.
לפני הוצאת היתר בניה לבצוע עבודות-עפר, תוכן תכנית פיתוח נופי ע"י אדריכל נוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני.

17.4.10 מערכת ניטור

17.4.10.1 כללי

הפעילויות שיש לנטר הן:

- צריכות מים ופליטות שפכים - ספיקות ומאזני מסה.
 - פליטות לאוויר מארובות המפעלים וקווי יצור, עומסים וריכוזים בפליטה.
 - איכות אויר באזור התעשייה - ריכוזים בסביבה.
 - איכות מי תהום.
 - חומ"ס - אחסון, פליטות לאוויר.
 - פינוי פסולת רעילה לרמת חובב.
 - רעש.
- פעולות הניטור תעשה על ידי מנהלת אזור התעשייה וועדותיה - לפי העניין.

17.4.10.2 זיהום אויר

- (1) מפעלים שידרשו לניטור אויר בהתאם לתהליכי ייצור ו/או שימוש בחומרי דלק, יבצעו דגימות רציפות או תקופתיות בארובות לקביעת עמידה בתקני פליטה, וישלחו את תוצאות הבדיקות למעקב לרשות הסביבתית. תדירות הבדיקות, שיטות וכ"י יתואמו עם מנהלת אזור התעשייה והרשות הסביבתית.
- (2) יש להקים מערך ניטור, קבוע או נייד, בהתאם לסוג וכמות המפעלים שיפעלו באזור התעשייה והערכת פוטנציאל הזיהום מפעילות כלל המפעלים. הצורך בהקמת מערך הניטור ומבנה מערך זה, יקבע ע"י מנהלת אזור התעשייה והרשות הסביבתית, תוך התייעצות עם גורמים מקצועיים מוסמכים (השרות המטאורולוגי, משרד איכות הסביבה וכד').

17.4.10.3 שפכים ואיכות מי תהום

- היחידה הסביבתית תדאג להכנת תוכנית ניטור אשר תובא לאישור ועדת אסי"מ.
- (1) בקורות תקופתיות של מובילי השפכים המרכזיים.
 - (2) בקורות תקופתיות של מתקני טיפול קדם במפעלים.
 - (3) דיגום שפכים ממפעלים בתדירות של אחת לחודש לפחות (תלוי בסוג המפעל ובספיקת השפכים). יבוצעו דגימות מורכבות (דוגם אוטומטי וכ"י).
 - (4) התקנת מדי ספיקת שפכים ורישום מצטבר של ספיקת שפכים ביציאה ממתקן קדם הטיפול במפעל.
 - (5) התקנת מערך רישום רציף ל- pH, מוליכות וספיקה במפעלים בעלי ספיקות שפכים גבוהות.
 - (6) בקרת ספיקת השפכים ואיכותם ביציאה מאזור התעשייה.

(7) מנהלת אזור התעשייה תוודא ניטור מי התהום בקידוחי "מקורות" וקידוחי מים אחרים, שבסביבת אזור התעשייה (במורד הזרימה של מי התהום). תוכנית הניטור תבוצע בתאום עם נציבות המים והשירות ההידרולוגי. במקרה של זיהום מי התהום או שינויים בהרכב המים תבצע מנהלת אזור התעשייה פעולות מיידיות להבטחת איכות מי התהום, בתאום עם נציבות המים.

חומ"ס 17.4.10.4

- (1) פעם בשנה יגישו המפעלים ליחידה הסביבתית איגוד ערים לאיכות סביבה דו"ח בנושא חומ"ס ובו יפורטו סוגי החומרים המאוחסנים אצלם, כמויות וצורת איחסון.
- (2) מינהלת אזור התעשייה תמנה מפקחים לצורך עריכת ביקורות במפעלים בנושא סעיף זה.
- (3) מפעלים המוגדרים ע"פ תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) תשנ"ג- 1993 ראו אשר יוגדרו כ"מסוכנים" ע"י הרשות הסביבתית, יגישו תיק מפעל שיכלול: נוהל חירום מפעלי ונוהל פינוי פסולת רעילה. קבלות על פינוי הפסולת הרעילה, לאתר מאושר, ישלחו למנהלת אזור התעשייה לשם ביקורת, מעקב ופיקוח על הפינוי. הקבלות ישלחו אחת ל- 6 חודשים לפחות.

רעש 17.4.10.5

ניטור הרעש יהיה עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח 2.12.

מסמכים סביבתיים 17.4.11

- (1) מפעל המבקש להקלט לאזור התעשייה, יגיש לרשות הסביבתית שאלון קצר או מלא לגבי השלכות סביבתיות של המפעל (נספח 2.3, 2.4) לפי הענין.
- (2) הרשות הסביבתית ראו הוועדה המקומית יהיו רשאים לדרוש מסמך סביבתי או סקר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית.
- (3) המפעל יגיש את תסקיר ההשפעה על הסביבה או הסקר הסביבתי לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו.

הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי 17.4.12

רישוי הבנייה למבנה רב-תכליתי יתבצע בשני שלבים:

- 17.4.12.1 השלב הראשון:
יינתן היתר בניה למעטפת הבניין בלבד.

17.4.12.2 השלב השני:

- (1) היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בנית מתקני יצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו. בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י הרשות הסביבתית כולל שאלון לאפיון המפעל (ראה נספח 2.3), כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית. במידה ולדעת הרשות הסביבתית יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.
- (2) לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה, אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרשות, התנאים וההשלמות של הרשות הסביבתית המוסמכת ושאר תנאי ההיתר הנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד. מפעלים שאינם בעלי פוטנציאל למפגע סביבתי עפ"י שאלון הסיווג (נספח 2.3) יאושרו ע"י הרשות הסביבתית בהליך הרגיל של רישוי הבנייה, ובשלב אחד בלבד.
- (3) השכרת שטח למפעל במבנה רב תכליתי תחויב באישור מוקדם של המנהלת בכפוף להוראות תכנית זו. תוקף חוזה שכירות בין משכיר לשוכר מותנה באישור מנהלת אזור התעשייה, שיצורף לחוזה השכירות.
- (4) תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתור כמפורט בסעיף 17.3.8 (3) לעיל.
- (5) עצוב חזיתות הבניינים יקבע סופית במהלך הדיון למתן היתר הבנייה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהמלצת הועדה האדריכלית.
- (6) תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.
- (7) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (8) יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין, בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.

17.4.12.3 היתר בניה למבנה רב-תכליתי יכלול, בנוסף לאמור לעיל, תנאים ומגבלות למפעלים ושימושי, שיחולו על המבנה כולו, או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן החוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים, ובין השאר, בהתייחסות לנושאים הבאים:

(1) שפכים

בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(2) זיהום אוויר

המבנה יכלול תכנון למערכת אוורור וסילוק מוסדר של מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

(3) רעש

יתוכנו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

(4) פסולת

יתוכן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי-מיחזור.

(5) מתקנים

יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכו' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת, כבלים, בלוני גז, אריזות, מיכלי דלק וכו', באופן שלא יהוו מפגע חזותי, בטיחותי או אקוסטי.

(6) בדיקת התאמה

תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי, יותנה באישור הועדה המקומית, באשר להתאמתו לשימושים ידועים אחרים סמוכים לאותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים

17.4.13

בכל מגרש ייקבע מיקום למבני עזר ולמתקנים אלקטרו-מכניים, באישור מהנדס הוועדה המקומית. תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מזוג אוויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, בכפוף לתנאים הבאים:

- (1) תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות הרשות הסביבתית ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה, בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנייל.
- (2) מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המותר בתכנית הבנוי והפיתוח.
- (3) חבר מתקנים אלה אל מבני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרולים הבנויים בתוך מאצורה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין מבני התעשייה, אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- (4) גמר המבנים כאמור בסעיף זה יהיה זהה לגמר המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (5) גג המבנים יטופל כ"חזית חמישית" למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

17.4.14 חצרות, רצועות שרות ומבני עזר (במבנים רב תכליתיים ומבנים להשכרה):

17.4.14.1 ברצועות השירות ינהגו כלהלן ;

- (1) יתוכננו רצועות שרות לנושאי אחסון חומרים מסוכנים במידה ויאושרו, חוות כימיקלים, מתקני מזוג אויר, מיחזור פסולת, מתקני קדם לטיפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות.
- (2) רצועת השרות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צידיים.
- (3) רוחבה של רצועת השירות ינוע בין 8-10 מ' לפי גודל המבנה. אורכה יהיה באורך הקיר הארוך ביותר של המבנה (צידי או אחורי) - ויוסתר מכיוון דרך ציבורית.
- (4) יש לוודא אי תדירת מי גשם לרצועת השרות.
- (5) יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות.
- (6) יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה, ויוגן מגשם ובציוד יוקצה מקום לפינת הג"ס (חמרי ניטרול, כבוי אש, עזרה ראשונה וכדומה).
- (7) ברצועת השירות יוקצה מקום לאחסון חמרי דלק (סולר, נפט וכ"י).
- (8) הגישה לרצועת השירות תהיה חופשית ורחבה ומתאימה לתנועת משאיות, מיכליות

ארוכות, וכבאיות (תנתן תשומת לב גם לרדיוסי הסיבוב הנדרשים).

(9) כל האתרים המנויים לעיל יסומנו על גבי התכנית, כולל כל הצנרת: ביוב, חומרים מסוכנים, מים, ניקוז, ניטרול וטיפול וקוי תמלחות.

(10) בנוסף לרצועת השירות כאמור תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון והסתרה ברוחב שיקבע בתכנית הפתוח.

(11) ברצועת השירות יסומן מקום מיוחד למיקום ארובות למקרה הצורך.

17.4.14.2 צנרת הכימיקלים, הדלקים הטיפול בשפכים הרעילים וניטרולם והתמלחות תהיינה גלויות ובנויות על גבי מאצרות.

17.4.14.3 יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבנון ניטרול.

17.4.14.4 היתר איכלוס למפעלים יינתן אך ורק אם יעמדו בתנאי תקנון זה ותנאי רשיון העסק.

תפעול

17.4.15

להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת אזור התעשיה.

(1) בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קווי יצור.

(2) מפעלים יכינו ויגישו תכניות ל"מקרים ותגובות" - תרחישי תקלות וטיפול בהם.

(3) תכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.

(4) המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל כוונה שלהם לשינוי: בתפעול, תהליכי יצור ו/או חומרי גלם. כל שינוי יתבצע רק לאחר קבלת אישורים כנדרש.

(5) הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מים/שפכים ועוד).

(6) כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא ייספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפוננו לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

(7) אמצעים בהם תצויד הרשות המקומית לטיפול ב"אירועים":
 - מתקני ספיגה
 - תביות אחסון מיוחדות.
 - שרולוי עצירה.
 - כימיקלים לניטרול (סיד וכו').
 - אמצעי פתיחת שוחות ושחרור סתימות.

- (8) כיבוי שריפות - עדיפות לכיבוי באמצעים "יבשים".
 התייחסות לחומרים שאריתיים (עפר, אבק, בוצה)
 כחמ"ס.
 תפעול ואחזקת אזור התעשייה הם באחריות מנהלת
 אזור התעשייה.

17.5 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלויה בפרוט הבא:

- (1) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה/ים.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת והשלכתה על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חנייה, בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי חוק, עבור כל שימוש בקרקע ספציפי.
- (4) אישור הרשות המקומית והיחידה הסביבתית ו/או הרשות הסביבתית לעירוב השימושים המתוכנן.

17.6 גדרות

תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן לקט טבעית או בטון גלוי בתבניות לוחות עץ אנכיים. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.

17.7 בארות מי שתייה

בניה בקרבת באר מי שתייה, תהיה בהתאם לקבוע בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למקור מי שתייה), התשנ"ב - 1992.

18. דרכים:

- 18.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו בהתאם לתשריט.
- 18.2 קווי הבניין הקדמיים יהיו בהתאם לתשריט.
- 18.3 לא תותר חנייה לאורך הכבישים, אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.
- 18.4 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון ותאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוננים.

19. חנייה:

החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא, תהיה בהתאם לדרישות הדין כפי שתהייה מעת לעת. החניה תהיה כולה בתחום המגרש של כל מפעל.
 החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

20. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

21. אנטנות טלוויזיה טלפוניה ורדיו:

- 21.1 בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד, לרבות מבנים להשכרה למספר דיירים.
- 21.2 תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 21.3 אנטנות לשימוש אזורי (כגון: אנטנות לתחנות בסיס סלולריות) הן בבחינת מתקן הנדסי ונדרש היתר בניה להקמתן והכל בהתאם לחוק.

22. שילוט:

כל שילוט טעון אישור הרשות המקומית, אשר יבוצע עפ"י הוראות חוק העזר.

23. קולטי שמש על הגג:

במבנים בעלי גגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי-שמש, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הדוודים יהיו מוסתרים.

24. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

25. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

26. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה.
 חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובתורתים תשנ"ב 1992.

קווי בנייה	גובה בנייה מרבי	תכנית	שטח בנייה מרבי לכל הקומות (באחוזים)										גודל מגורש מקצרי (ד')	צבע האזור	ייעוד
			סה"כ שטחי בנייה		שטחי שרות		שימושים עיקריים		שטחי שירות		שטחי שטח				
			סה"כ	למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס	מתחת למפלס			
5 מ' 5	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	12 מ' 2	50%	180%	100%	80%	100%	20%	60%	א	2	ד' 2	סגול	תעשייה
5 מ' 5	כמסומן בתשריט	12 מ' 4	30%	220%	100%	120%	100%	100%	30%	90%	א	ד' 2	סגול	ירוק	מבני תעשייה קלים (מגורש 200)
5 מ' 5	כמסומן בתשריט	12 מ' 1	40%	40%	-----	40%	-----	-----	5%	35%	-----	ד' 0.5	ד' 0.5	ירוק	מבני תעשייה קלים (מגורש 200)
4 מ' 4	4 מ' 4	12 מ' 1+3 תת קרקעית מרתף	1500 מ"ר	2600 מ"ר	-----	2,600 מ"ר	-----	500 מ"ר	-----	2100 מ"ר	-----	ד' 10	ד' 10	סגול	תחנת משנה של חברת החשמל
5 מ' 5	כמסומן בתשריט	16 מ' 4	30%	220%	100%	120%	100%	20%	-----	100%	-----	ד' 3	ד' 3	סגול	ג' תעשייה (מבני 300)
5 מ' 5	5 מ' 5	15 מ' 3	30%	190%	100%	90%	100%	15%	-----	75%	-----	ד' 3	ד' 3	חום בהיר	בנין ציבורי (מגורש 213)
5 מ' 5	כמסומן בתשריט	5 מ' 1	300 מ"ר (7)	300 מ"ר (7)	-----	300 מ"ר (7)	-----	-----	-----	300 מ"ר (7)	-----	ד' 7	ד' 7	ירוק	שטח ציבורי פתוח

1. תוטר הקמות גלריה בנוסף לקומה המותרת בטבלה. שטח גלריית "כלל בחישוב אחוזי הבניה", בהתאם לשימוש שיקבע בהיתר הבנייה.
2. קומות עמורים מפולשת המצולת הפרשי גובה במגורש "יחשב במנין הקומות ואחוזי הבניה".
3. תוטר בנייה קומת מרתף לצורך חניה ושטחי שרות עד קווי הבניה. תוטר חריגה מקווי הבניה עד גבולות המגורש באישור הועדה המקומית ובלבד ששטח המרתף תמצא בין קווי הבניה לגבולות המגורש לא יבלוט מעל פני קרקע סופיים. מרתף יהיה כהגדרת בחוק. במקרה קו בנין 0 במרתף יכופעו קירות זיפון במלוא עוביים בהתאם המגורש תוך הבטחת יציבות המגורש הסמוך ובחשמכות שכן. במקרה ותכנה מניה מקורה או תת קרקעית, יחושב במסגרת שטחי השירות השטח המקורה בתחתם השירות המותר.
4. תוטר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שרות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגורש לקומה או מצטבר מכל הקומות, באישור הועדה המקומית.
5. תוטר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף - באישור הועדה המקומית.
6. מבני תחנת טרנספורמציה פנימיות ופרדות או משולבות בבנין יחשוב לשטחי שרות המותרים והקומות תותר בפוף לצרכי רשת החשמל.
7. סה"כ שטח הבניה בכל השטח הצבורי הפתוח שבתכנית לא יעלה על 300 מ"ר, שטח הבניה המרבי לכל מבנה יהיה כסה"כ 60 מ"ר.

27. מערכות תשתית:

- 27.1 באחריות משרד התמי"ס (להבדיל ממגיש התכנית) לבצע את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פיתוח האזור.
- 27.2 יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 27.3 חשמל - אספקת החשמל תסופק באמצעות רשת של חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן חברת החשמל).
הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החיבור מרשת חברת החשמל למפעלים יהיה תת-קרקעי.
- 27.3.1 אספקת החשמל תסופק מרשת החשמל של חברת החשמל.
- 27.3.2 רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת-קרקעית והחיבור מרשת החשמל למפעלים יהיה תת-קרקעי.
- 27.3.3 תחנות טרנספורמציה פנימיות בשטח התכנית, תוקמנה בתוך הבניינים לפי קווי הבנין המפורטים בטבלת זכויות הבניה וכן בשצ"פ. בעלי הקרקע, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות, נפרדות או משולבות בבנין, לא ייחשבו במניין אחוזי הבנייה המותרים העיקריים אלא בתור שטח שרות והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- על מגישי הבקשה להיתר בניה במיקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני הגשת הבקשה לוועדה המקומית שעניינה תכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל בקשה להיתר בניה שלא תכלול חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
- 27.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, תותר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 21 מ'.

הערות

1. במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. לא יבנו מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו ו-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש - ייקבעו סופית לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
4. לא יבנו מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק שלא יקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
5. המרחק האופקי המינימלי, ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו, עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק, או פתח אוורור, או מרכז משאבת דלק לא יפחת מ- 8 מ'.

27.4 מים

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתיות.
אספקת המים תהיה מרשת מקורות, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

27.5 ניקוז

פיתוח אזור התעשייה יעשה באופן, שישלב את ניקוז אזור התעשייה עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב.
תנאי להוצאת היתר בניה אבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

28. מנהלת אזור התעשייה

- 28.1 תנאי למתן תוקף לתכנית הוא כי במנהלת אזור התעשייה ישולבו נציגי הישובים הקרובים יובלים וסחנין ועמותת הסביבה - האגודה הישראלית לשמירת הסביבה ונציגי המפעלים באזור התעשייה.
- מינהלת אזור התעשייה תמנה ועדות עפ"י נספח מס' 1, ובין השאר, ועדה אדריכלית אשר תבדוק את התכניות האדריכליות של המפעלים השונים (חדשים והרחבות של מפעלים קיימים) ותיתן המלצותיה לועדה המקומית עובר למתן אישור/היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור המנהלת.
- 28.2 הקצאת מגרש תותנה באישור מוקדם של מנהלת אזור התעשייה והרשות הסביבתית.
- 28.3 כל היבטי התכנון, הביצוע והאחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות; גינון, נקיון, תאורה, שילוט, גדרות, וכו', יטופלו ע"י מנהלת אזור התעשייה.
- 28.4 בבקשה להיתר בניה יצינו; חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש, לרבות שאולן סביבתי.
- 28.5 בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של; המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה והסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם, בתום כל שנה קלנדרית או בכל מועד אחר, לפי שיקול דעתה של מינהלת אזור התעשייה תבדוק המינהלת עמידתו של המפעל בתנאי הרשיון.
- 28.6 היתרי הבניה לעבודות עפר, יוגשו בהנחיה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך.

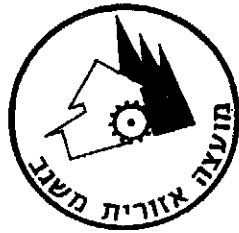
- 28.7 כל הנושאים הנוגעים למיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור ובקרה סביבתית יטופלו עפ"י הנחיות הרשות הסביבתית.
- 28.8 מנהלת אזור התעשייה תפעל להסדרת נושא השמירה באזור התעשייה על פי החלטות שתתקבלנה מעת לעת בועדת השירותים שמטעמה של המינהלת, לרבות נוהלי שמירה ועלויות.

29. תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

30. חתימות:

הרשות המקומית :

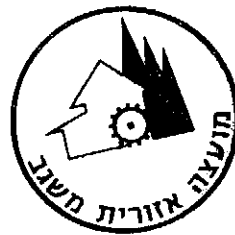


הועדה המקומית לתכנון ובניה
מ ש ג ב

ועדה מקומית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :



המתכנן :

הרי ברנד

אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
טל. 6960601 פקס 6960451
יגאל אלון 120 תל-אביב 67443

רשימת נספחים :

1. **נספח מנהלת אזור התעשייה.**
2. **נספח לבקרה סביבתית.**
 - 2.1 מיון תעשיות.
 - 2.2 תיאור תהליך כניסה וטיפול ביזמים.
 - 2.3 שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל (שאלון קצר).
 - 2.4 שאלון מלא - המשרד לאיכות הסביבה.
 - 2.5 אחסון פסולות רעילות וחומרים מסוכנים.
 - 2.6 סכימת סגירת מתקן קדם טיפול מפעלי.
 - 2.7 פרט צינור ושוחה כפולים למערכות ביוב.
 - 2.8 סכימת מערך טיפול וסילוק שפכים.
 - 2.9 סכימת איסוף והולכת שפכים.
 - 2.10 מאזן מים מפעלי ובאזור התעשייה.
 - 2.11 נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים.
 - 2.12 דו"ח הערכת רעש לסביבה.
 - 2.13 הנחיות לקבלת טופס 4 למבנה תעשייה.
3. **נספח לטיפול נופי.**

נספח 1

הרכב, מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה

1. אזור התעשייה תרדיון יופעל על ידי הרשות המקומית משגב על פי המנגנון הבא:
2. מוסדות ניהול אזור התעשייה

2.1 ועדת היגוי

תורכב מראש הרשות המקומית וחברי הנהלת הרשות.

כמשקיפים בישיבות ועדת ההיגוי, ולפי הצורך, ישתתפו יועץ שר התעשייה והמסחר לאזורי פיתוח (הרשות להקצאת קרקעות) מחוז הצפון, ומנהל מחוז הצפון של מנהל מקרקעי ישראל.

ועדת ההיגוי תקבע את המדיניות האסטרטגית והעסקית של אזור התעשייה. כל אחד מחברי ועדת ההיגוי יהיה רשאי לזמן, מעת לעת, לישיבות הועדה, משתתפים נוספים, שאינם חברי הועדה, כמשקיפים ללא זכות הצבעה, נציגי ציבור או בעלי תפקידים ציבוריים ובהתייחס לנושאים שעומדים על סדר יומה של ישיבת ועדת ההיגוי.

ועדת ההיגוי לא תקבל החלטות בנושאים כלהלן:

- א. החלטות שיש להן השלכות אקולוגיות.
- ב. החלטות הדורשות את אישורו המוקדם של שר הפנים, אלא אם ניתן אישור כאמור.
- ג. החלטות שבניגוד להוראות כל דין.

2.2 הנהלה פעילה אזור התעשייה (להלן - המנהלת)

א. ועדת ההיגוי תמנה את מנהלת אזור התעשייה, אשר פעילויותיה יותוו על פי העקרונות להלן:

1. ישום המדיניות העסקית והאסטרטגית לניהול אזור התעשייה, כפי שתגובש על ידי ועדת ההיגוי.
2. ניהול אזור התעשייה על פי הנחיות תכנית המתאר, הוראות תקנון זה והחלטות המנהלת כפי שיהיו מעת לעת.
3. עיסוק בגיבוש תוכניות לפעילות שוטפת.
4. גיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (מפעלים).
5. עיסוק במתן שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעת לעת.
6. הפעלת יחידה סביבתית לפיקוח בקרה וניטור בהתאם להוראות התקנון.

מנהלת אזור התעשייה תקים ו/או תתקשר, לפי הצורך, עם חברת אחזקה ו/או עם כל גוף העוסק ו/או קבלנים המתמחים בנושאי אחזקה לצורך ביצוע כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית ו/או מתן שירותים כלליים לרווחת דיירי אזור התעשייה. חברת האחזקה תתקשר במישרין למפעלים או באמצעות המנהלת. עלות השירותים הכלליים כאמור תוטל על דיירי אזור התעשייה, כפי שתחליט עליה ועדת השירותים של מנהלת אזור התעשייה, כהגדרתה לעיל. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של מנהלת אזור התעשייה.

ב. הרכב המנהלת -

1. שני (2) נציגים של ראש הרשות (מהם נציג אחד (1) הוא איש איכות הסביבה של הרשות), מתכנן אזור התעשייה, יועץ סביבתי, נציג התמ"ס - מחוז הצפון, נציג המשרד לאיכות הסביבה, מנכ"ל החברה לפיתוח תרדיון ובר-לב בע"מ (החברה המנהלת) (שיכהן בתפקיד יו"ר המנהלת), שלושה (3) נציגי ציבור, שני (2) נציגי ישובים הסמוכים לאזור התעשייה, נציג אחד (1) מטעמה של עמותת הסביבה ו- שני נציגים (2) מטעמים של המפעלים באזור התעשייה תרדיון. כל נציג יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.
2. בישיבות המנהלת ישתתפו הי"ה הבאים במעמד של משקיף: מנהל הפרויקט מטעמה של החברה המפתחת, נציג איגוד ערים גליל מערבי ונציג הועדה המקומית משגב.
3. יו"ר המנהלת ידווח באופן שוטף לוועדת ההיגוי על פעילותו ועל כל פעולות המנהלת או בנוגע לה.
4. סמכויות המנהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תקנון התבי"ע החל על אזור התעשייה והוראות חוקי עזר לאזור התעשייה.
5. המנהלת תתכנס לפחות פעם בחודשיים לתפעל את וועדותיה בהתאם לצורך.
6. המנהלת, לאחר התייעצות עם ועדת ההיגוי, תמנה:
 - א. ועדה האדריכלית (להלן - הועדה האדריכלית):

1. על חברה ימנו יו"ר המנהלת, מתכנן אזור התעשייה (אדריכל ומתכנן ערים), אדריכל נוף, יועץ לענייני איכות הסביבה, נציג ציבור מטעם עמותת הסביבה גליל, נציג היחידה הסביבתית של הרשות, נציג התמ"ס ישמש כמשקיף.
2. בין שאר תפקידיה תעסוק הועדה האדריכלית, בבדיקת התאמת תוכניות הבניה להוראות תקנון זה, ובפיקוח על יישומן, בליווי ופיקוח על תוכניות לפיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות, ובמתן המלצות לוועדות המקומיות הרלוונטיות להיתרי בניה ולחקצאת רשיונות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחליט הועדה במסגרת מטרותיה.
3. כל חבר בועדה יהיה בעל זכות הצבעה בבחינת לכל אחד קול אחד.

ב. הועדה לאיכות סביבה ומים

1. על ועדת אס"מ ימנו הי"ה הבאים:

יו"ר המנהלת, נציג המשרד לאיכות הסביבה, נציג נציבות המים, יועץ מקצועי מתחום האקדמיה לענייני איכות מים וסביבה, נציג משרד הבריאות, נציג "עמותת הסביבה" ונציג היחידה הסביבתית.
2. תפקידי ועדת אס"מ יהיו כלהלן;
 - א. קביעת המדיניות לשמירה על איכות המים והסביבה, לרבות מערכות הביוב הציבוריות.

- ב. קביעת הנחיות לעריכת תוכנית ניטור ובקרה ואישור התוכנית לאתר הגשתה.
- ג. לדאוג לאיסוף נתוני הניטור (באמצעות היחידה הסביבתית), פענוח הנתונים על ידי היועץ האקדמי ויישום מסקנותיו.
- ד. ביצוע מעקב אחר הפיקוח השוטף על עמידתם של המפעלים בתנאי ההפעלת המפעל, כפי שאלה נמסרו להם במועד קליטתם לאזור התעשייה. הפיקוח יתבצע על פי תוכנית הניטור ועל ידי היחידה הסביבתית.
- ה. לדון בדו"חות התקופתיים שיונפקו על ידי היחידה הסביבתית ולהעביר מסקנות והנחיות לישום למינהלת.

ג. יחידה סביבתית של מועצה אזורית משגב

תפקידי היחידה הסביבתית

- א. מיון בקשות המפעלים לאיכלוס באזור התעשייה ומתן המלצות למנהלת.
- ב. מתן המלצות בקשר עם חידוש רשיון עסק למפעל, מידי שנה בכפוף לדין.
- ג. איסוף נתוני ניטור ומסירתם ליועץ המקצועי לענייני איכות מים וביוב.
- ד. פיקוח ושמירה על ביצוע הוראות התקנון, חוקי עזר וכל הוראת כל דין אחר בתיאום עם הרשות המקומית הרלוונטית, לרבות פיקוח על ישום החלטות והנחיות ועדת אסי"מ ומסקנות היועץ המקצועי.
- ה. לקיים פיקוח שוטף על פעילות המפעלים, תהליכי הייצור, מצב ותפעול המתקנים לטיפול בשפכים ואיכות הקולחים המוזרמים למערכת הציבורית.
- ו. לקיים פיקוח שוטף על מערכות המים והביוב הציבוריות ולדווח למנהלת על כל תקלה במערכות אלה ועל פי הצורך להפעיל "יחידת התחזוקה".
- ז. אחת לשלושה חודשים תמסור היחידה הסביבתית למנהלת ולועדת אסי"מ דו"ח בכתב על פעולותיה.
- ח. כל חבר ביחידה הסביבתית יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.

2.3 תהליך קבלת החלטות

- א. לא תתקבלנה במנהלת או בוועדותיה כל החלטה לגבי קליטת מפעל לאזור התעשייה ו/או לתכנית פיתוח תשתיות, אם יתנגד נציג מנציגי הישגים או נציג "עמותת הסביבה", והתנגדות כאמור תהא מנומקת ועניינית.

- ב. במקרה של התנגדות כאמור ייערך דיון לגופה של התנגדות וההכרעה תתקבל לאחר היוועצות המנהלת או אחת מועדותיה במומחים חיצוניים - לפי הענין.
- ג. יודגש כי הקריטריונים שינחו את המנהלת או מי מועדותיה, לפי הענין לקבלת מפעל יהיו כלהלן:
1. השפעת פעילות המפעל על איכות הסביבה.
 2. יחס שטח המבוקש לצורך הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.
 3. פוטנציאל קליטת מועסקים במפעל מהאזור.
 4. השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באזור (איתנות כלכלית, גובה משכורות, רכישת שירותים באזור).
 5. התאמה לרוח התקנון ודרישותיו.

נספח 2 - בקרה סביבתית

נספח 2.1

מיון תעשיות

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

2. פירוט קבוצות המפעלים:

- קבוצה א': מפעלים שהקמתם וקליטתם באזור תעשייה תרדיון אסורה בתכלית:
- אסבסט
 - מכון פסדים
 - תשלובות כימיות ונפט
 - ייצור ואחסון נפיצים
 - גריסת וטחינת אבן
 - ייצור חומרי הדברה
 - ייצור דשנים נוזליים
 - אספלט
 - היתוך מתכות
 - ייצור גזים דליקים
 - עסקים/מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים
 - מפעלים לציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים
 - בריכות חמצון
 - בתי מטבחים
 - מתקני טיהור אזוריים
 - מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים ושמונים ותוספים לנייל (לא כולל מיכל דלק שימוש עצמי).
 - מפעלים המשתמשים או מפיקים אבקות וחומרי גלם בעל פוטנציאל לזיהום אויר בכמויות גדולות.
 - מפעלי מזון עתירי מים
 - בריכות דגים
 - אשפרה
 - צביעה - טקסטיל
 - צביעה - מתכות
 - בורות אשפה עם כיסוי יומי
 - ייצור מוצרי מלט
 - עיבוד עור בורסקאות
 - יצור מוצרי חלב
 - תעשיות נקניק, בשר וכו'
 - תעשיות שימורים
 - שיש ומרצפות
 - גידול בעלי חיים
 - ייצור נייר
 - דטרגנטים, חומרי ניקוי
 - גומי ומוצריו כולל צמיגים.
 - הדפסת מעגלים אלקטרוניים
 - מפעלים תורמי תמלחות

קבוצה ב'

הגדרה: על קבוצה ב' זו ימנו מפעלים שאינם כלולים בקבוצה א', ואשר כל-פי הנחיות הרשות הסביבתית יחויבו במילוי השאלון המלא להשלכות סביבתיות (נספח 2.4) על מנת לבחון מידת התאמתם לאזור התעשייה.

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

קבוצה ג'

הגדרה: מפעלים ועסקים נקיים ושקטים, שאין בהם פוטנציאל זיהום, עפ"י השאלון המקוצר להשלכות סביבתיות (נספח 2.3) ולכן אינם חייבים במילוי השאלון המלא (נספח 2.4), בקבוצה זו כלולים עסקים כגון: תוכנה וחומרה, משרדי תכנון וייעוץ, משרדי אדריכלים וכו'.

קבוצה ד'

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

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

4. תהליך אישור ומיון מפעלים

תהליך המיון ואישור המוצג להלן, הינו תהליך המאפשר בקרה מקצועית על ההיבטים הסביבתיים והאחרים, של המפעלים/יזמים פוטנציאליים.

כתנאי ראשון על המפעל להתאים להוראות תקנון זה.

א. בקשה לאיכלוס באזור התעשייה

מפעל/יזם יפנה למינהלת אזור התעשייה ויגיש בבקשה לאיכלוס בתחומי אזור התעשייה (להלן - הבקשה).

בבקשה יפורטו סוג המפעל/עסק, הקצאת קרקע הנדרשת (דרישת שטח - לפי שלבי הקמה של המפעל), מספר מועסקים, דרישות לאספקות (מים, חשמל) ונתונים ראשוניים נוספים.

ב. מילוי שאלון השלכות סביבתיות - סווג מפעל

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

ג. חוות דעת סביבתית :

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

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

ה. שאלון מלא
 מפעל, שמינהלת אזור התעשייה קיבלה החלטה לגביו כי ימשך תהליך הבדיקה, ימלא שאלון מלא שיכלול השלכות סביבתיות ובו פירוט נתונים סביבתיים כדלקמן:
 (ראה דוגמת שאלון - בנספח (2.4).

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

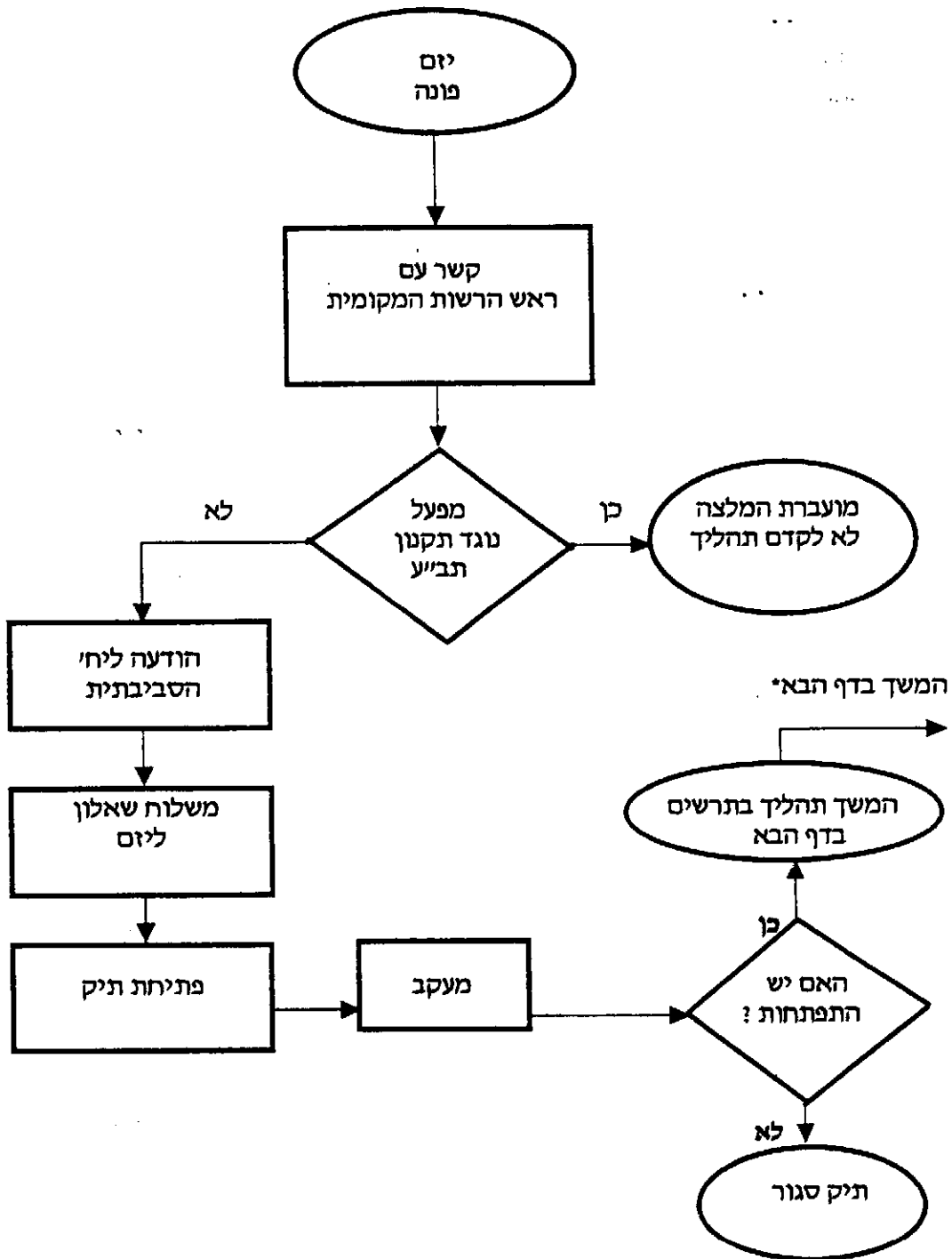
ו. תסקיר/סקר סביבתי
 לאחר עיון במסמך ההשלכות השפעה הסביבתיות - יוחלט ע"י הרשות הסביבתית אם לדרוש מהמפעל/יזם להגיש מסמך סביבתי או סקר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית לסקירת ההשפעות הסביבתיות.
 המסמך הסביבתי ירחיב את הדיון, האיכותי והכמותי, בנושאים הרלוונטיים- ויפרט פתרונות הנדסיים ואחרים באותם תחומים סביבתיים שיפורטו ובין השאר ;

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

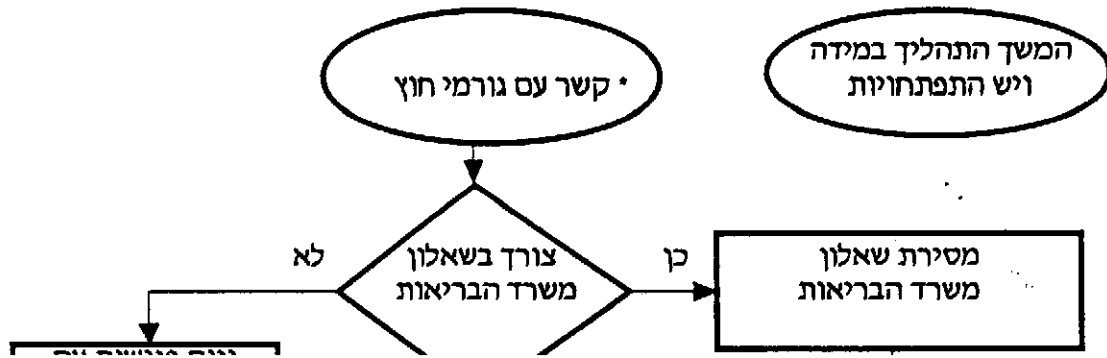
- מתקנים לצמצום פליטות לאויר - מתקני ניטור והפסקה אוטומטית של תהליכי ייצור במקרה של תקלה סביבתית.
 - אמצעים ומיגונים אקוסטיים וכן אמצעי הגנה כנגד דליפת מזהמים ממיכלים, צנרת נוזלים ושפכים וכו'.
 - תכנון אזורי איחסון חומרים (במקרה חמ"ס עפ"י סקר סיכונים).
 - לפרשה הטכנית יצורף תרשים (layout) של המפעל, לרבות קווי מים, צנרת שפכים, מיקום מתקנים בתוך המפעל וכו'.
- ז. אישור/דחיית המפעל :
- אישור או דחיית המפעל/יזם ינתן ע"י מנהלת אזור התעשייה בהתייחס לחוות דעת הרשות הסביבתית.
- ח. מתן תנאים והתניות :
- לאחר הגשת המסמכים והנתונים הסביבתיים הנדרשים יוצאו למפעל/יזם תנאים להיתר הבניה: אם במסגרת החלטה של וועדת תכנון מקומית ואם ע"י ועדת התכנון המחוזית.
- ט. המשך הטיפול במפעל יכלול:
- בקורת בזמן החקמה, לוודא קיום התנאים שנקבעו בהיתר בניה.
 - מעורבות במתן "תעודת גמר", לוודא שמערכות ומתקנים בעלי השלכה סביבתית הושלמו ומוכנים להפעלה במקביל לתחילת פעילות הייצור במפעל (לדוגמא: מתקן לטיפול קדם בשפכים).
 - מתן "רשיון עסקי" לרבות הוצאת תנאים מיוחדים, לפי הצורך, בנושאי איכות הסביבה.

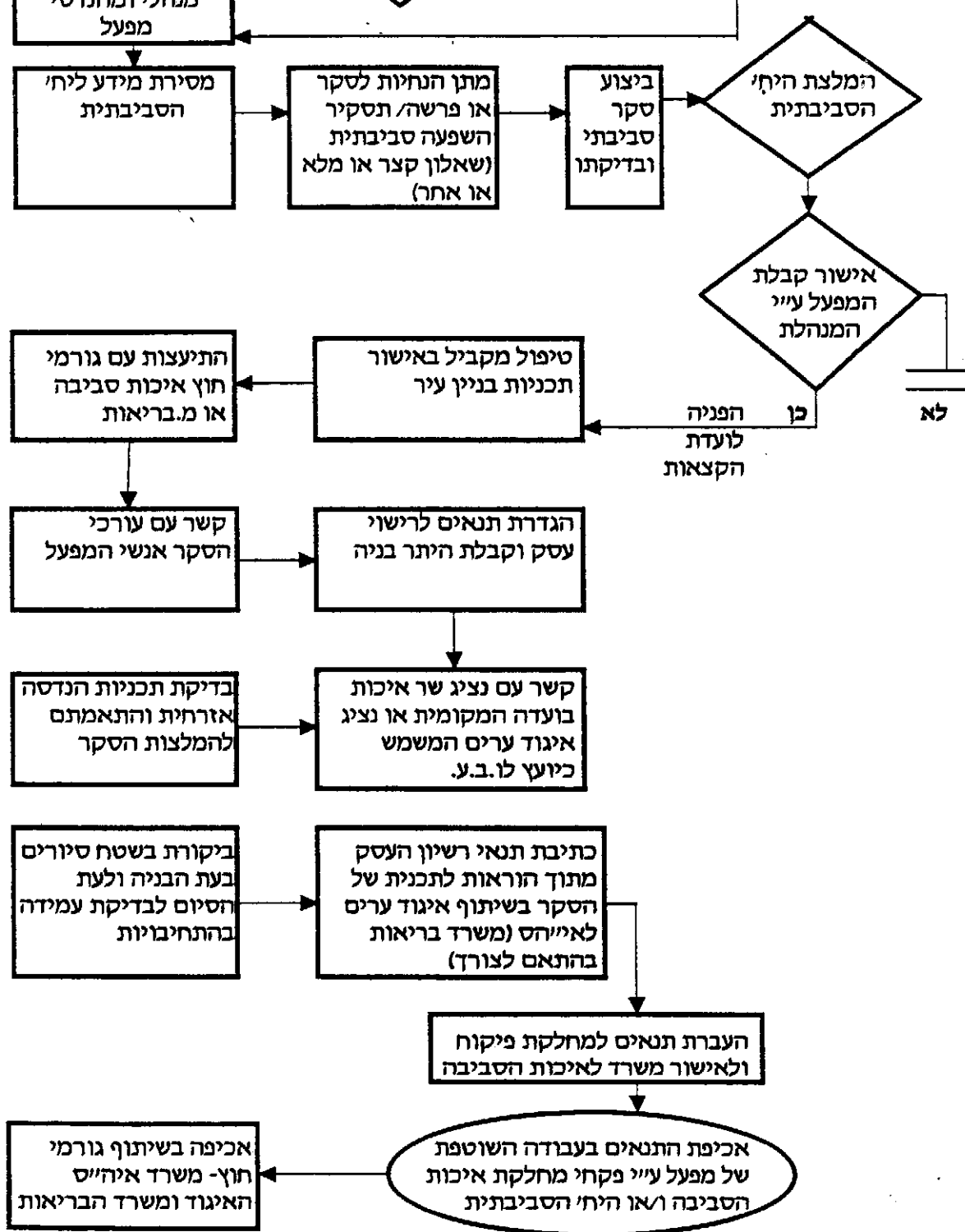
נספח 2.2

תרשים מס' 1: תאור תהליך כניסה וטיפול ביזמים



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





תהליך אישור ומיון מפעלים

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

א. בקשה להקצאת קרקעות:

מפעל/יזם פונה בבקשה להקצאת מגרש בתחומי אזור התעשייה. בבקשה מפורטים סוג המפעל/עסק, דרישת שטח (לפי שלבי הקמה של המפעל), מספר מועסקים, דרישות לאספקות (מים, חשמל) ונתונים ראשוניים נוספים. לפני הקצאת המגרש ייבדק המפעל עפ"י סדר הפעילות המפורט בהמשך ועפ"י התרשים בנספח זה.

ב. מילוי שאלון סוג תעשייה:

המפעל/יזם נדרש למלא שאלון ראשון בו ימסרו פרטים בסיסיים שיאפשרו סוג של המפעל: סוג תעשייה, גודל המפעל (שטח, תפוקת ייצור), נתונים בסיסיים על צריכת מים, דרישות כח אדם, חומרי גלם שפכים (כמות ואיכות פליטות לאויר, חמ"ס ועוד).

ג. חוות דעת סביבתית:

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

ד. דיון בבקשת המפעל:

יערך דיון בבקשת המפעל ותבחן התאמתו לאמות המידה לקבלת מפעלים שבתקנון ובמנהלת. ההחלטה לאשר/לדחות את המפעל תתבסס, בין השאר, על שיקולים סביבתיים.

ה. שאלון השלכות סביבתיות:

מפעל, שאושר המשך בדיקתו, ימלא שאלון השלכות סביבתיות ובו פירוט נתונים סביבתיים כדלקמן: (דוגמאות שאלון בנספח 2.3, 2.4).

- חומרי גלם: סוגים, כמות, צורת איחסון.

- תאור תהליכי ייצור ומוצרים.

- צריכת מים.

- שפכים: כמות, איכות, טיפול קדם במידה ונדרש.

- פליטות לאויר : שריפת דלק, שינוע חומרי גלם, מתהליכי יצור.
 - מקורות רעש סביבתי.
 - פסולת מוצקה : כמות, אפיון, צורת איסוף וסילוק.
 - פסולת רעילה : כמות, אפיון, צורת איחסון.
 - שרותי תעשייה : ייצור קיטור, ריכוך מים, מגדלי קרור.
 - קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.
 - בינוי וחזות : מיקום וגובה מתקנים (לדוגמא : ארובות) ותאור תשתיות.
 - שלבי הקמה ולוח זמנים.
1. סקר סביבתי/פרשה טכנית :
- לאחר עיון בתצהיר ההשלכות יוחלט ע"י הועדה הסביבתית אם לדרוש מהמפעל/יזם להגיש סקר סביבתי, או להסתפק במסמך "פרשה טכנית" לסקירת ההשפעות הסביבתיות. הנחיות לתסקיר, במידה וידרש, יוצאו על פי חוקי התכנון והבניה. פרשה טכנית תרחיב את הדיון, האיכותי והכמותי, בנושאים הרלוונטיים מהתצהיר, הפרשה תפרט פתרונות הנדסיים ואחרים, באותם תחומים סביבתיים בהם נדרש :
- איסוף, טיפול וסילוק פסולת (הפרדה ומיון).
 - מתקני קדם טיפול בשפכים.
 - מתקנים לצמצום פליטות לאויר - מתקני ניטור והפסקה אוטומטית של תהליכי ייצור במקרה של תקלה סביבתית.
 - אמצעים ומיגונים אקוסטיים.
 - תכנון אזורי איחסון חומרים (במקרה חמ"ס עפ"י סקר סיכונים).
- לפרשה הטכנית יצורף תרשים (layout) של המפעל, לרבות קווי מים, צנרת שפכים, מיקום מתקנים בתוך המפעל וכו'.

ז. אישור/דחיית המפעל:

אישור או דחיית המפעל/יזם ינתן ע"י המנהל בהתאם לחוות דעת הועדה הסביבתית.

ח. מתן תנאים והתניות:

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

המשך הטיפול במפעל יכלול:

- בקורת בזמן ההקמה, לוודא קיום תנאים שניתנו להיתר בניה.
- מעורבות במתן "תעודת גמר", לוודא שמערכות ומתקנים בעלי השלכה סביבתית הושלמו ומוכנים להפעלה במקביל לתחילת פעילות הייצור במפעל (לדוגמא: מתקן לטיפול קדם בשפכים).
- מתן "רשיון עסק" לרבות הוצאת תנאים מיוחדים בנושאי איכות הסביבה. רשיון עסק יחודש מידי שנה לאחר ביקורת לאור עמידת המפעל בדרישות התקנון והתנאים המיוחדים שהוגדרו לו.

נספח 2.3

שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל

שם המפעל _____ טלפון _____

שם ממלא השאלון _____ תפקידו _____

סיווג המפעל (מתכת, כימי, פלסטיק...)

תוצרת _____

שעות עבודה _____ משמרות _____ מסי עובדים _____

צריכת מים מתוכננת _____

חומרי גלם _____

תהליכי יצור (כללי): _____

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

מקורות אנרגיה (צריכת כמויות דלקים): _____

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

שפכים תעשייתיים (איכות וכמות): _____

פסולת מוצקה: ביתית - כמות _____

רעילה - סוגים וכמויות _____

רעש - מקורות רעש ומפלסים צפויים: _____

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

קרינה - רדיואקטיבית ואלקרומגנטית: _____

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

נספח 2.4

שאלון מלא

מדינת ישראל
המשרד לאיכות הסביבה
 חוק רישוי עסקים, 1968

ממלא/ת נכבד/ת

שאלון זה מיועד להעריך את ההשלכות הצפויות של העסק על הסביבה. אנא הקפד למלאו בשלמותו ולהחזירו בהקדם! אי מילוי השאלון, בשלמותו יעכב את הליכי הרישוי. המשרד לאיכות הסביבה לא יעביר המידע שמסרת והכלול בשאלון זה לאף גורם מתוך למשרד.

1. פרטים כלליים מחוז _____
- 1.1 שם העסק _____
- בעל העסק _____ כתובת _____ טל' _____
- מנהל העסק _____ כתובת _____ טל' _____
- שם האחראי לנושא איכות הסביבה ותפקידו _____
- _____
- כתובת העסק _____ ישוב _____
- גוש _____ חלקה _____
- כתובת למשלוחי דואר _____
- טלפון _____ פקס _____
- 1.2 פרטים על אישורים לפי חוק התכנון
- תכנית העסק מאושרת על פי תכנית מתאר/מפורטת מס. _____
- במרחב תכנון/ועדה מקומית _____
- היתר בניה מס. _____ ניתן כחוק בתאריך _____
- האם היתר הבניה ניתן כהיתר רגיל או היתר חריג ? אם חריג עד איזה תאריך? _____
- _____
- 1.3 אחראי על הבטיחות
- שם _____ כתובת _____
- טלפון בבית _____ טלפון בעבודה _____

1.4 העסק ממוקם באזור - מגורים/תעשייה - מלאכה/מסחר - לפי תכנית מיתאר/מפורטת מאושרת (סמן בעיגול) שימוש חורג

1.5 מרחק העסק בקו אוירי מ:

- א. בתי מגורים
קיימים _____ נמצאים בתכנית מתאר _____
- ב. מבנים ציבוריים
קיימים _____ נמצאים בתכנית מתאר _____
- ג. מפעלים ואו עסקים
קיימים _____ נמצאים בתכנית מתאר _____

1.6 סוג העסק ומוצריו _____

שעות העבודה _____ מס. המשמרות _____

מס' ימי העבודה - בשבוע _____

בחדש _____

בשנה _____

רציפות הייצור - האם העסק פועל בכל חודשי השנה: אם לא - ציין באיזה חודשים הוא פועל _____

1.7 כח אדם - סה"כ עובדים _____

עובדי ייצור _____

עובדי תחזוקה ומנהלה _____ מהנדסים ואקדמאים _____

1.8 תאריך תחילת הייצור במקום הנוכחי _____

2. נתוני ייצור (פרטים על המוצרים אותם מייצר העסק) *

מס' סידורי	מהות המוצר	כמות הייצור (יח.)			עונת ייצור
		יממה	חודש	שנה	

2.1 נא לצרף תרשים זרימה סכמתי של תהליכי הייצור ומתקני הטיפול במניעת מפגעים סביבתיים (לפי הדוגמא הרצ"ב).

* על דף נפרד לפרט עבור כל מוצר: שם מסחרי, שם כימי, נוסחה כימית, מס. או"ס, מס. CAS.

3. חומרי גלם (חומרים המשמשים בתהליך היצור)**

מס' סידורי	חומר הגלם	צריכה (יח'...)			עונת הצריכה
		שנה	חודש	יממה	

4. חומרי גלם (חומרים המשמשים לתהליכי עזר ביצור)**

מס' סידורי	חומר העזר	צריכה (יח'...)			עונת הצריכה
		שנה	חודש	יממה	

5. חומרים רדיואקטיביים

5.1 האם מיועד להתקיים במפעל שימוש בחומרים רדיואקטיביים.

נא פרט מטרת השימוש, סוגי החומרים והאטיביות שלהם.

** על דף נפרד יש לפרט עבור כל חומר: שם מסחרי, שם כימי, נוסחה כימית, מס. או"ם, מס. CAS.

6. זיהום אוויר

6.1 נא פרט בטבלה שלהלן:

- א. מקורות פוטנציאליים לפליטת מזהמי אוויר (מתקני יצור, מיכלים, סילוסים וכו').
- ב. מיקום מדויק של יציאת המזהמים (ארובות, ונטות וכו').
- ג. סוגי המזהמים הנפלטים מכל מקור (גזים, חלקיקים, אדים, עשן וכו').
- ד. אמצעים לנטרול או צמצום הפליטות (במידה וקיימים).

מס' סידורי	מקור הפליטה	מיקום מדויק של יציאת המזהם	סוג המזהם	מתקני מניעה (במידה וקיימים) יעילותם ב- %	נתונים ידועים על ריכוזי הפליטה במ"ג / מ"ק גרי / שניה
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

6.2 נתונים על צריכת דלק ושימוש (יצור אנרגיה, תהליכי יצור, שריפת פסולת)

מס' סידורי	מס' 1	מס' 2	מס' 3	מס' 4	מס' 5
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					

6.3 בעיות ריח

נא לפרט בעיות ריח, וכיצד טופלו

6.4 האם העסק משתמש במיקרוואורגניזמים בתהליכי היצור (חידקים, וירוסים, שמרים, פטריות, עבשים). אם כן - פרט סוג ומין ואמצעים הנוקטים להגנה על הסביבה משפכים או אויר מזוהמים.

7. חומרים מסוכנים (רעילים, דליקים, קורוזיניים, מתמצנים וכו')

החומרים הנ"ל קיימים בעסק כחומרי גלם, מוצרי לואי, חומרי ביניים וכו'.

7.1 אחראי על חומרים מסוכנים

שם _____ כתובת _____

טלפון _____

7.2 היתר רעלים

נא לציין אם ברשות העסק היתר רעלים בר תוקף _____

שם בעל ההיתר בעסק _____

תוקף ההיתר עד לתאריך _____

7.3 פרטים על החומרים (במידת הצורך יש לצרף דפים נפרדים נוספים)**

מס' סידורי	שם החומר עברית / אנגלית	מצב צבירה גז, נוזל, מוצק, אבקה	כמות החומר חנצרכת / נוצרת (בק"ג)			כמות מקסימלית מאוחס' / נוצרת בשטח העסק (ק"ג)	סוג האריזה מיכלים / חביות בלונים / אחר	סוג האחסון חצר סככה מחסן סגור מחסן לא סגור וכו' (ק"ג)	משקל ליחידת אריזה
			שנה	חודש	שבוע				
1.									
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									
7.									
8.									
9.									
10.									

** על דף נפרד יש לפרט עבור כל חומר: שם מסחרי, שם כימי, נוסחה כימית, מס. או"ס, מס. CAS.

7.4 אינטראקציות כימיות

תן פרטים (בדף נפרד) על אינטראקציות כימיות אפשריות בין החומרים למיניהם במקרה של תקלה, דליפה, שפיכה, שריפה, פיצוץ וכו'.

7.5 הערכת סיכון של החומרים המופיעים בסעיף 7.3

(פירוט ראשוני, במידת הצורך תדרש עבודה משלימה).

מס' סידורי	שם החומר	מהות הסיכון	חומרים או אמצעים לנטרול החומר למקרה שריפה/פיצוץ/שפיכה וכו'	האמצעים והחומרים הקיימים במפעל לנטרול החומר במקרה אסון	סוג העזרה הראשונה	
					הדרושה	הקיימת במפעל
.1						
.2						
.3						
.4						
.5						
.6						
.7						
.8						
.9						
.10						
.11						
.12						
.13						
.14						
.15						

8. מים

צריכת מים (במ"ק): יומית _____ חודשית _____ שנתית _____
 מתוכם לצריכה ביתית (משרדית, שרותים, חדר אוכל וכו'): _____

יומית _____ חודשית _____ שנתית _____

9. שפכים

9.1 ספיקת השפכים: יומית _____ חודשית _____ שנתית _____

9.2 האם קיימת הפרדה בין שפכים ביתיים ושפכים תעשייתיים? כן / לא.

9.3 האם בשפכים תעשייתיים יש הפרדה לזרמים שונים (נא לפרט)

9.4 האם העסק מחובר למערכת ביוב ציבורית או קיים פתרון מקומי פרט: _____
 (במקרה של פתרון מקומי יש לפרט את סוג הפתרון כגון: ברכות אידוי, בורות סופגים, אחר) נא לפרט. _____

10. שפכים תעשייתיים (נא לפרט בהתאם לסעיף 2.1).

10.1 המתקנים הפולטים שפכים _____

אומדן ספיקה ותכולת המזהמים השונים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תהליך _____

10.2 תאור מתקני הטיפול בשפכים הקיימים או המתוכננים כולל תכניות _____

10.3 אומדן הרכב השפכים וריכוז מזהמים לאחר הטיפול - פירוט לכל מתקן או שלב בתהליך הטיהור _____

10.4 נקודות החיבור לביוב (מספור לפי מספר המוצאים)

מס' סידור	מוצא השפכים (רשת עירונית, ואדי וכו')	מקורות יצירת השפכים	כמויות במ"ק ליום	אומדן תכולת מזהמים

11. פסולת מוצקה (שאינה בעייתית)

11.1 כמויות הפסולת היומית הממוצעת בק"ג/במ"ק/משקל נפח.

11.2 הרכב הפסולת וסוגיה.

הערך מתוך כלל הפסולת את ההרכב (באחוזים מכלל הפסולת) והסוגים.

11.2.1	פסולת הניתנת למיחזור	_____
11.2.2	פסולת אורגנית	_____
11.2.3	פסולת בעייתית (המחייבת טיפול כל שהוא)	_____
11.2.4	פסולת שאינה ניתנת למיחזור	_____
11.2.5	פסולת שריפה	_____

11.3 חומרים הניתנים למיחזור

סוג הפסולת	כמות	הגורם הממוחזר	בעיות מיוחדות	שיטת הפינוי	סוג מיכלי אצירה	נפח האצירה	תדירות הפינוי	אתר סופי
מתכות								
זכוכית								
נייר								
פלסטיק								
טקסטיל								
אחר								

11.4 פסולת אורגנית

מקור הפסולת	הרכב	כמויות	הגורם המפנה	שיטת הפינוי	סוג מיכלי אצירה	נפח האצירה	תדירות הפינוי	אתר סופי
מטבח								
שאריות ייצור								
אחר								

דחוסה / תפוזרת / ת. מעבר

11.5 האם קימים מתקנים להצבת מיכלי אצירה

אם כן לפרט היכן ממוקמים

12. פסולת בעיתית (נוזלית, מוצקה וגזית)

12.1 האם קיימת הפרדה בין סוגי הפסולת בחצרו של העסק?

12.2 יש לפרט מהם סוגי הפסולת הבעיתית הקימים בעסק עבור כל סוג (רעילה, דליקה, קורוזיבית, מחמצנת וכו').

מס' סידורי	סוג הפסולת והרכבה	כמות ליח' זמן	הגורם המפנה	שיטת הפינוי (תדירות)	אתר סופי
.1					
.2					
.3					
.4					
.5					
.6					
.7					
.8					

12.3 האם קיים טיפול עצמי בפסולת בעיתית (נא פרט).

13. בעיות רעש

13.1 פירוט מקורות הרעש השונים במפעל

13.2 מפלסי הרעש שנמדדו במרחק שיצויין ממקורות הרעש או מפלסי הרעש החזויים בסביבה ממקורות הרעש השונים במפעל, על פי נתוני היצרן.

13.3 שעות הפעולה של כל אחד מהמקורות במשך היממה ובמשך השבוע

13.4 פירוט האמצעים המיועדים להפחית רעש

14. הערות

15. אישור

הנני מצהיר בזאת כי כל הפרטים שנמסרו לעיל נכונים ומדויקים.

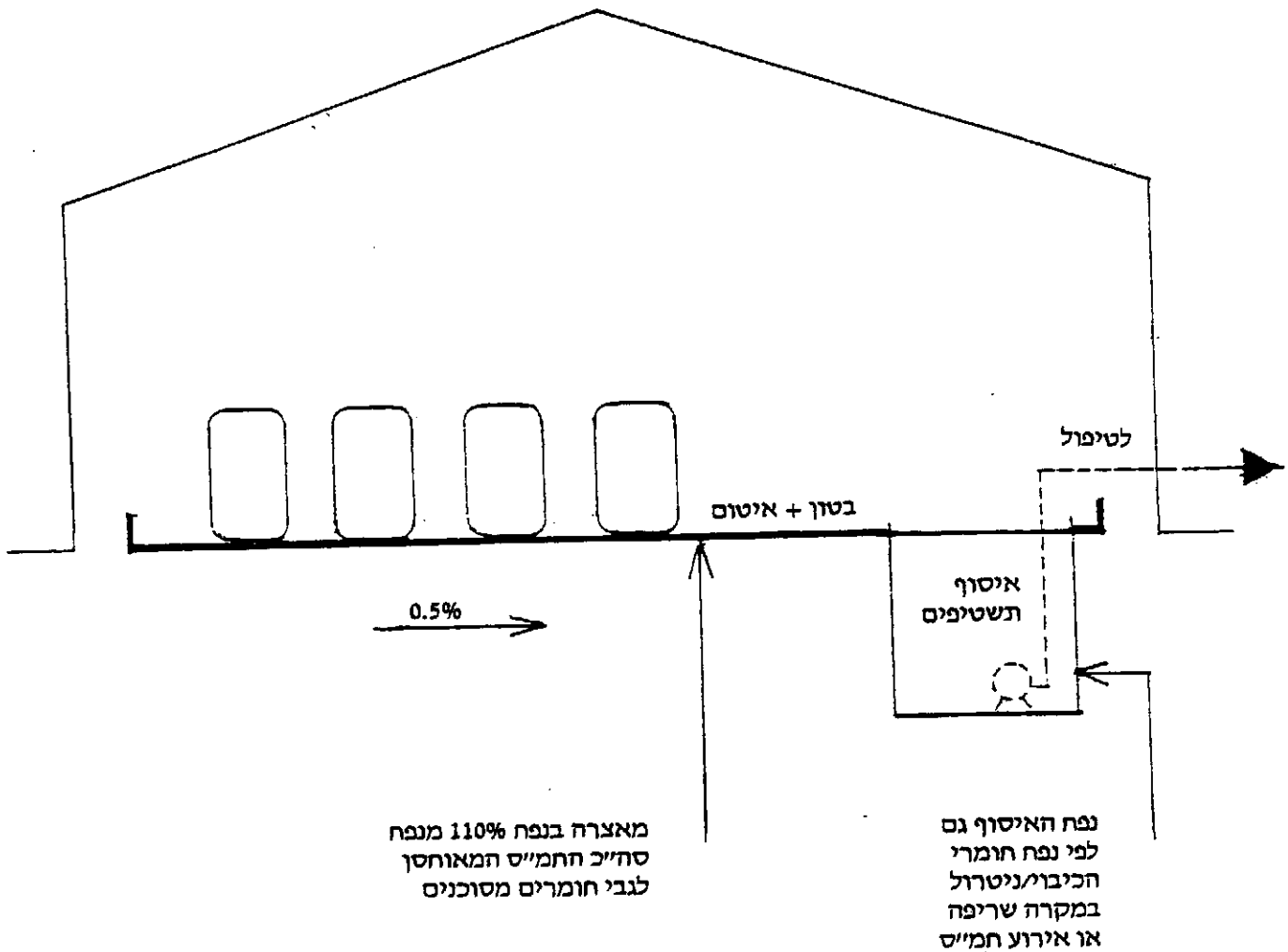
שם מנהל העסק

חתימה

תאריך

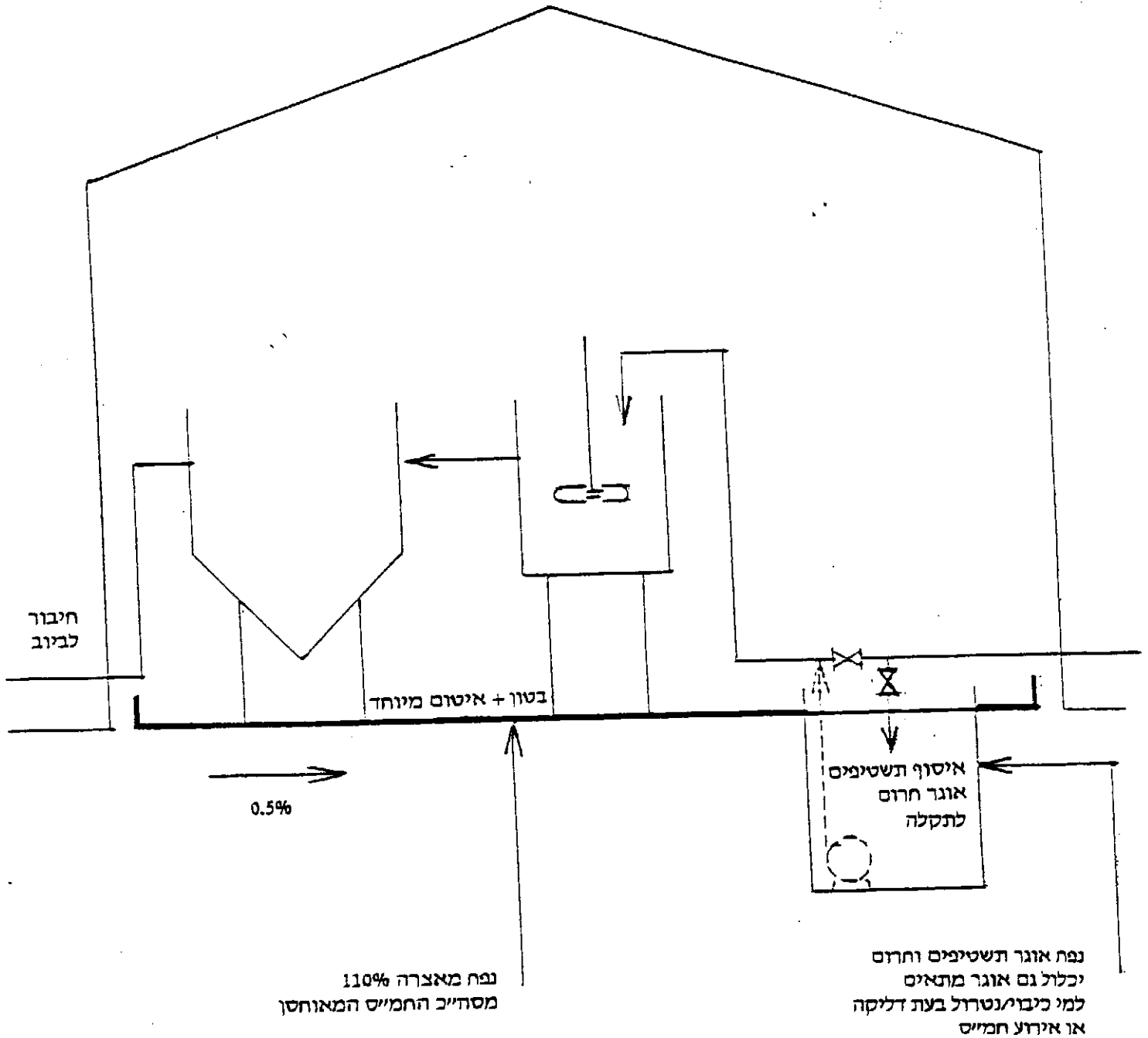
נספח 2.5

אחסון פסולות רעילות וחומרים מסוכנים



נספח 2.6

סכימת "סגירת" מתקן קדם טיפול מפעלי שפכים תעשייתיים

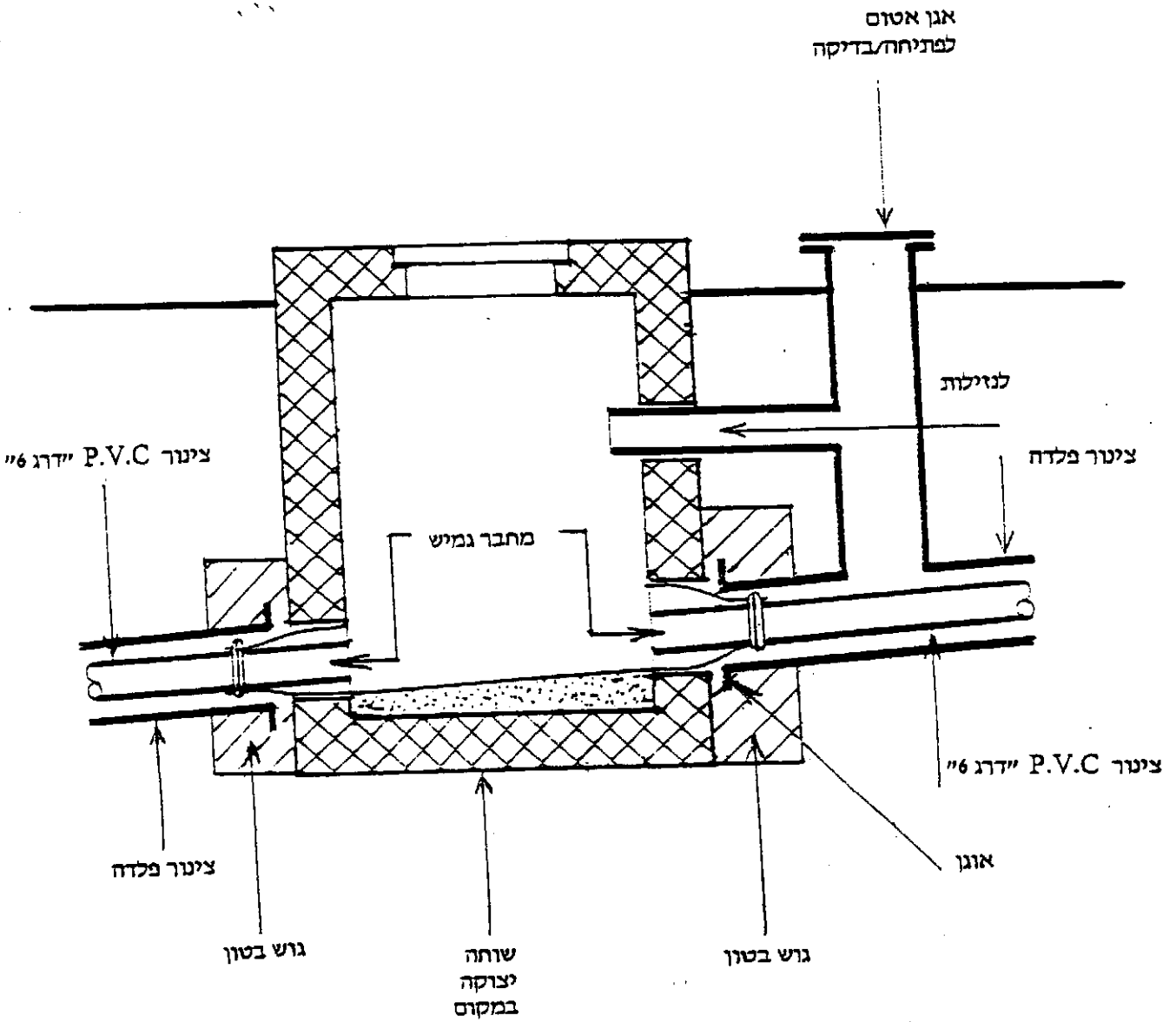


נספח 2.7

פרט צינור ושוחה כפולים למערכות ביוב

4. סקיצות

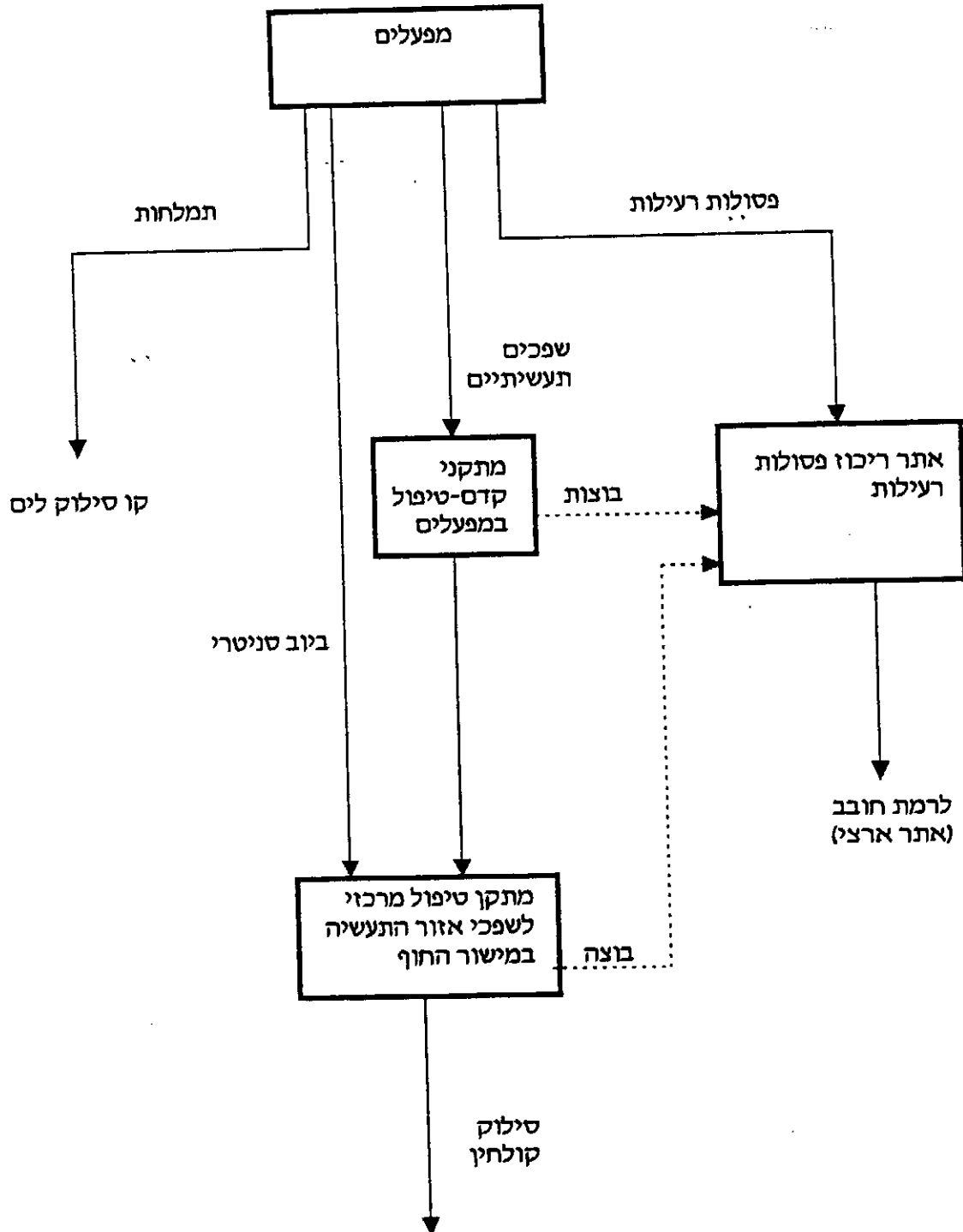
פרט שרוול ושוחה (לסעיפים ב, ג' לעיל) - עקרוני בלבד



נספח 2.8

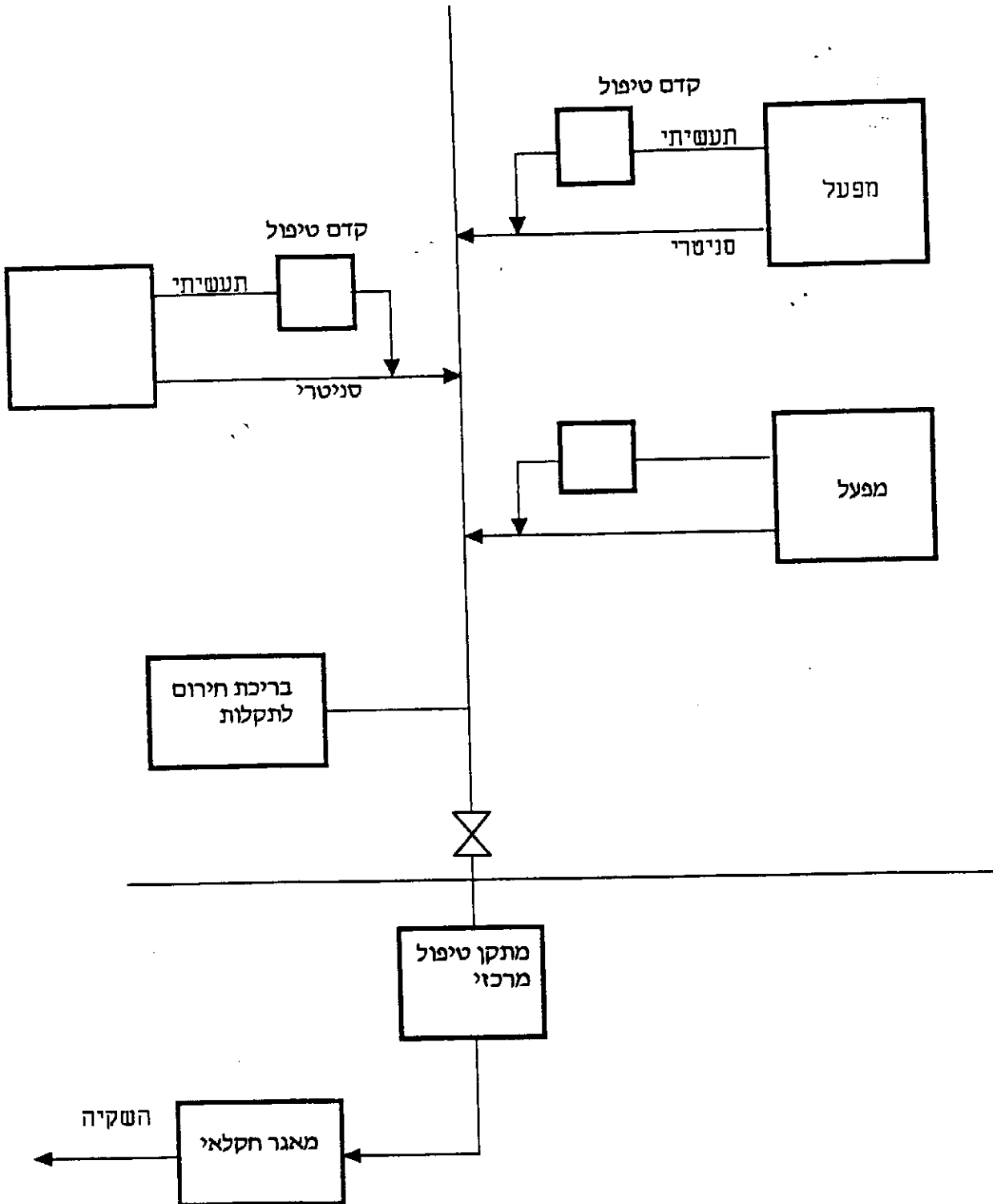
סכמת מערך טיפול וסילוק שפכים - אזור תעשייה

מערך הפרדת שפכים תעשייתיים, טיפול וסילוק



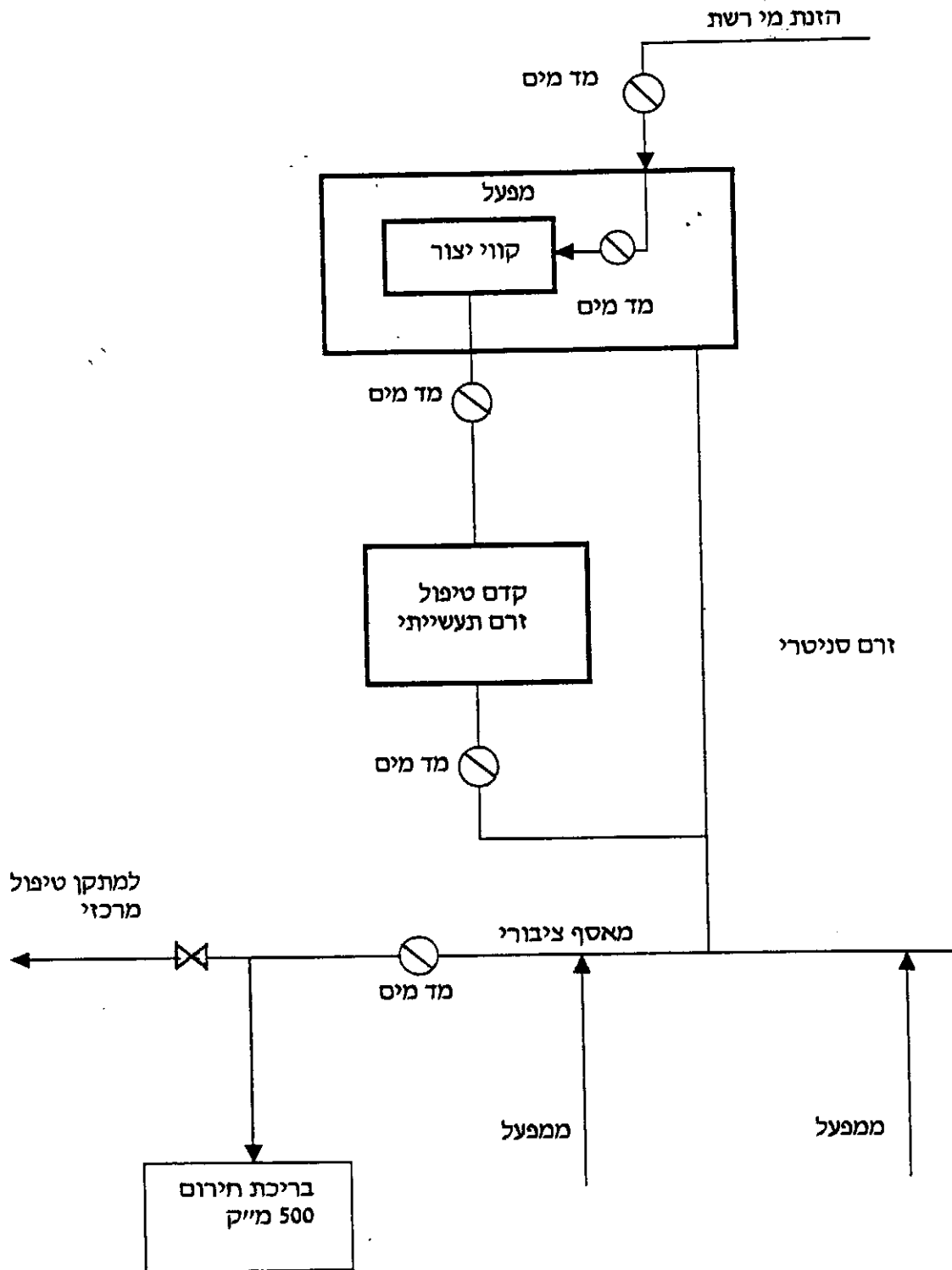
נספח 2.9

סכמת איסוף והולכת שפכים



נספח 2.10

מאזן מים מפעלי ובאזור התעשייה



נספח 2.11

נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים

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

שיטה א': H.L.D.I -

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

שיטה ב': שיטת המקדמים

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

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

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

טבלה 1 - מקדם תנאי האיחסון (4א)

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

טבלה 2 - גורם המרחק (K 6)

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

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

נספח 2.12

דו"ח הערכת רעש לסביבה

א. מבוא

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

לפיכך, יש לבצע בדיקה אקוסטית משולבת בארבע רמות:

(1) מדידה במקבלי רעש, מבני מגורים ו/או ציבור בישובים הסמוכים, כמצויין בתרשים מס' 1 להלן. מפלסי הרעש בחצרות הבתים יהיו:

- 50dB(A) ביום.
- 40dB(A) בלילה.

(2) מדידה בגבולות אזור התעשייה כאשר המפלסים המותרים יהיו פונקציה של מקבלי הרעש בעת המדידה, ויעודכנו מעת לעת. המפלסים המומלצים הינם:

- 55dB(A) ביום ו- 45dB(A) בלילה בפאות הצפונית והמזרחית של אזור התעשייה.
- 60dB(A) ביום ו- 50dB(A) בלילה בפאות הדרומית והמערבית של אזור התעשייה.

פירוט, ראה בתרשים מס' 2 להלן.

(3) מדידה בגבולות המגרש של המפעל המוצע.

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

(4) מדידה בתוך המפעל. המפלסים יהיו על-פי הוראות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן-1990, לגבי מבנה ה' המוגדר בתוספת ראשונה (תקנה 2) ובהחמרה של 5dB(A), יחסית למפלסים הנקובים בתוספת זו. אופן ניהול "זכויות הרעש" ברחבי אזור התעשייה ייקבע ע"י מנהלת האתר ובהנחיית הרשות הסביבתית.

ב. קביעת מפלס רעש מירבי מותר למפעל

1. דו"ח הערכה

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

2. קביעת המפלסים המירביים

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

זו"ח מדידות

ג.

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

1. בנקודות המדידה שנקבעו התרשים מס' 1. יוגש זו"ח שבו יפורט:
 - (א) מפלסי הרעש שנמדדו הנייל ותוצריהם.
 - (ב) ספקטרום הרעש באוקטבות.
 - (ג) משך זמן המדידה.
 - (ד) תאריך ושעת המדידה.
 - (ה) תרשים מס' 1 ועליו מצוינים מפלסי הרעש המזדודים.
 - (ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.
 - (ז) תיאור מקורות הרעש שפעלו בזמן ביצוע המדידות.

2. מפלסי הרעש בסמוך לכל מתקן ייצור (לרבות מדחסי אויר, מתקני חימום, קירור, איורור וכד') הנמצאים מחוץ למבנה המפעל. מפלסי הרעש יימדדו במרחק 1 מטר מכל מתקן. במידה ולא ניתן למדוד במרחק זה יש למדוד במרחק אחר ולציין את הסיבות לכך. בדו"ח מדידה זו יש לפרט:
 - (א) מפלסי הרעש שנמדדו ותדריהם.
 - (ב) ספקטרום הרעש בפס 1/3 אוקטבה.
 - (ג) משך זמן המדידה.
 - (ד) תאריך ושעת המדידה.
 - (ה) תרשים סכמטי של מתקני הייצור, מיקומם ומפלסי הרעש שנמדדו.
 - (ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.
 - (ז) תיאור מקורות הרעש שפעלו בזמן ביצוע המדידות.

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

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

נספח 2.13

הנחיות לקבלת טופס 4 למבנה תעשייה

תאריך: _____

אל: מנהל מינהלת אזור התעשייה תרדיון.

מאת: _____

הנדון: טופס 4 עבור:

מגרש מס': _____

שם הפרויקט: _____

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

בלתי גמור צייץ מועד גמר	גמור	נושא	מס"ד
		השלמת כל דרישות הני"א דמהלוקים/מועצת גולל	15

		18	התקנת מעקות תיקניות בחזר מדרגות בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.
		19	התקנת מעקות תיקניות ובטיחותיות בפיתוח בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.
		20	גמר ביצוע שביל גישה מהכביש עד למבנה עפ"י תכנית מאושרת.
		21	גמר ביצוע חניה כולל ריצופים על פי תכנית מאושרת.
		22	השלמת כל המערכות הסניטריות. ביוב, מים, התקנת שיברים על מדי מים וכו'.
		23	פינוי פסולת בניה.
		24	אישור כיבוי אש סופי לתעודת גמר.
		25	השלמת גינון ושטילה, מערכת השקיה ופיתוח נוף.
		26	אישור הרשות הסביבתית.

שם: _____

תפקיד: _____

נספח 3 - טיפול נופי ועבודות פיתוח

נובמבר 1997

הוכן ע"י : אדרי' נתן קמינר
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
ד.ג. משגב 20155 טל': 04-9902215, פקס 04-9909990

א. כללי

1. תכנית פיתוח לכל מבנן תהווה בסיס להוצאת היתרי בניה. התכנית תכלול חלוקה למגרשים, מפלסיהם, דרכי גישה, מעבר תשתיות, פתרון ניקוז, שטחי גינן ציבוריים וכו'.
2. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. בתכנית יסומנו: גבהי כניסה לבנינים, כבישים סמוכים ושבילים - תנוחתם, מפלסיהם, פרוט חמרי גמר. על גבי תואי קירות תומכים ירשם גובה הקיר, לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של קירות תומכים. יסומנו אזורי הגינן ותצורף רשימה של עצים ושיחים שישתלו בשטח. יתוכנן ניקוז מלא למגרש כולל הוצאת המים בצורה מבוקרת מתחום המגרש לשטחי הציבור שבהיקפו. התכנית תכלול מיקום מתקני אשפה ופתרונות להסתרתם.
3. מגיש בקשה להיתר בניה ו/או יוזם התכנית מתחייב לבצע על חשבונו את כל הוראות תכנית הפיתוח כולל: קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכיו"ב. כל זאת תוך שנה לכל היותר מגמר הבניה. לא יחודש רשיון עסק או היתר אכלוס אם לא יושלם ויוחזק כראוי הפיתוח הסביבתי.
4. כל תכניות הפיתוח על כל פרטיהן ומפרטיהן יהוו חלק בלתי נפרד מדרשיות ההיתר. התכניות חייבות להיות מוגשות למהנדס הועדה ולקבל אישור - לפני תחילת הביצוע.
5. חובת בקשת היתר חלה על כל יזם בין אם הוא בונה מבנה חדש או תוספת או שינויים למבנה קיים.

ב. עיצוב אדריכלי - שטחי המגרשים

1. גמר חזיתות:
 - 1.1 לא יותר שמוש ביותר מ- 3 סוגי גמר בחזית אחת של הבנין.
 - 1.2 סוג החומרים, צבעם ומפרטי ביצועם חייבים יהיו בהתאם להוראות תכנית זו ובאישור מהנדס הועדה.
2. תוספת בניה:
 - 2.1 חובה להשתמש בחמרי גמר מהסוג של הבנין המקורי.
3. גגות:
 - 3.1 יש להתיחס לגגות המבנים כאל חזית חמישית.
 - 3.2 במקרים שבהם נבנה הגג מחומר "קלי" דוגמת פת, PVC וכו' - יש לתכננו כך שיהיה מוסתר בתוך קירות או גמלוני הבנין ולא יבלוט מעבר לחזיתות הבנין.

4. מבני עזר :

- 4.1 הגדרה : חצרות משק, אחסנת חוץ, חניות מקורות, סככות, מתקנים שונים, אשפה וכד'.
- 4.2 מיקום : ככלל לא תותר הצבת מבני עזר בצד המגרש הצופה אל הנוף או נצפה ממנו. במקרים מיוחדים תותר חריגה מכלל זה באישור מהנדס הועדה ובהתניה של סדורי הסתרה מתאימים לשביעות רצונו. חובה להסתיר חצרות משק, מתקני אשפה וכד' באמצעות קירות בנויים ו/או צמחיה מתאימה.
- 4.3 חמרים : במבנים 100-300-400 חלה חובה לבנות את מבני העזר מחמרי הבניה של המבנים העקריים. ביתר המבנים ניתן לבנותם גם מחמרים אחרים, אולם תוך שלובם בתכנון הכולל של המגרש.

ג. עיצוב נופי - בשטחי המגרשים1. עבודות עפר :

תכניות עבודות העפר יוגשו בהנחייה ובלווי של אדריכל נוף מוסמך. התכניות יקבעו מפלסים ויראו פתרונות פיזיים כדלקמן :

- א. יצוב מדרונות בחפירה/במילוי (מדרונות משופעים, מסלעות, קירות תומכים וכו').
- ב. לגינון על גבי הני"ל.

לא יותרו : עבודות עפר שעל פיהן ישארו מדרונות חצובים ללא טפול, שפכת בולדרים או עפר ללא יצוב ו/או טפול גנני, שפכים מעבר לגבולות מגרש.

פינוי עודפי עבודות עפר חייב להיות מתואם ומאושר ע"י מהנדס המועצה.

2. קירות תומכים :

יבוצעו מאבן לקט מקומית. סוג האבן, גודלה ואופן הבניה יהיו עפ"י דוגמא של קיר קיים שיקבע מהנדס המועצה ולפיו יבנו כל הקירות התומכים בשטח התכנית. במידה וידרש לבצע קירות מבטון או קירות מיחידות טרומיות ידרש אישור מהנדס המועצה. קירות תומכים מעל גובה 4.0 מ' יפוצלו. המרווח המינמלי ביניהם יהיה 2.0 מ'. במקרה של קיר נקיון בגבול מגרש/כביש לא תותר הגבהת קיר. ניתן להוסיף קיר תומך בנסיגה של 2.0 מ' מקיר הנקיון. בניית קיר כזה תחייב השלמת תמיכות בצידי המגרש כלפי המגרשים השכנים.

3. מדרכות וריצופים :

- 3.1 חמרי ריצוף למדרכות ושבילים בתוך תחום המגרש יהיו מסוג: אבני בטון משתלבות, בטון/גרנוליט יצוק באתר וכד'.
- 3.2 לא יותרו משטחי ריצוף ורחבות להולכי רגל מאספלט.

4. גדרות

בחזית המגרש יותרו גדרות משני טיפוסים :

- 4.1 גדר אטומה/קיר - במקרה זה יש להתיחס אליה כאלמנט בניי מבחינת חמרי הציפוי והגמר.
- 4.2 גדר פרופילי פלדה - על גבי מסד בטון - לפי פרט מצורף. כל אלמנטי המתכת בגדר יהיו בגילון תעשייתי.
- לענין זה "חזית מגרש" פרושה החזית הפונה לרחוב, ו/או החזית הפונה לנוף (חזית קדמית ו/או אחורית).
- בחזיתות הצדדיות של המגרשים יותרו גדרות כנ"ל או גדרות רשת מרותכות עם גילון תעשייתי.
לא תותר הקמת גדרות רשת חוטים מכל סוג שהוא.

5. שערים

- 5.1 כנ"ל סעיף 4.2 לעיל.
- 5.2 יש לשלבם בעיצוב ובאופי חזית הגדר (חמרים, פרופילים, גמר גילון תעשייתי).

6. שילוט

6.1 כללי

השילוט מהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין והמגרש ולפיכך חובה להגישו במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
יש להגיש לאישור ותכנון מפורט של כל מערכת השילוט במגרש, כולל: שילוט עסקי, שילוט מכוון בתחומי המגרש.
במבנים להשכרה יש לפרט אפשרויות הצבת שלטים עבור כל העסקים המושכרים.

6.2 קריטריונים לתכנון, מיקום, ביצוע

- א. במסגרת עיצוב החזיתות של המבנה יש ליעד שטחים מיוחדים שבתוכם ישולבו השלטים. דוגמאות אפשריות:
- רצועות אפקיות מעל פתחים, קרניזים, גוונים שחמרי הגמר שלהם שונים מגימור החזיתות.
 - ריכוזים מתוכננים על גבי קונסטרוקציות מיוחדות. הכל כחלק אינטגרלי מעיצוב החזיתות.
 - לא יאושרו:
 - הצבת שלטים על גג מבנה.
 - הצבת שלטים בצורה החורגת מחזית הבנין או מהשטחים המיוחדים שיועדו לכך.
 - הצבת שלטים בצורה מקרית ולא מתוכננת.
- ב. השלט חייב להיות מעוצב ע"י גרפיקאי מקצועי.

- ג. לא יורשה שילוט פרסום מכל סוג שהוא, על השלט יופיעו הלוגו ושם החברה בלבד.
- ד. במסגרת הבקשה להיתר בניה יש לפרט פרטים וחמרי גמר של מבנה השילוט. השילוט יבוצע בחמרים קשיחים ועמידים לאורך זמן בפני בליה כגון: מתכת בלתי מחלידה, פלסטיק (מוגן U.V.), זכוכית, בטון וכ"ו. הצבעים יהיו מסוג ואיכות העמידים בפני התקלפות וזחייה.

6.3 שלטי הכוונה :

- א. שלטי הכוונה למפעל (מחוץ לתחומו) יהיו משולבים אך ורק במערכת השילוט הכללית של האתר.
- ב. שלטי הכוונה יהיו עפ"י חוק עזר לשילוט של המועצה.

7. תאורה

- 7.1 תאורת גדר במידה ותדרש תעוצב ותוגש לאישור כחלק בלתי נפרד מהגדר.
- 7.2 לא יותר שימוש בעמודי עץ להנ"ל.

8. גינון

- 8.1 תכנית גינון עקרונית (חלוקה לעצים, שיחים, צמחי כיסוי ודשא) + רשימת צמחיה (שמות עבריים ולטיניים) תוגש כחלק מבקשת היתר הבניה.
- 8.2 ברשימת הצמחיה יש לכלול לפחות 50% צמחים באופי הצמחיה הטבעית האפיינית לאזור. ניתן להעזר במדריך המועצה ו/או באדריכל הנוף של האתר.
- 8.3 בכל חזית מגרש הפונה לשטח ציבורי או לנוף הפתוח, תתוכנן בשולי המגרש רצועת גינון ברוב 2 מ' לפחות.
- 8.4 במרווח קדמי תוקם הגדר במרחק של לפחות 2 מ' מקו הגבול והשטח שלפניה יגונן ע"י בעל המגרש ויתחזק ע"י מנהלת האתר.
- 8.5 בחזית צדדית (גבול עם מגרש שכ"ן) תישתל לכל האורך צמחיה שגבהה 2 מ' לפחות.
- 8.6 מדרון בשולי המגרש יגונן במלואו.
- 8.7 באזור חניה יינטעו עצים בכמות של אחד לפחות לכל ארבע חניות.

9. אלמנטי תשתית

- 9.1 ארונות הסתעפות לחשמל, תקשורת, מוני גז, מים וכ"ו ימוקמו ויבנו במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים. אין להציבם תפשי בשטח.
- 9.2 ארונות כנ"ל משולבים בגדר חזית המפעל יבוצעו לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.