

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית שומרון

מרכז תעשייה עירון ריחן

תוכנית מפורטת מספר 199/1

שינוי לתכנית מפורטת מספר 199

שטח התכנית : 384.64 דונם

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון : בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מועצה אזורית שומרון : יזם התכנית

הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ : עורך התכנית  
בית קליפורניה יגאל אלון 120 תל אביב

יולי 1998

עמודתוכן הענינים

3. ....	פרק א' - התכנית
4. ....	פרק ב' - הגדרות
7. ....	פרק ג' - חלוקת השטחים
8. ....	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע
8. ....	פרק ה' - רשימת תכליות
10. ....	פרק ו' - בינוי ואחוזי בניה
14. ....	פרק ז' - חלוקה ורישום
14. ....	פרק ח' - שמירת איכות סביבה
19. ....	פרק ט' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
20. ....	פרק י' - תשתית
20. ....	פרק יא' - שונות
22. ....	פרק יב' - מרכיבי בטחון
23. ....	פרק יג' - טבלת זכויות בניה
24. ....	פרק יד' - חתימות
25. ....	נספח מס' 1 - פיתוח
29. ....	נספח מס' 2 - מפה פיסיקלית
30. ....	נספח מס' 3 - סביבתי

**פרק א': - התכנית****1. המקום:**

עירון ריחן ליד היישובים שקד וחננית, בין קואורדינטות 166385 במערב עד 167435 במזרח ובין 208470 בדרום עד 209375 בצפון.

**2. גבול התכנית:**

כמותחם בתשריט בקו כחול.

**3. שם וחלות התכנית:**

תכנית מפורטת מס' 199/1 למרכז תעשייה עירון ריחן. שינוי לתכנית מפורטת מס' 199.

**4. תשריט ונספחים:**

התכנית כוללת 24 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט) ונספח סביבתי הכולל 8 דפי הנחיות (להלן נספח סביבתי), נספח פתוח הכולל 4 דפי הנחיות (להלן נספח פתוח ונספח מפה פיסקלית לא.ז. עירון ריחן הערוכה בק.מ. 1:10,000 להלן המפה הפיסקלית). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**5. שטח התכנית:**

384.64 דונם.

**6. יוזמי התכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מועצה אזורית שומרון.

**7. מגישי התכנית:**

משרד התעשייה באמצעות חב' מקיף.

**8. עורכי התכנית:**

הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ.  
 בית קליפורניה, רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443 טלפון 03-6960601  
 פקס 03-6960431

**9. מטרות התכנית:**

- 9.1 חלוקת השטח למגרשים המיועדים לתעשייה ולמלאכה.
- 9.2 קביעת הנחיות בניה למבני תעשייה ולמלאכה לסוגיה.
- 9.3 יעוד שטחים לתכנון ושטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.
- 9.4 התווית כבישים, דרכים וחניות.
- 9.5 קביעת המגבלות הסביבתיות להקמה ולתפעול מפעלי תעשייה.

**פרק ב' - הגדרות****1. התכנית:**

תכנית מפורטת מס' 199/1 למרכז תעשייה כולל תשריטים והוראות.

**2. הועדה:**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.

**3. מבנן:**

קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאים לשטח קרקע עליה הם נבנים.

**4. תכנית חלוקה:**

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

**5. קו בנין:**

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.

**6. קומה:**

חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.

**7. גובה בנין מותר:**

מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.

**8. קו הדרך:**

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

**9. שטח מותר לבניה:**

השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסת בלתי מקורות המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

**10. זכות מעבר:**

שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים במפורש בתכנית, כגון מעבר קווי תשתית.

**11. איזור לתכנית בנוי מפורטת:**

11.1 - לכל מבנן תוגש תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 כולל שטחי הציבור, לאישור הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה, לפני הוצאת היתרי בניה. התכנית תוכן בליווי אדריכל נוף מוסמך ובהתאם לעקרונות לפתוח מגרשים כמפורט בנספח הפתוח.

11.2 - תוכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה לחלוקת מקרקעין, לשתי חלקות או יותר ותהיה מבוססת על תוכנית זו.

**12. תכנית פיתוח:**

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

- 12.2 - תוכנית חלוקה, המבוססת על מדידת השטח, תוכן ביחס לכל מבנה הכלול בגבולות התכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מבנים שלמים.
- 12.3 - יושלם תכנון מפורט לבצוע בשלבים עפ"י תכנון עקרוני של התשתית עבור האזור כולו כפי שנקבע בתכנית המתאר. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

### 13. ציונים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול	13.1
שטח למבני תעשיה	שטח צבוע סגול	13.2
שטח למבני מלאכה	שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה	13.3
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	13.4
שטח למרכז שרותים	שטח חום מותחם ירוק	13.5
שטח למתקן לטיפול בשפכים	שטח צבוע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע סגול	13.6
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום	13.7
מספר הדרך רוחב הדרך קוי בנין	מספרים בעיגול מסומן על הדרך : מספר עליון מספר תחתון מספרים צדדיים	13.8
מיספור מגרשים	עיגול עם מספרים	13.9
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	13.10
גן ארכיאולוגי	שטח לבן עם פסים אלכסוניים שחורים	13.11

**פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית**

אזור מיועד ל:	מס' מבנן או צבע בתשריט	שטח (דונם)	%
שטח תעשייה		138.255	35.94
גן ארכיאולוגי	5	21.508	5.59
מרכז שרותים	24	7.692	2.00
צבורי פתוח	ירוק	137.240	35.68
פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	15.274	3.97
דרך קיימת או מאושרת	חום	28.860	7.50
דרך מוצעת	אדום	34.761	9.04
מתקנים הנדסיים	אפור ופסים בצבע סגול כהה באלכסון	1.050	0.28
סה"כ		384.640	100%

## פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

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

- 2.1 לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית פתוח.
- 2.2 תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
- 2.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
- 2.4 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
- 2.5 בתכנית הפתוח יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
- 2.5 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

## פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. **שטחים לתעשיה** (צבע סגול) - ישמשו למבנים לתעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל, העונים על דרישות סביבתיות כפי שנקבעים על ידי הרשות המוסמכת למניעת מטרדים, סוגי תעשיה שמטרידיהם הסביבתיים דומים ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים, בתאום עם שלבי הבצוע.

- 1.1 תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו ועומדות בתנאי תקנים המיועדים לאזורי מגורים ומסחר.
- 1.2 תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים (כגון: תעשיות מזון וכו').
- 1.3 תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.

2. **שטח פרטי פתוח** (ירוק מותחם ירוק כהה) - שטח זה מיועד לגינון, חניה, דרכי גישה, גידור, קירות תומכים, מסלעות, גינון ונטיעה. בשטח זה תמולא אדמת גן ותבוצענה עבודות גינון באחריות המפעל. בשטח זה תאסר כל בניה, למעט מבנה שוער בשטח של עד 20 מ"ר. השטח מהווה חלק מחלקה המיועדת לתעשיה, ולצורך חישוב זכויות הבניה.



3. **שטח ציבורי פתוח** (צבע ירוק) - מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז, העברת משק עירוני על ותת קרקעי, תחנות שמאים, מתקני משחק, ספורט, מקלטים וקיוסקים וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי התעשייה, בתנאי שיקבל אישורה של הועדה.
4. **דרכים** (צבע אדום) - ישמש לכבישים ומעברים, חניה ורמפות לפריקה. נטיעות ותעלות ניקוז. שבילים להולכי רגל - מיועדים להולכי רגל בלבד, פרט לנסיעה של רכב חרום. כמו-כן ישמשו גם מעבר למערכות תשתית תת-קרקעיות כגון: מים, ביוב וחשמל.
5. **מרכז שרותים** - תותר הקמת מבנים למשרדים, חנויות מסוגים שונים, מסעדות, תעשייה קלה וכדומה.
6. **שטח למרכז שרותים** (חום מותחם ירוק) - ישמש כמרכז לשרותי מנהלה, מסחר ורווחה, מרכז הכשרה, מרכז שרותי צבור כולל כיבוי אש ומגן דוד אדום וכל תכלית דומה אחרת היכולה לשפר את גיוון ורמת השרותים הניתנים לתעשייה ולעובדי התעשייה כפוף לאישור הועדה המקומית ע"פ תוכנית בקשה להיתר בניה.
7. **מתקן לטיפול בשפכים** (אפור עם פסים אלכסוניים סגולים) - ישמש למתקנים לטיפול בשפכים לרבות מכוני שאיבה, וטיפול בשפכים באישור קמ"ט בריאות ואיכות הסביבה.
8. **כללי** :
- 8.1 - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה המקומית עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- 8.2 - בכפיפות לסעיף 7.1 לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- 8.3 - קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
9. **שרותי ציבור - תשתיות ופיתוח** :
- לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית :
- 9.1 מאספי הביוב הראשיים : מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- 9.2 פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- 9.3 מערכת הספקה ראשית של מים.
- 9.4 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- 9.5 מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.
- 9.6 מתקנים הנדסיים.
10. **שטח צבורי פתוח** :
- יעודו של שטח זה כלהלן :
- 10.1 שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- 10.2 מגרשי משחקים.

שטחים שמורים לצרכי ניקוז.	10.3
מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.	10.4
להקמת מרכיבי ביטחון.	10.5
לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום.	10.6

#### **11. שטח למרכיבי ומתקני ביטחון הבאים:**

גדר בטחון, דרך הקפית ותאורת גדר.

#### **12. שבילים ורחבות**

שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב שרות ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

#### **13. שטחים לדרכים**

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים ייצוב מדרונות, קירות תמך ומעבר למערכות תשתית ומתקני תשתית.

#### **14. שטח לגן ארכיאולוגי**

שטח (לבן עם פסים אלכסוניים שחורים) ישמש כגן ארכיאולוגי. היזם מתחייב לגדר ולממן את חפירות ההצלה עפ"י הנחיית קמ"ט ארכיאולוגיה. היזם יגיש תכנית מפורטת לפיתוח סביבתי בתיאום ובאישור קמ"ט ארכיאולוגיה ובאישור לשכת התכנון. כל עבודה בתחום הגן הארכיאולוגי מחייב אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.

### **פרק ו' - בינוי ואחוזי בניה (ראה טבלת זכויות והגבלות בניה).**

#### **1. תעשיה**

במגרשים לתעשיה תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 45% משטח המגרש. סה"כ שטח כל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש. גובה הבנינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית, ולא יעלה על 3 קומות ו- 15 מ' גובה בשום מקרה במגרש מס' 2 יותר אחוז בניה כולל של 66% משטח המגרש בקומה אחת בלבד.

מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזית צדדית אחת 5 מ', בחזית שניה 5 או 0 מ' בתנאי קיר אטום, ובחזית אחורית 5 או 0 מ' בתנאי קיר אטום בהסכמה הדדית בין השכנים. במגרש מס' 2 יותר קו צדדי של 0.50 מ' בתנאי הפרש גובה של 4.0 מ' לפחות למגרש הסמוך. בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפינוי אשפה ורכב לכיבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבה אש.

גובה ארובות ייקבע ע"פ שיקולים תיפקודיים תוך תאום עם הגורמים המוסמכים כגון הרשות לתעופה אזרחית, המשרד לאיכות הסביבה, ואיגוד ערים לאיה"ס. כן יובטח איורור המבנה על פי דרישות משרד הבריאות ויינקטו כל האמצעים לשביעות רצון הועדה המקומית בדבר הבטחת בריאות הציבור, בטחון הציבור ורווחתו.

#### **2. מרכז שרותים**

במגרש למרכז שרותים תותר בניית מבנה בן עד 3 קומות. שטח כל קומה לא יעלה על 40% משטח המגרש. קווי בנין, תכסית וגובה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.

### 3. התנאים להוצאת היתרי בניה

- 3.1 היתרי הבניה יוצאו רק לאחר שהובטח ביצוע התשתיות ההנדסיות הדרושות להקמת המבנים. ייקבעו ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הכבישים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים לעיל.
- 3.2 הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה מבלי שנסתיימה עבודת ביצוע התשתית ההנדסית ובלבד שתובטח השלמתה תוך תקופת הבניה. אישור לחיבור מים ו/או חשמל מותנה בהשלמת עבודות תשתית.
- 3.3 היתרי בניה -  
היתר בניה להקמת בנין על מגרש, יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תוכנית בקשה להיתר בניה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התוכנית. בתוכנית יפורטו:

שם התוכנית	קנה מידה
- כל תוכניות המבנים	1: 100
- חזיתות המבנים	1: 100
- חתכי המבנים	1: 100
- תוכניות מבני העזר	1: 100
- תוכנית פתוח השטח	1: 250
- תוכנית גידור השטח ושערים	1: 250

בתוכנית יצויינו שטחי רצפות, גובה המבנים, נפח המבנים, חומרי הבניה, פרטי עבודות הגמר כגון: ציפוי המבנה, חומרי הבניה של הגדרות, שטחי תנועת רכב, שטחי אחסון פתוחים וכד'. בתוכניות יסומנו שטחי גינון, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז ומיקום קוי אספקה של המבנה על מערכות האספקה החיצונית - מים, חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז מי גשם.

- 3.4 תוכנית ההגשה ותשריט הפיתוח -  
לא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן יאושרו תשריט הפיתוח לתוכנית ההגשה על ידי הועדה. תשריט הפיתוח יוגש על גבי מפת מדידה טופוגרפית של המגרש בק.מ. 1: 250. הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתוכניות המבנה. אושרו התוכניות על ידי הועדה, יהיו הן חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 3.5 בתוכנית מפורטת ייקבעו קוים המצביעים על מרחקים מגבול אזור מגורים ו/או שטח לבנייני ציבור ו/או למלונאות ו/או לשימושים דומים במרווחים הבאים: 25, 50, 500, 1000 מטרים.  
סוגי התעשייה אשר יותרו להקמה בתחומים הנ"ל יהיו בהתאם ל"סווג תעשיות וקביעת מרחקן מאזורי מגורים" שנת 1985.
- 3.6 גדרות וגינות: בגבולות המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות, יוקמו על ידי בעלי המפעלים או הבניינים גדרות אטומים בגובה 1.8 מ' לפחות, או לחילופין תותר בנית גדרות בלתי אטומות בתנאי שבשטח מאחורי הגדר ינטעו נטיעות וצמחית נוי. פרטי הגדר ו/או הצמחיה, יפורטו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ואישורם יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 3.7 פיתוח המגרשים מבוסס בדרך כלל על יצירת מפלסים בין מגרש למגרש. הדירוג מתבטא במדרון על חשבון המגרש הנמוך. במידה ובעל המגרש הנמוך ירצה לנצל את שטח המדרון הוא יתחייב להקים קיר תומך על קו גבול מבלי לגרום לנזקים למגרש העליון הסמוך.

- 3.8 לבקשת היתר בניה יצורף שאלון השלכות סביבתיות אשר ימולאו כל פרטיו וכל הפרטים הנוספים שיידרשו ע"י הרשות המוסמכת ו/או איגוד ערים לאיה"ס שומרון ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 3.9 הבקשה להיתר תופנה באמצעות הועדה המקומית לחוות דעת משרד איכות הסביבה ו/או הרשות המוסמכת ו/או מי שימונה על ידו. היתר בניה יינתן למפעל רק אם יעמוד בהוראות תוכנית זו וכן בתקינה ותקנות, לרבות החוק למניעת מפגעים וסעיף 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות, הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב 1981, החלים בישראל, והתקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר).
- 3.10 תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים בנושאים הבאים:
- א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת ניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
  - ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום מפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
  - ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות איחסון וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
  - ד. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
  - ה. זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק, וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי-רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
  - ו. אחסון דלקים: דרכים למניעת דליפות וזיהום קרקע ומי תהום ואמצעים לניטור דליפות.
  - ז. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
  - ח. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
  - ט. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי העפר, הסדרת שטחים לאיחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושילבי ביצוע של פיתוח השטח.

#### 4. הנחיות סביבתיות למתן היתרי בניה ורשיון עסק באזור תעשייה

- 4.1 לא יינתנו היתרים לבניה ללא חיבור תחום התוכנית למתקני הביוב, אלא אם יינתן אישור על ידי האחראי להנדסת הסביבה באיו"ש או מי שהוסמך לכך.
- 4.2 איכות שפכי המפעל בחיבור לרשת הביוב המרכזית תהיה על פי הנחיות הנספח הסביבתי של תקנון אזור התעשייה.
- 4.3 לבקשה להיתר יצורף שאלון של המשרד לאיכות הסביבה ומסמך תזרים תהליך ייצור שיכלול מידע ונתונים על פעילות המפעל ושיהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- 4.4 הועדה המקומית לבניה לא תוציא היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה באיו"ש ואיגוד ערים לאיה"ס שומרון ובתנאי שעמד בהוראות תוכנית זו ובכלל בהוראות הצמודות לחתימה על גבי התשריט ובתקנות לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים והנחיות הנספח הסביבתי של תקנון אזור התעשייה.
- 4.5 בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחוות דעת מוקדמת של איגוד ערים לאיה"ס שומרון או מי שמונה על ידו. בכל מקרה אשר לדעתם או לדעת מהנדס הועדה קיים בו

חשש למפגעים, יגיש המפעל תסקיר השפעה על הסביבה. ברשיון העסק ינוסחו תנאים מיוחדים שעל המפעל לעמוד בהם על מנת למנוע זיהום סביבה, טיפול בשפכים, מניעת זיהום אויר וסילוק פסולת מוצקה. בכל מקרה יהיה על המפעל לעמוד בתנאי התקנון של אזור התעשייה ובנספח הסביבתי שלו.

- 4.6 התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם, הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך יהיו בהנחיה של מהנדס הועדה ואיגוד ערים לאיה"ס שומרון.
- 4.7 פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטות שיפורטו על ידי הרשות המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.
- 4.8 הובטח זכות מעבר גישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי המועצה או למי שימונה לצורך כך על ידי מהנדס הועדה.

## 5. דרכים

מיקומם של הדרכים ורוחבן, ייקבע לפי המסומן בתשריט. קווי הבניה, בהתאם למסומן בתשריט. דרכים (צבע אדום) ישמשו לכבישים, להולכי רגל, מסלולים לאופניים, נטיעות, תעלות נקוז ומעבר מערכות תשתית כמו: טלפון, חשמל, ביוב, מים וכו'. לא תורשה חניה לאורך הכבישים אלא בתוך המגרשים בלבד בהתאם למפורט בסעיף 6.

## 6. חניה

באזור המיועד למגרשי תעשייה ומלאכה, תהיה החניה בתוך תחומי המגרשים בהתאם לרשימה כדלקמן:

מקום פריקה וטעינה	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש - בקרקע
לכל 400 מ"ר	לכל 70 מ"ר ולפחות מקום אחד לכל בית מלאכה	מלאכה זעירה
לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר). לכל 2000 מ"ר נוספים : מקום אחד.	לכל 100 מ"ר	תעשייה
לכל 200 מ"ר (עד 1000 מ"ר). לכל 500 מ"ר נוספים : מקום אחד	לכל 300 מ"ר	מבני אחסנה
לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר). ולכל 200 מ"ר נוספים : מקום אחד	לכל 40 מ"ר	תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר, מעבדות וכו'

ובכפוף לתקנות והנחיות הנקבעות על ידי משרד התחבורה מעת לעת. באזור החניה, בתחום המגרשים יוקצה מקום נוסף לעגלות אשפה. לא תורשה העמדת עגלות אשפה פרטיות בתחום השטחים הצבוריים.

**7. מקלטים**

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים. כל היתר בניה יהיה מותנה באישור הג"א.

**פרק ז' - חלוקה ורישום**

1. חלוקת השטח למגרשים, תעשה בהתאם למסומן בתשריט ותבוצע ע"י מודד מוסמך שיסמן את גבולות המגרש בשטח אחרי הכנת מפת מדידה ולפני מתן היתר. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו ע"י הועדה ויירשמו על שם הרשות המקומית. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה המקומית בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ- 1500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו. במקרים מיוחדים יותר לשנות גדלים אלה לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
2. הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.
3. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

**פרק ח' - שמירת איכות הסביבה****1. שימושים מותרים**

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) - 1990.

**2. מילוי שאלון**

בקשות להיתרי בניה למפעלים יטופלו ע"י מהנדס הועדה או בא כוחו בהתאם לסוג המפעל. לכל בקשה להיתר בניה יצורף שאלון דוגמת השאלון שבנספח הסביבתי לשם קביעה ראשונית של ההשלכות הסביבתיות של המפעל וקביעת האזור הסביבתי אליו הוא שייך דהיינו אזור א', ב', או ג' כנ"ל.

קבוצה א' - מפעלים האסורים בתכלית ראה רשימה בנספח מס' 1.1.

**3. מפגע סביבתי**

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

**4. בדיקת השפעות סביבתיות**

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

**5. הוראות כלליות****5.1 שפכים**

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן האזורי.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

**5.2 פסולת**

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) בתחום אזור התעשייה נקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.
- (3) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הרכוז הכללי הנ"ל.
- (4) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

**5.3 רעש**

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר "(כהגדרתו בחוק)" יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

**5.4 קרינה**

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

**5.5 מניעת אבק**

במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

**5.6 חזות**

- (1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוף וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או

קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

(2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון אבן נסורה, בטון צבוע, לבני סיליקט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

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

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

## **5.7 אנרגיה**

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

## **5.8 אמצעים טכנולוגיים**

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

## **6. הוראות להיתר בניה**

6.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:  
מידע ונתונים - כללי

(1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 5.6 לעיל.

(3) שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית.

## **6.2 מידע סביבתי**

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(1) ניקוז:

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

(2) שפכים

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



(3) פסולת דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אויר אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

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

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

(8) איחסון מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטרטית.

(9) פיתוח השטח מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

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

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

6.4 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

### **6.5 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי**

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכולול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

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

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

## (3) רעש

יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

## (4) פסולת

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

## (5) בדיקת התאמה

תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

השפעה מצטברת

6.6

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

שימושים חורגים

6.7

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

שימושים מעורבים

6.8

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תכלול את המסמכים הבאים:

(1) סווג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.

(2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.

(3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור שימוש קרקע ספציפי.

(4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

**פרק ט' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול****פיתוח (ראה נספח פיתוח).**

.1

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על . . . 0.9 מ'. גובה קיר תומך ברצף אחד אנכי לא יעלה על . . . 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות מגוננות.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, אבנים משתלבות מבטון, גרנוליט או בטון סרוק.

- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 הגדרות - סבכת מתכת, גדר חיה, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.0 מ'.
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור עם כסוי אדמת גינון צמחים ומערכת השקיה.

## **2. מתקני אשפה ציבוריים**

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.  
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

## **3. סילוק מפגעים ושימור הנוף**

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או בעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- 3.3 שמור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהיה בסמכותן להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

## **4. נטיעות עצים ושמירתם**

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

## פרק י' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

### 1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, תיעול והספקת מים

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

### 2. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

## פרק יא' - שונות

### 1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

- 1.1** לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- 2.0 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים מ'
- 1.5 בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים אויריים מ'
- 5.0 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מ'
- 1.2** אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 1.3** המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 1.4** המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק כדלקמן:  
רשת מתח נמוך - 5 מ'.  
קו מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מ'.
- לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.  
אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'.  
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

**2. מים**

אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים האזורית ועפ"י הוראות הל"ית (פרק 2).

**3. פיקוח על בניה**

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

**4. חניות**

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החניה העדכני של משרד התחבורה. יש לשייך מקומות חניה לפי הצורך תכניות מפורטות לבצוע צמתים, תמרורים וצביעה יועברו למפקח על התעבורה לאישורו.

**5. טבלת חלוקת שטחים**

ראה תשריט.

6. רשיון עסק יינתן רק לאחר שהמפעל עמד וביצע הלכה למעשה את כל הדרישות שנדרש מהרשויות המוסמכות לכך.

**7. שימור הנוף**

הובטחו כל התנאים המובאים בסעיף 6 ו-7 (שימושי קרקע ורשימת תכליות) על ידי הוראת סעיף זה תובתח מניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ולאחריותם לגבי פגיעה ונזק.

- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהיה בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימוש וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש מפגיעה.

- סמכות לקבוע מגבלות של שינויים בתכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

**פרק יב' - מרכיבי בטחון**

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא :

א. מחסן תחמושת/ נשק.

ב. דרך היקפית + גדר רשת.

ג. תורת בטחון היקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.

- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר/ איוש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

**פרק יג' - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.**

**חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.**

שם האזור	גודל מגרש מזערי ד'	מרווחי בניה מ'			אחוזי בניה / שטח בניה מירבי במ"ר						גובה מירבי (1)	בניה
		קדמי	אחורי	צדדי	1	2	3	4	5	6		
					מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	תכנית מירבית לקומה	סה"כ	מס' קומות	במ'
תעשייה מלאכה	1	כמסומן בתשריט	5	5	100%	--	75%	25%	45%	100%	3 (2)	15
מרכז שרותים	3	כמסומן בתשריט	5	5	120%	--	90%	30%	40%	120%	3	15

**הערות :**

- (1) גובה מתקנים חריגים ייקבעו תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- (2) שטח גלריות עד 50% משטח הקומה כלול ב- % הבניה העיקרי.
- (3) יותר קו בנין אחורי או צדדי 0 בתנאי קיר אטום והסכמת שכנים כמפורט בסעיף 9.1. במגרש מס' 2 יותר קו בנין צדדי של 0 מ' בתנאי הפרש גובה 4.0 מ' לפחות למגרש הסמוך.

**פרק יד' - חתימות**

---

---

חתימת המתכנן

---

---

חתימת המגיש

---

---

חתימת המבצע  
משרד התעשייה והמסחר

---

---

חתימת קמ"ס  
אפוטרופוס

---

---

תאריך

---

---

חתימת הועדה / יו"ר מועצה

עורך התכנית : \_\_\_\_\_ : אדריכל

\_\_\_\_\_ : כתובת

\_\_\_\_\_ : טלפון

\_\_\_\_\_ : תאריך

הצהרת עורך התכנית :

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

---

---

שם, תפקיד

---

---

תאריך

---

---

מתן תוקף

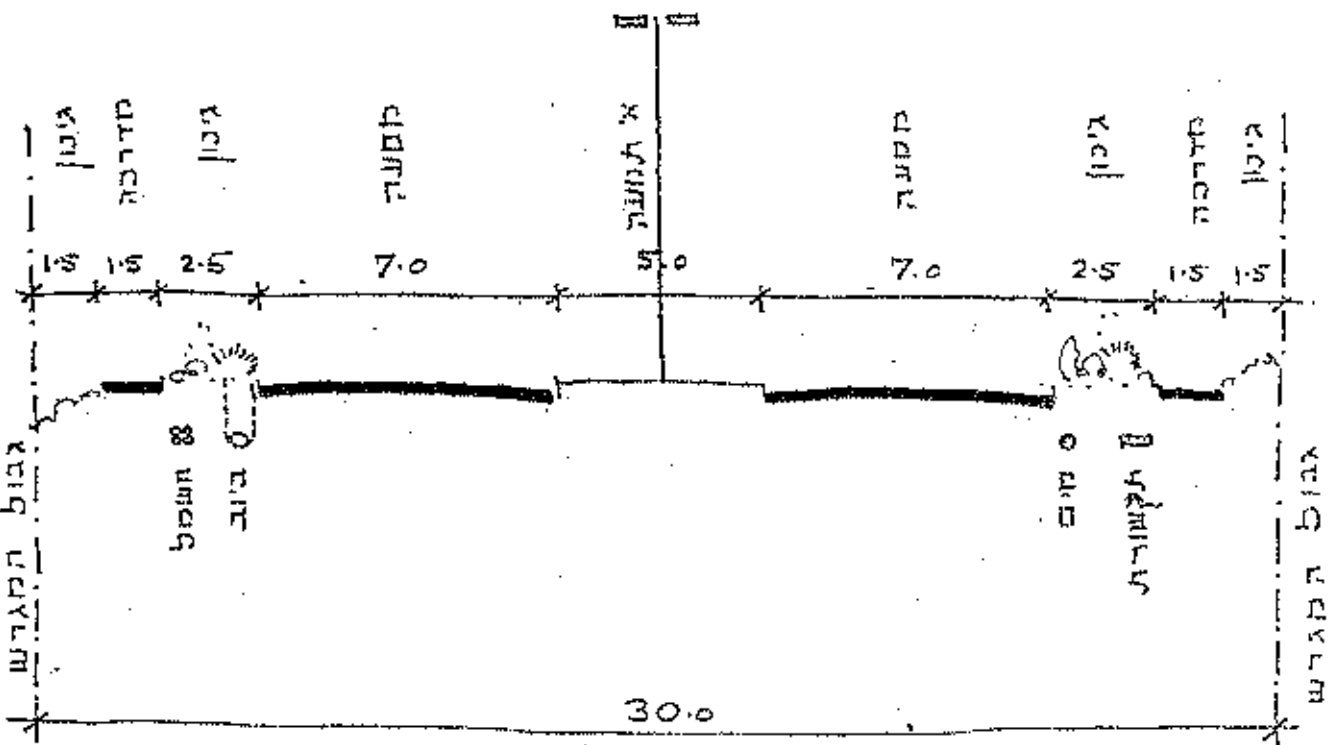
---

---

הפקדה

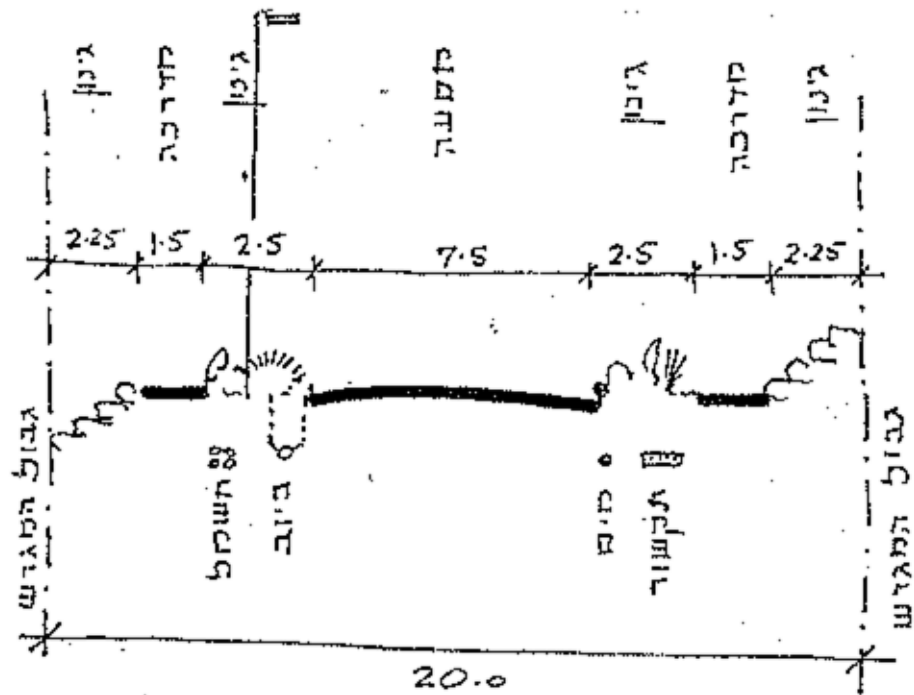


גספח מספר 1 - פיתוח  
 פרטים מנחים לעבודות פתוח  
 חתכים של דרכים



כביש מס' 1 רוחב 30 מ'

ק.מ. 1:200

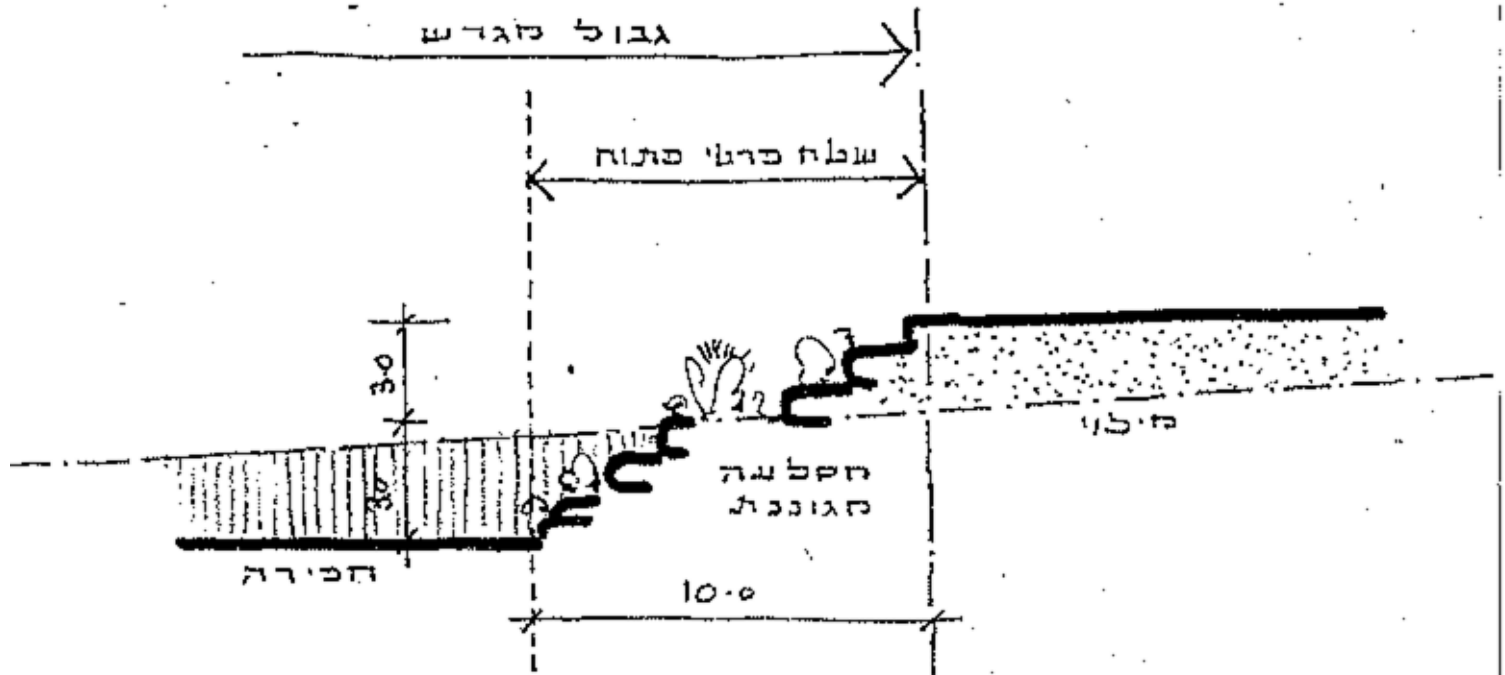


כבישים אחרים רוחב 20 מ'

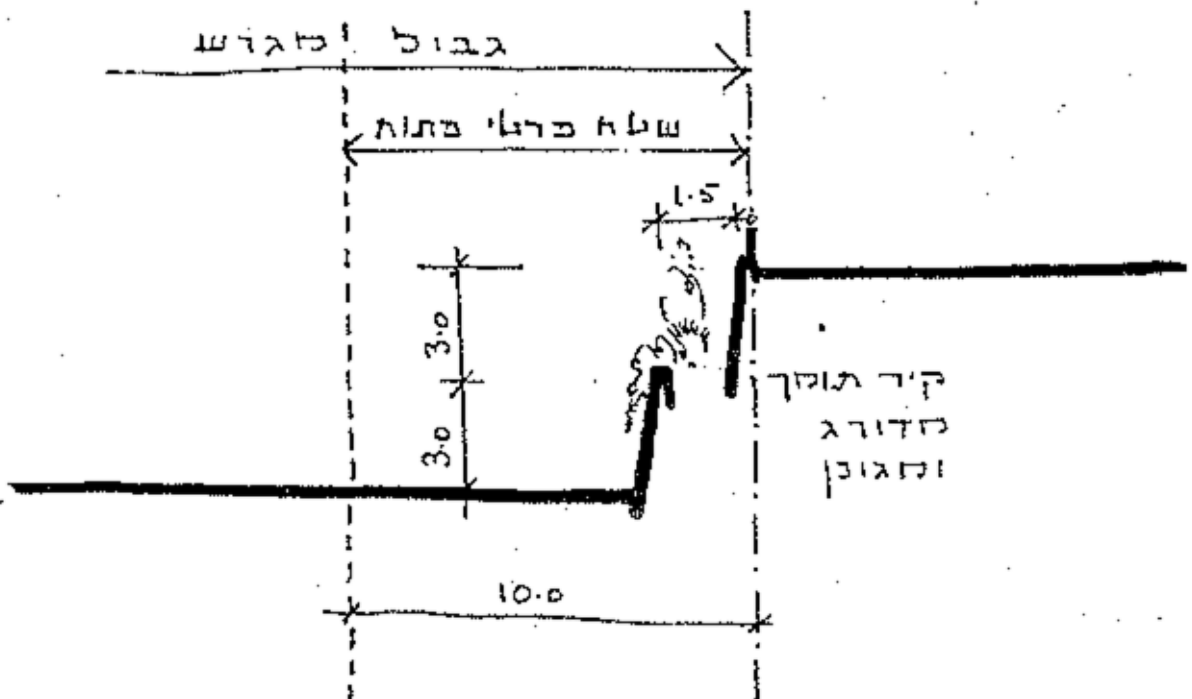
הערות:

1. השטח הפרטי הפתוח הינו חלק מהמגרש הנמוך.
2. ייצוב המדרון ע"י מסלעה או קיר תומך ע"ח בעל המגרש הנמוך.
3. במקרה קיר תומך שגובהו עולה על 3.00 מ' תבוצע מדרגה ברוחב 1.5 מ' כל 3.00 מ' אנכי.
4. יש להבטיח תמיכה נאותה למגרש העליון בעת בצוע קיר תומך כנ"ל.

ייצוב מדרונות בין מגרשים



א מסלעה מגוננת בתחום השטח הפרטי הפתוח



ב קיר תומך מדרג ומגונן בתחום השטח הפרטי הפתוח

לפי

24

7/0

פיסקלית ל.א.ת. עהון-דיחן

מפת הכפר יעבד

גוש 1 : חלק מחלקות 5, 7, 10  
חלק 6

גוש 3 : חלק מחלקות 1, 2, 5, 9

גוש 8 : חלק מחלקות 13, 14, 15



ש  
ב  
ה

פיסקלית לא.ת. עירון-רמת

בפת הכפר יעבד

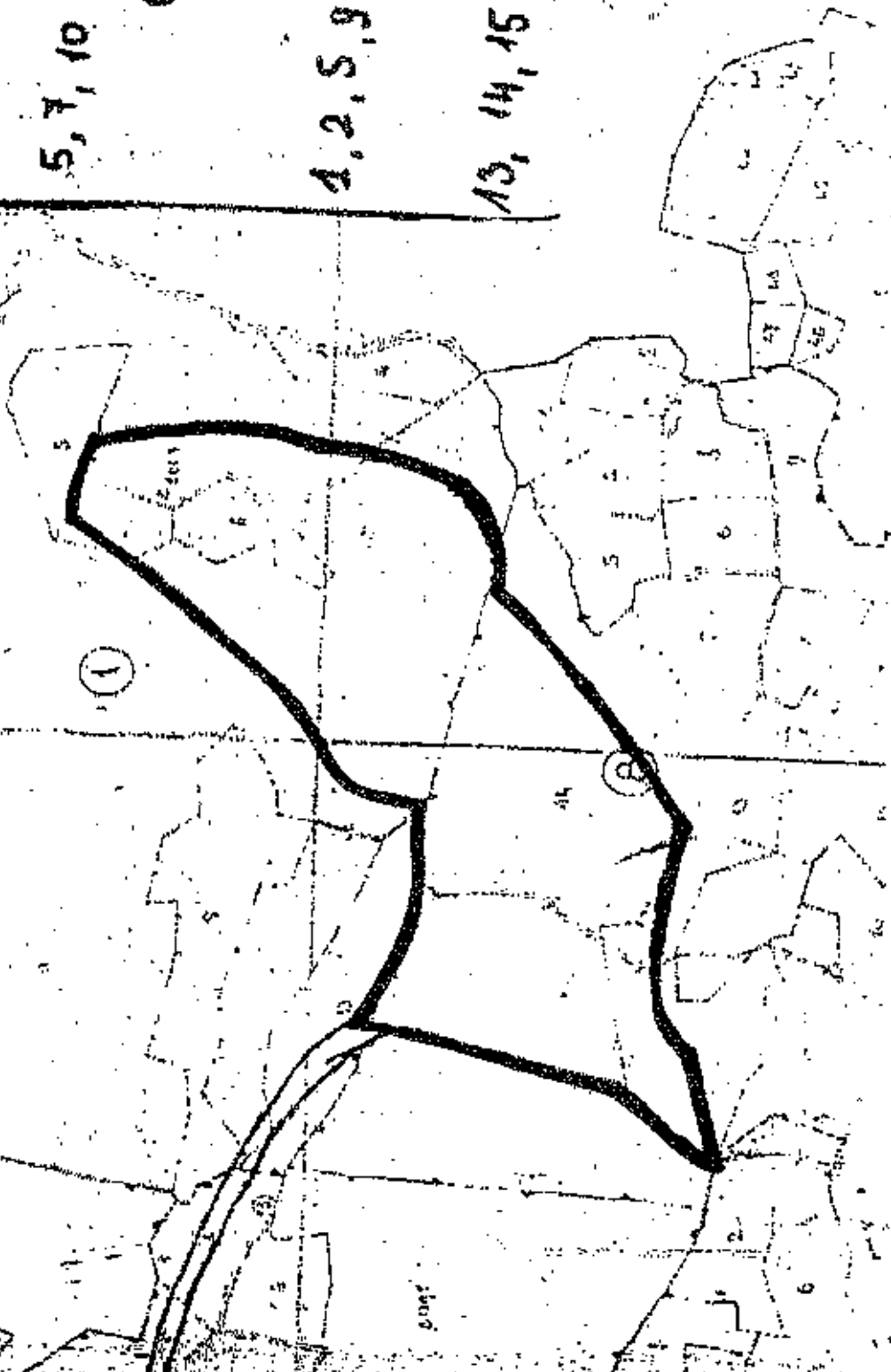
חלק 1 : חלק 10, 7, 5

חלק 6

חלק 3 : חלק 9, 5, 2, 1

חלק 8 : חלק 15, 14, 13

ש' ר' ק' ה'



מספר תעודת זכויות 2 - 2900

**נספח מספר 3 - סביבתי**

**אזור תעשייה עירון ריחן**

**נספח סביבתי לתקנון אזור התעשייה**

אפריל 1997

הוכן ע"י : אגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

**אזור תעשייה עירון ריחן**  
**נספח סביבתי לתקנון אזור התעשייה**  
**תקנות איכות שפכים תעשייתיים, מניעת פליטת מזהמים מהאוויר**

**1. איכות שפכים תעשייתיים:**

**1.1 כללי**

הנספח הסביבתי לתקנון אזור תעשייה מיועד למנוע זיהום סביבתי לאזור ולמשתמשים בו.

התקנות והדרישות גובשו במגמה לשמור על:

- שלמות מובילי השפכים.
- שלמות המתקנים שבמכון הטיהור ותקינות תהליך הטיהור המתבצע במכון.
- שיטת סילוק השפכים, אם בהשקיית סרק או כל שיטת סילוק אחרת בעתיד.
- מניעת זיהום סביבתי, כולל זיהום מי תהום.

1.1.1 ניהול נכון של מערכת ביוב תעשייתי איננו מתייחס רק לשמירה על ריכוזי מזהמים למיניהם בשפכים, אלא למדיניות רבגונית שיש להפעיל בשיתוף פעולה הדוק של רשויות מקומיות עם גורמים ציבוריים הנוגעים בדבר - נציבות המים, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון ועוד. מדיניות זו כוללת, בין היתר, הכוונת מפעלי תעשייה, מעקב אחרי שינויים טכנולוגיים במפעלים, פיקוח על הקמת מתקנים לקדם טיפול והפעלתם, ועוד.

1.1.2 באזור התעשייה עירון ריחן לא ימהלו השפכים התעשייתיים והסניטריים (פרט לכמויות זעירות הנוצרות במפעלים עצמם) ומערכת הביוב כולה תתופעל עם שפכים תעשייתיים בלבד. חוסר מיהול ע"י שפכים סניטריים מקנה לנושא רגישות מיוחדת כי ידוע שאיכות שפכי תעשייה משתנה באופן קיצוני בהתאם לתהליכים טכנולוגיים המבוצעים במפעלים התורמים ואילו איכות שפכים ביתיים (סניטריים) קבועה בדרך כלל. בהתאם לכך נקבעו רמות זיהום מותרות של מרכיבים שונים שיותר למפעלים לפלוט למערכת הביוב המרכזית (ראה סעיף 4 להלן).

**2. נוהלי מתן אישור למפעל חדש באזור התעשייה.**

2.1 מפעל תעשייתי לא יורשה לפעול אלא אם יוכיח שאיכות שפכיו עונה על הדרישות המוצגות להלן. מבחינה זו יש להבדיל בין שתי קבוצות מפעלים:

א. אלו ששפכיהם עונים על הדרישות ללא צורך ב"קדם טיפול".

ב. אלו שחייבים לטפל בשפכיהם ב"קדם טיפול" בתחום המפעל על מנת להקנות לשפכיהם את התכונות הדרושות ואת ההרכב הדרוש, כגון: מפעלי מזון, טיפול במתכת, כימיה וכו'.

"תוכנית כללית" ושאלון סביבתי (של המשרד לאיכה"ס) של כל מפעל ומפעל מאפשרת לסווג אותו לאחת משתי הקבוצות הנ"ל.

על מתכנני המפעל (השייך לקבוצה ב') להגיש תוכנית איסוף ו"קדם טיפול" בשפכי המפעל. על התכנית להגדיר את הפרמטרים ההנדסיים העיקריים של "קדם הטיפול" הדרוש (סכימה כללית של המערכת), כמו כן את עלות הקמתה והפעלתה (ראה נספח

א'. לצורך זה מרכזת התכנית את כל הנתונים הרלוונטיים לנושא: תאור תהליכי ייצור, פירוט חומרי גלם, חומרי לוואי ומוצרים סופיים, כמויות מים הנצרכות בכל שלב ושלב, אומדן מזהמים בשפכים ועוד. הנחיות מפורטות לעריכת תכנית כללית לשפכים תעשייתיים מובאות בנספח א'. לאחר אישור משמשת ה"תכנית הכללית" בסיס לתכנון מפורט של המתקנים והאמצעים הטכניים הדרושים להקמת המערכת ל"קדם טיפול".

תכנון המתקנים ל"קדם טיפול" בשפכים חייב להתבצע **במקביל** לתכנון מתקני הייצור של המפעל, והקמת מערכת ל"קדם טיפול" חייבת להיות **מקבילה** להקמת המפעל עצמו. הרצת המפעל חייבת להיות **מקבילה** להרצת המתקנים ל"קדם טיפול".

### 3. דרישות כלליות

- א. לא יוזרמו למערכת ביוב ציבורית שפכים תעשייתיים אשר כתוצאה מכמותם ואיכותם עלולים להזיק למערכת (לביבים, קוים מאספים, מערכת שאיבה, טיהור וסילוק) ע"י קורוזיה, השחתה, סתימה, יצירת משקעים, יצירת גזים מתפוצצים או מרעילים וכל נזק אחר בתפעול ותחזוקה של המערכת.
- ב. לא יוזרמו למערכת ביוב ציבורית שפכים תעשייתיים שעלולים לפגוע במכון טיהור השפכים ותקינות ויעילות תהליכי הטיהור המתבצעים במכון.
- ג. לא יוזרמו למערכת ביוב ציבורית שפכים תעשייתיים שעלולים לפגוע בסביבה, כולל זיהום מי תהום.
- ד. מים שמקורם בגשם (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכו') לא יוזרמו למערך הביוב.
- ה. לא יוזרמו למערכת ביוב ציבורית ממיסים, לחוד או בתערובת או בתמיסה, כולל ממיסים אורגניים והלו-אורגניים, ללא תלות בנקודת ההבזק שלהם. אין לאחסן חומרים מסיסים בחצר מפעל.
- ו. לא יוזרמו למערכת ציבורית דטרגנטים לא פריקים.
- ז. המפעל יחוייב בשטיפת חצר המפעל לפני תחילת עונת הגשמים, איסוף מי השטיפה והפנייתם למתקן קדם הטיפול במפעלים בהם הוא נדרש.

### 4. איכות שפכים במוצא מחצרות המפעלים, דרישות מפורטות.

- 4.1 בנוסף לאמור בסעיף 3 לעיל חייבים השפכים המוזרמים למערכת הביוב הציבורית לעמוד בתנאים הבאים:
  - א. ספיקת השפכים (אף רגעית) המסולקים למערכת הביוב הציבורית לא תעלה על הספיקה שנקבעה לאותו מפעל ע"י מתקן הרשת הציבורית. סכום ספיקות שפכי מפעל נדון וספיקת מפעלים אחרים לא יעלו, אף רגעית, על כושר ההולכה ההידראולית של הקו הקולט.
  - ב. טמפרטורת השפכים בנקודות הכניסה לקו ציבורי לא תעלה על c 35.
  - ג. הגבת השפכים תהיה בתחום בין PH 6.0 - 9.0 ועד בכלל.
  - ד. השפכים לא יכילו מוצקים מרחפים בעלי גודל חלקיק מעל ל- 40 מ"מ.



- ה. השפכים לא יכילו חלקיקים שאינם נגרפים עם הזרימה בביבים.
- ו. תכולת מוצקים מרחפים תהיה בהתאם למופיע בטבלת הדרישות להלן.
- ז. השפכים לא יכילו חומרים בעלי נקודת הבזקה (FLASH POINT) השווה או נמוך מ- 65 °C. השפכים לא יכילו חומר דליק כלשהוא וחומר המסוגל בעצמו או בהתרכבותו עם חומר אחר לגרום ליווצרות גזים דליקים או מתפוצצים או חומרים הגורמים לפליטת גזים רעילים או גורמי ריחות דוחים וחריפים.
- ח. השפכים לא יכילו כל חומרים ממיסים אורגניים סינטטיים.
- ט. השפכים התעשייתיים במפעל לא ימהלו במים או בשפכים סניטריים קודם לטיפול בהם. הריכוזים המותרים בטבלה דלעיל מתייחסים לשפכי התעשייה לפני מהיתם בזרם השפכים הסניטריים של המפעל.
- יא. הטבלה שלעיל מרכזת את המזהמים השכיחים ביותר מתוך אלפי מזהמים אורגניים ואי-אורגניים העלולים להימצא בשפכים תעשייתיים. ריכוזים של מרכיבים נדירים שאינם מופיעים בטבלה הנ"ל ייקבעו עפ"י קריטריונים של ה-U.S.E.P.A.
- יב. על המפעל לבצע בדיקות תקופתיות פעמיים בשנה (או יותר אם יידרש לכך) למדידת ריכוזי החומרים בשפכיו. הדגימות תהיינה מורכבות של 3 ימים לפחות ונקודת הדגימה תהיינה לפני המיהול עם השפכים הסניטריים.
- יג. על המפעל לפרט דרכי טיפול וסילוק בוצות הנוצרות במתקני קדם טיפולי ולקבל את אישור איגוד ערים לאיה"ס.
- יד. על המפעל לפרט דרכים למניעת דליפות ממכלי דלק כולל מאצרות ואיטומן. מיכלול משני, מערכות התראה מפני דליפות, דרכים למניעת דליפות לקרקע בזמן הנפקת דלק ממייכלים.
- טו. הדרישות הנ"ל אינן סופיות ויבלתי ניתנות לערעור". במקרים מסויימים, בהתאם לשיקולים מתאימים, רשאים הגורמים המוסמכים לשנות את הדרישות לגבי מפעל מסויים - להחמירן או להקלן.

שפכי התעשייה לא יכילו החומרים הבאים מעל הריכוזים הרשומים בטבלה להלן:

<b>מרכיב</b>	<b>יחידות ריכוז</b>	<b>ריכוז מגביל מקסימלי</b>
מוצקים כללי	מג"ל	3500
מוצקים מרחפים	מג"ל	1000
צחי"ב (5 ימים)	מג"ל כ- 02	1000
צחי"ב כללי	מג"ל כ- 02	2000
סולפידים	מג"ל	0.1
כלל שמנים ושומנים (נמסים באתר אתילי)	מג"ל	20
שמנים מינרליים	מג"ל	15
סולפטים	מג"ל כ- s04	200 מעל ריכוזם במי שתיה ולא יותר מ- 500
אבץ	מג"ל	10
ארסן	מג"ל	0.1
בורון	מג"ל	0.1
בריום	מג"ל	1.0
בריליום	מג"ל	0.1
ונדיום	מג"ל	0.1
חמרן	מג"ל	25
כלור חופשי	מג"ל	3
כסף	מג"ל	0.05
כספית	מג"ל	0.001
כרום שש ערכי	מג"ל	0.05
כלל כרום	מג"ל	0.15
מוליבדן	מג"ל	0.01
חנקן - אמון	מג"ל כ- N	50
חנקן כללי	מג"ל	80
דטרגנטים "רכים"	מג"ל	40
מנגן	מג"ל	1.0
נחושת	מג"ל	1.5
ניקל	מג"ל	0.2
סלניום	מג"ל	0.03
עופרת	מג"ל	0.15
קדמיום	מג"ל	0.01
קובלט	מג"ל	0.05
ברזל	מג"ל	3.0
נתרן	מג"ל	150 מעל ריכוזם במי שתיה
כלורידים	מג"ל	150 מעל ריכוזם במי שתיה
ציאנידים	מג"ל	0.5
פנול	מג"ל	3.0
מוליכות חשמלית	מיקרומוס	1000

## 4.2 פירוט הנתונים אשר יש לכלול בתכנית לטיפול בשפכים תעשייתיים בתחומי המפעל.

### א. פרשה טכנית

הפרשה הטכנית תכלול:

- 1.1 פרטים מלאים על חומרי הגלם וחומרי הלוואי המעובדים ע"י המפעל ופירוט המוצרים המיוצרים ע"י המפעל, תוך תאור תהליכים טכנולוגיים הקשורים בשימוש במים.
- 1.2 נתונים מלאים על כמויות המים הנצרכים וכמויות השפכים המופרשים מכל מתקן או תהליך ייצור לפי פירוט יומי, חודשי ושנתי.
- 1.3 אומדן תכולת המזהמים השונים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תהליך.
- 1.4 תאור מתקני הטיפול הקיימים (אם יש כאלה).
- 1.5 תאור שיטת הטיהור המוצעת.
- 1.6 תאור המתקנים המוצעים, חישוב גודל המתקנים ופירוט הציוד הנדרש.
- 1.7 אומדן הרכב השפכים לאחר הטיפול במתקנים האמורים, בפירוט לכל מתקן או שלב בתהליך הטיהור.
- 1.8 ציון מוצא השפכים ואופן ההתחברות אליו.
- 1.9 תאור צורת סילוק הפסולת המוצקת ו/או תרכיזי הפסולת של המפעל הנובעים הן מתהליכי הייצור והן ממתקני הטיפול בשפכים.
- 1.10 פירוט מלא של ההשקעות, על מרכיביהן, הנדרשות להקמת המתקנים המוצעים.
- 1.11 פירוט הוצאות שתדרשנה לאחזקה והפעלה של המערכת, כולל הטיפול וסילוק התרכיזים.
- 1.12 פירוט לוח הזמנים הביצוע, לפי שלבים: וכן פירוט הפעולות וההשקעות בכל שלב ושלב.

### ב. מפות ותשריטים

תכנית כללית המתארת את תנוחת המפעל, מתקני הטיפול הקיימים, מתקני הטיפול המוצעים, וכן מוצא השפכים הקיים והמוצע.

## 5. דרכי פיקוח על יישום התקנות

א. מידת התאמת שפכי תעשייה לדרישות התקנות תיקבע על סמך "סקר שפכי תעשייה" של המפעל הנדון. הסקר לקביעת הרכב שפכים יתבסס על ויכלול (ראה בנספח א'): :

1. סקירת כל תהליכי ומתקני הייצור והשרותים של המפעל כולל חומרי גלם, מוצרי ביניים ומוצרים סופיים. פליטות חומר פסולת נוזלית מוצקת וגזית; כמו כן סקירת מתקנים לטיפול בשפכים שכבר הוקמו והופעלו.
  2. מדידות כל הזרמים במפעל.
  3. ביצוע בדיקות ומבחנים במדגמים מורכבים ואקראיים בהתאם לצורך ולפי דרישות הרשות המוסמכת (המפקח).
- המפעל חייב להעמיד כל אינפורמציה לרשות המוסמכת (המפקח) בנוגע לתהליכי הייצור המוזכרים לעיל.
- ב. המפעל יתקין עפ"י דרישות הרשות המוסמכת מתקני מדידה ורשום ספיקה, בדיקות איכות ורישום וימציא למפקח את כל הממצאים והרישומים עפ"י דרישתו.
  - ג. במידה והשפכים אינם עומדים בדרישות התקנות, יבנה המפעל מתקן לטיפול בשפכים כפי שיודרש ע"י המפקח ויתפעל אותו על מנת לענות לדרישות.
  - ד. המפעל יבצע בדיקות יעילות המתקנים ואיכות הקולחין לפי דרישות הרשות וימציא לרשות את כל הממצאים.
  - ה. המפעל יודיע לרשות על כל שינוי בתפעול המתקנים ובתהליכי הייצור התעשייתיים או השרותים או מערכת הביוב התעשייתית או מתקני ה"קדם טיפול" בשפכים.

#### **ט. איכות אויר:**

- התקנות גובשו במגמה לשמור על: מניעת זיהום אויר הסביבה ומניעת זיהום במפעלים רגישים (מזון וכו').
- 6.1 באזור התעשייה פועלים מפעלים מסוגים שונים ויש למנוע השפעות שליליות בין המפעלים, בעיקר מניעת פליטת מזהמים לאויר היכולים לגרום להפרעות במפעלים רגישים.
  - 6.2 מפעל שפעילותו (איחסון חומרי גלם, תהליכי ייצור, תוצרים וכו') עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר יגיש תכנית טיפול ומניעה. התכנית תכלול את המרכיבים המוזכרים לעיל בסעיף 2.1.
- 6.3 איכות אויר הנפלטת ממתקן ייצור במפעל**
- מפעל אשר עקב פעילותו עלול לפלוט מזהמים לאויר יגיש "סקר פליטות מזהמים לאויר" - הסקר יכלול:
- א. מקורות פליטת מזהמים: מתהליכי ייצור, מתקני עזר לתעשייה וכו'.
  - ב. חומרי גלם, תוצרי ביניים ותוצרים סופיים העלולים להיפלט מתהליכי הייצור או לפלוט מזהמים לאויר.
  - ג. ריכוזי מזהמים צפויים במקורות הפליטה (ארובות, סקרברים וכו').

- ד. מתקנים להפחתת/מניעת פליטת מזהמים לאויר - פרוט טכני, נצילות בהרחקת המזהמים וכו'.
- ה. מזהמים "רגילים" (Co, So, No) חלקיקים ופחמנים) יעמדו בתקני איכות אויר כפי שנקבעו ע"י הרשויות.  
ריכוז מזהמים "מיוחדים" (שאינם מופיעים ברשימת תקני איכות אויר) ייקבעו ע"י הרשויות בנפרד.
- ו. פליטות מזהמים בתנאי עבודה רגילים ופליטות מזהמים (כמות, ריכוז וכו') עקב אירועים קיצוניים כנו שריפה, פיצוץ, תקלה בתהליכי ייצור וכו'.
- ז. תרחישים לרמות מזהמים באויר עקב תקלות כנ"ל ואמצעים למניעתם והערכות סביבתית לאחר שארעו.

## 7. הגבלות שימוש:

### 7.1 רעש

על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור תעשייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (ורעש בלתי סביר) - 1990. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שידרש על מקורות פוטנציאליים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר.

### 7.2 חומרים מסוכנים

יאסר שימוש לצרכי ייצור, עיבוד, אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן" בכל סוג שהוא המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעל, שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה. שימוש בחומר מסוכן כנ"ל משמעותו לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.  
קבלת היתר: כל פניה לצורך קבלת היתר לשימוש בחומרים כנ"ל תוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון ותכלול: פרטים על סוגי החומרים, פרשה טכנית, כמויות, אמצעי הובלה, שיטת איחסון, תוכניות בטיחות ומניעת זיהום או שיחרור מקרי.

### 7.3 פסולת מוצקה

על המשתמשים להציג דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלוים, לרבות אצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקם.

### 7.4 ניקוז

תהא השתלבות במערכות הניקוז הטבעי, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים, מניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.