

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0666347

א.ת. לבון, תכנית להסדרת מבנה מאצרה

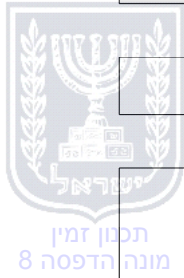
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית, הסדרת חריגה של מתקן הנדסי (מבנה מאצרה) על ידי שינוי קו בניין וסימון להריסה של חלקי המבנה החורגים אל תוך תחום הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	א.ת. לבון, תכנית להסדרת מבנה מאצרה
------------------------	-----------	------------------------------------

מספר התכנית	205-0666347
-------------	-------------

שטח התכנית	33.751 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	226767
קואורדינאטה Y	760869

1.5.2 תיאור מקום א.ת. לבון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: לבון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לבון			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18810	מוסדר	חלק		33, 41, 45
18811	מוסדר	חלק		6-7, 28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 8384	116

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

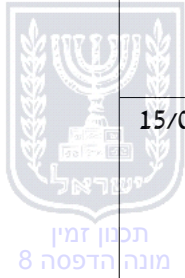
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 8384	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8384 ממשיכות לחול.	4436	4545	15/08/1996

הערה לטבלה:

תכנית מש/מק/2/8384, פרסום לתוקף ברשומות 02/12/10 י.פ. 6167, באישור ועדה מקומית. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/מק/2/8384 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	25/10/2018	דניאל כהנא	25/10/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/10/2018	דניאל כהנא	25/10/2018	קומפילצית תכניות מאושרות	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			תפן ג' יוזמה תעשייתית בע"מ		(1)		04-9109603	04-9109603	roni@iparks.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1, גן תעשיה תפן, מגדל תפן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תפן ג' יוזמה תעשייתית בע"מ		(1)		04-9109603	04-9109603	roni@iparks.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1, גן תעשיה תפן, מגדל תפן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ		(1)		04-9990321	04-9990321	Ilan@danka-arc.com
מודד	מודד	דכוור סאפי	990		מעלות-תרשיחא	(2)	8	04-9573138		sdakwar10@gmail.com

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, בניין רבין, ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קו בניין קדמי לצורך הסדרת מבנה מאצרה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי ל-0 מ', על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.
2. סימון להריסה של חלק ממבנה החורג לתחום דרך מאושרת ומתן התניות להיתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	116

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לפי מש/מק/2/8384	33,750	100
סה"כ	33,750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	33,750.95	100
סה"כ	33,750.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מבנים הכוללים שטחי לימוד, מחקר, מעבדות, חדרי הרצאות, ספריה, חדרי עיון, חדרי סמינר, וכל שימוש אחר הקשור לתפקוד מכללה טכנולוגית תעשייתית. ב. מבנים הכוללים שטחים לתעשייה, וסדנאות שישמשו גם לתרגול ידע שנרכש במכללה. וכן יעודים המשמשים את התעשייה כגון: משרדים, מבני אכסון, אולמות, חדרי סדנא, ובתנאי שאין בהם משום גרימת סכנה מיטרד או מפגע סביבתי. "תעשייה" לצרכי סעיף זה - כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ג. מבנים הכוללים שימושים לרווחת העובדים והלומדים בגני התעשייה והמכללה כגון קפיטריה, מועדון. ד. שטחי תצוגה וגלריות. ה. שטחי גינון ופיתוח. ו. חניה. ז. מבני שירות, תשתיות ומתקנים הנדסיים לצרכי המכללה וגן התעשייה כגון: מבנה טרנספורמציה, מבנים לסילוק אשפה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי בינוי: א. גובה מרבי למבנה לא יעלה על 10 מ' מגובה קרקע קיים בכל נקודה ונקודה, למעט בניין מס' 1 לו תותר בניה בגובה של עד 13 מ' (ראה נספח בינוי). ב. גובה הבניינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצונה של הועדה המקומית. ג. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסאים חיוניים. מיקומם ועיצובם יעשו על פי דרישת הועדה המקומית. חומרי בניה: הקירות החיצוניים של הבניינים יבנו מהחומרים הבאים: א. אבן מקומית, במסד הבניינים עד גובה 1 מטר לפחות, מקצוות גוון אבן בעלי גוון פטינה אפור מאבן מקומית בלבד. ב. אבן גלילית מסותת סיתות חאמי, טלטיש או מוסמסם. ג. אבן חול מלטזית. ד. קירות מסך/חלונות בשילוב של זכוכית ומתכת, על המתכת להיות "אפוייה" בתנור או מגולונית או על בסיס אפוקסי. ה. בטון חשוף או צבוע בעמודים וקורות או מצופה ב-G.R.C (או ש"ע). ו. מקור אספקת האבן יהיה מאתר המאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח המאושר לבניה. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, ואבן שכבות פראית. ז. הועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גולרי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם ניצפה ממקום אחר בישוב("חזית חמישית"). כמו כן רשאית הועדה לאשר שימוש

4.1

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

בעץ ובמבנים בגימור טיח במקרים מיוחדים.

גידור :

א. גובה הגדר לא יעלה על 2 מ' בכל נקודה ונקודה מפני הקרקע. חומרי הבניה המותרים : עד גובה 0.8 מ' בניה קשיחה בחומר התואם את חזית המבנה. מ-0.8 מ' ומעלה סבכות ברזל עם פרופילים הקפיים ריבועיים. במקרים מיוחדים רשאית הועדה לאשר גדר מחומר קשיח מעל גובה 0.8 מ'.

ב. שערי הכניסה יהיו מסבכות כדוגמת סבכות הגידור.

ג. לא תותר גדר רשת שזורה.

ד. יותר גידור כל שטח גן התעשיה (כולל דרכים פנימיות) באישור הועדה המקומית לפי פרט ועיצוב גדר שאושר על ידה.

לכל מבן מוגדר בתכנית זו תוגש תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 או 1:250 לאישור הועדה המקומית כבסיס להוצאת היתרי בניה.

בתכנית זו יפורטו הנושאים הבאים :

א. חלוקה למגרשים.

ב. דרכי גישה וחניה.

ג. שטחי גינון ציבוריים.

ד. טיפול במדרונות.

ה. מעבר קוי תשתית.

ו. תקנון בניה מפורט.

לא ינתן היתר בניה לבניין בודד ללא תכנית צל הכוללת את בינוי המגרש כולו.

מבנה עזר (מחסנים, סככות, מתקנים וכו') ישולבו בתכנון הכולל של המגרש, כולל העמדה, עיצוב ושימוש בחומרים של המבנה העקרי.

שילוט :

א. השילוט יוצב בכניסה ועל חזיתות הבניין רק בהיתר מיוחד.

ב. השילוט יתוכן כחלק מעיצוב הכניסה וישולב בקירות הכניסה או כאלמנט חופשי.

ג. לא יורשה שילוט פירסום מכל סוג שהוא. על השלט יופיע הלוגו ושם החברה בלבד.

ד. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

קולטי שמש על הגג :

לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגגות של בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות

המפורטות. על "מראות" הקליטה להיות בקו הגג ללא בליטה, על הדוד להיות מוסתר במעך הגג.

פיתוח השטח :

א. בכל שטח התכנית לא תותר בנית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יחייב בנית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.

ב. כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות.

בנוסף או לחלופין, ניתן לגדר באמצאות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שיאושר על ידי הועדה



4.1

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

המקומית. ג. כל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% יבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בנית המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ' על פי תנאי שטח המגרש ומיקומו. ד. עודפי עפר ופסולת בניין יפוננו רק לאתרים מאושרים על ידי הועדה לתכנון ובניה משגב, ובשום אופן לא ישארו בשטח.	
קווי בנין - קווי הבניין של המבנה העיקרי כמצוין בטבלה 5. - קווי הבניין של מבנה השירות כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי.	ב
תנאים למתן היתרי בניה - תנאים למתן היתרי בניה במגרש - הריסת הבנייה החורגת מגבולות המגרש.	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-י שמאלי	צידי-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10 (2)	40	60	(1)	(1)	18	42	1000	116	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (2) כל המבנים במגרש גובהם עד 10 מ', למעט מבנה מס' 1 לו תותר בנייה בגובה של עד 13 מ' (ראה נספח בינוי).
- (3) קווי הבניין למבנה העיקרי. למבנה מאצרה (מבנה עזר) קו בניין קדמי - כמסומן בתכלת בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1																												
כל הוראות תכניות ג/8384, מש/מק/2/8384, שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.																													
6.2 חשמל	6.2																												
6.3.1. תנאי למתן התר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.																													
6.3.2. תחנות השנאה א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תורשינה תחנות השנאה (טרנספורמציה) על עמוד בשטח תכנית זו, אלא בתאום בין הועדה המקומית לחברת החשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים ניתן יהיה להתקין שנאי על עמוד חברת החשמל קיים בלבד (ברשת תת-קרקעית).																													
6.3.3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל בהתייחס לדרישות חוקה חשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006 לא יינתן היתר בניה בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך א הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.																													
<table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td><td>מציר הקו</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-----3.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td><td></td></tr> <tr> <td>- תיל מבודד (תא"מ על עמוד)-----2.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>- תייל מבודד צמוד למבנה-----0.3 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה-----5.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)-----2.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-----20.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-----35.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך-----0.5 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה-----3.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון -----בתיאום עם חברת חשמל</td><td></td></tr> <tr> <td>ארון רשת-----1.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>שנאי על עמוד-----3.0 מ'</td><td></td></tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-----3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך		- תיל מבודד (תא"מ על עמוד)-----2.0 מ'		- תייל מבודד צמוד למבנה-----0.3 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה-----5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)-----2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-----20.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-----35.0 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך-----0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה-----3.0 מ'		כבלי חשמל מתח עליון -----בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת-----1.0 מ'		שנאי על עמוד-----3.0 מ'		
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																												
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-----3.0 מ'																													
קו חשמל מתח נמוך																													
- תיל מבודד (תא"מ על עמוד)-----2.0 מ'																													
- תייל מבודד צמוד למבנה-----0.3 מ'																													
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה-----5.0 מ'																													
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)-----2.0 מ'																													
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-----20.0 מ'																													
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-----35.0 מ'																													
כבלי חשמל מתח נמוך-----0.5 מ'																													
כבלי חשמל מתח גבוה-----3.0 מ'																													
כבלי חשמל מתח עליון -----בתיאום עם חברת חשמל																													
ארון רשת-----1.0 מ'																													
שנאי על עמוד-----3.0 מ'																													
6.3.4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.																													

6.2

חשמל

6.3.5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.3.6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.3.7. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תכנית.

6.3

איכות הסביבה

1. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.

המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה:

טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

2. חומרים רעילים ומסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

3. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן - 1990 ק"ת 5228.

4. איכות אוויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האוויר הסביבתית תימדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות. המשרד לאיכות הסביבה לא יאשר פליטות לאוויר של מפעל חדש או פליטות הנובעות מהרחבה או שינוי בתהליך יצור של מפעל קיים. במידה וזיהום האוויר הכללי של אזור התעשייה מתקרב לגבול המותר על פי כל דין, גם אם המפעל שבדיון אינו עתיד לחרוג

6.3

איכות הסביבה

מהמותר לפליטה מהארובה על פי כל דין.

6.4

איכות הסביבה

תנאים למתן היתר בניה

- הועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

- הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל. כל הרשום יהיה כתנאי למתן היתר בניה.

- לבקשה להיתר יצורף שאלון לתאור הפעילות המבוקשת אשר יועבר לחוות דעת הרשות האחראית על נושא איכות הסביבה.

הועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת ותדרוש על סמך הממצאים תנאים בהיתר למניעת מפגעים ומטרדים.

בקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.

בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל. שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מי שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.

ב. חזות ועיצוב, חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

ג 1. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ג 2. שפכים: כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול התחום המפעל. התאמת הספיקות השנתיות, היומיומיות והשעתיות למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.

סוג והרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים.

תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

ג 3. פסולת רעילה: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

ג 4. חומרים רעילים ומסוכנים: כמויות מרביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל. תנאי אכסון וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

ג 5. רעש: מידה מרבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים.

כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת הציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כל רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז-1977.

6.4

איכות הסביבה

ג. איכות אויר: שיעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך היצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

ג. אחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

ג. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: מקורות לפליטת קרינה מהמפעל לסוגיה. אמצעים למניעת פליטת הקרינה מעבר למותר על פי חוק.

ד. היתר בניה למבנה רב שימושי:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו להוראה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה. אם הצטרפות למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. איכלוס המפעלים יעשה לאחר קבלת אשור מהמועצה האזורית משגב לגבי כל מפעל ומפעל.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

6.5

פיתוח סביבתי

1. בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.

2. כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחלופין, ניתן לגדר באמצאות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שיאושר על ידי הועדה המקומית.

3. כל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% יבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניה המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ' על פי תנאי שטח המגרש ומיקומו.

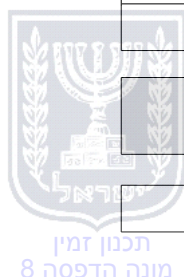
4. עודפי עפר ופסולת בניין יפזרו רק לאתרים מאושרים על ידי הועדה לתכנון ובניה משגב, ובשום אופן לא ישארו בשטח.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

היתר בניה מותנה בהגשת תכנית ביוב כוללת סילוק שפכים לאותו מבנה, מאושרת על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ניקוז : יש להבטיח את ניקוז השטח שיאושר על ידי הועדה המקומית ורשות הניקוז. בכל שטח התכנית, מערכת ניקוז מי הגשמים תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים. מים : תוגש תכנית אספקת מים מרשת המים האזורית, בתיאום עם משרד הבריאות ולשבעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תברואה : האשפה תפונה על ידי המועצה האזורית מעמדות ריכוז, אשר יקבעו באזורים השונים בהתאם לתכניות בינוי.

6.7	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.