

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0423814

שלומי-שינוי הוראות, הרחבת דרך ואיחוד וחלוקה באזור תעשייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה הגליל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש מס' 11 באזור תעשייה שלומי שוכנת משחטת עופות.
הכניסה הראשית למפעל נמצאת היום בצד המזרחי של המגרש, ומתבצעת מדרך מס' 57 המאושרת.
דרך מס' 57 משמשת גם כביש גישה לשכונת מגורים בת אלפי יחידות דיור ההולכת ונבנית בימים אלה מצפון לאזור התעשייה.
על מנת למנוע קונפליקט בין תנועת כלי הרכב הפרטיים המוגברת הצפויה משכונת המגורים לבין תנועת משאיות של המפעל, מוצע להעתיק את מיקום הכניסה הראשית למפעל לדרך חדשה/ישנה שבוטלה בטעות בתכנית מס' ג/9233 אשר תוחמת מכיוון צפון את גבול המגרש.
מטרתה של תכנית זו הינן ביצוע שינויים בהוראות הבניה של תכנית ג/9233 המאושרת במגרש המיועד לתעשייה מס' 11, ומתן גישה למגרש הנ"ל מכיוון צפון ע"י התווייה מחדש של דרך סטטוטורית אשר בוטלה בתכנית ג/9233.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שלומי-שינוי הוראות, הרחבת דרך ואיחוד וחלוקה באזור תעשייה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

255-0423814 מספר התכנית

44.222 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
	קואורדינאטה X	213637
	קואורדינאטה Y	775784
1.5.2 תיאור מקום	אזור תעשייה שלומי	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות : שלומי

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18317	מוסדר	חלק	13-23, 28-29, 55	11-12, 24, 26-27, 30, 35, 52-54
18323	מוסדר	חלק	35-36	31-34, 37-38, 82
18327	מוסדר	חלק		1

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
11	ג/ 9233

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
01/06/2010	3188	6093	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13764 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13764
12/02/1998	2278	4617	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9233 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9233



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	17: 11 27/11/2018	צבי נוה	27/11/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 21 27/09/2017	רודי ברגר	27/09/2017	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר

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			חברת מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ (1)	7	03-9070128		yoavl@miv negroup.co. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 9111.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ (1)	7	03-9070128		yoavl@mivnegroup. co.il

(1) כתובת: ת"ד 9111.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630938	04-8645537	victorp@land.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר			חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אריה יהודה	692		עפולה	(2)		04-6527412	04-6528388	zurielmd10@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 2680.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

- א. ביצוע שינויים הוראות הבניה של תכנית ג/9233 המאושרת במגרש מס' 11.
ב. מתן גישה למגרש הנ"ל גם מכיוון צפון ע"י התווייה מחדש של דרך סטטוטורית אשר בוטלה בתכנית ג/9233.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף ע"פ סעיף א.62(א)(2) לחוק התכנון והבניה.

ב. איחוד וחלוקה של מגרשים ע"פ סעיף א.62(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית ע"פ סעיף א.62(א)(4) לחוק התכנון והבניה: שינוי קווי בניין מ-6 מ' לעל פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ע"פ סעיף א.62(א)(5) לחוק התכנון והבניה: שינוי תכנית הקרקע מ-40% ל-60%.

ה. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין הקבועות בתכנית ע"פ סעיף א.62(א)(7) לחוק התכנון והבניה: הקטנת גודל מגרש מזערי מ-3,000 מ"ר ל-1,000 מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשיה	11
דרך מאושרת	22, 21
דרך מוצעת	31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	31
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	22, 21
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	31
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשיה	31,807	71.93
דרך מאושרת	12,415	28.07
סה"כ	44,222	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,415.19	28.07
דרך מוצעת	2,043.32	4.62
תעשיה	29,763.68	67.30
סה"כ	44,222.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ הוראות תכנית ג/9233 המאושרת:</p> <p>א. בתי חרושת ושטחי חרושת ומפעלים, כגון משחטת עופות על מתקניה.</p> <p>ב. שטחי ומבני אחסנה.</p> <p>ג. שטחי משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במיישרין לתעשייה שבמקום, עד 10% מהשטח המבונה בפועל.</p> <p>ד. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.</p> <p>ו. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.</p> <p>ז. מוסכים לרכב.</p> <p>ח. שטחי ומתקני חניה.</p> <p>ט. בתי מלאכה.</p> <p>ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד שטחים למרכז שירותים לתעשייה כגון משרדים, מסחר ושירותים אחרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>ע"פ הוראות תכנית ג/9233 המאושרת:</p> <p>1. הגדרות:</p> <p>א. 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, אקוסטי או מפגע הנובע מריבוי כלי רכב. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. רשות סביבתית מוסמכת: המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. מפעל: כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.</p> <p>2. כללי: פליטות לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף. כדי להבטיח זאת יועבר שאלון השלכות סביבתיות וכן דו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות הרשות הסביבתית והאגף לחומרים מסוכנים במשרד להגנת הסביבה לאישורם. לא יינתן היתר בניה ו/או רשיון עסק ללא אישור הגופים הנ"ל. יידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים, למניעת מפגעים סביבתיים בכל השלבים (כולל בתקופת ההרצה) בתחומים הבאים:</p> <p>3. שפכים:</p> <p>א. תובטח קליטת השפכים במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא קיומו של מתקן אזורי, המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וכן תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב המחוזית הכוללת התחברות למתקן האזורי.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים</p>

4.1

תעשייה

בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים. הם יהיו עילים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה תמוגן מפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. התעשיות ה"רטובות" תצוידנה גם במערכות בקרה ON LINE למזהמים עיקריים (בהנחיית היחידה הסביבתית).

ד. איגום אופרטיבי: במפעלים שיידרשו לכך יתבצע איגום אופרטיבי של 6 שעות שפיעה ממוצעת לוויסות וטיפול בשפכים חריגים. המקום המדויק יקבע ע"י הרשות הסביבתית. האיגום ילווה בניטור רצוף ורושם + התראה של המזהמים העיקריים. ניתוק החשמל למערך טיפול הקדם בשפכים במפעלים ינתק גם את אספקת מי הרשת לייצור.

ה. הגנה על מי תהום: כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכות שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת PVC פלדה (כפולה) ושוחות כפולות או לחילופין בתעלות בטון אטומות או לפי הטכנולוגיה הטובה ביותר שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והיחידה סביבתית, כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות.

ו. הפרדת זרמים: השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.

ז. תימלחות: מפעלים תורמי תימלחות יקימו מערכים נפרדים בעלי הגנה מיוחדת מפני דליפה לאיסוף וסילוק תימלחות ועם הקמת קו התימלחת האזורי יחוברו אליו. אישור להתחברות ינתן לאחר בדיקת איכות התימלחות ע"י הרשות הסביבתית. איגום אופרטיבי לתימלחת יהיה בתחום המפעל ובמעלה קו התימלחת בנפח ספיקה יממתי ממוצע.

ח. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

ט. בכל מפעל תהיה הפרדת זרימה מושלמת של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים סניטריים.

י. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים יותקן מיכל אטום בעל אמצעים מיוחדים לגילוי דליפות ומערכת התראה. המיכל יהיה בנפח השווה לפחות לספיקה בת יממה אחת של שפכים וישמש לאחסון חירום של שפכים תעשייתיים (יהיה ריק בדרך-כלל).

יא. בכל מפעל יהיו מדי ספיקה רושמים לכל זרמי השפכים בנוסף למד ספיקת מים בכניסה למפעל.

יב. בכל מפעל יהיו מערכות לבדיקת שפכים ON-LINE, בעלות מערכת התראה אלוטית. כל חריגה משמעותית ומסכנת, תפעיל את מערכת ההתראה ותביא להפסקת זרימת השפכים לביוב הציבורי, עד לתיקון החריגה.

יג. למפעל המייצר תימלחות או שפכים מלוחים תהיה מערכת איסוף נפרדת לשפכים המלוחים עם מיכל אגירה אטום בנפח שווה לספיקה יומית. לא יתקבל מפעל ששפכיו מחייבים עפ"י תקנות המשרד להגנת הסביבה בסילוק לקו תימלחות כל עוד לא יוקם קו תימלחות מתאים.

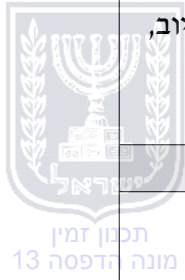
יד. כל מפעל ינקוט באמצעים להגנה מזיהום (ניקוז שטחים עם פוטנציאל זיהום, טיפול בתשטיפים, מאצרות וכו').

4.1	תעשייה
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>טו. כל מאספי השפכים בתחום שטח המפעלים יונחו בתוך תעלות אטומות (בטון או עם יריעות פלסטיק) בעלי גישה ומערכות התראה על דליפות. טז. בצמוד לכל מתקן טיפול בשפכים ומכון שאיבה לשפכים הצורכים חשמל יהיה גנרטור לשעת חירום שיוכנס לפעולה באופן אוטומטי בשעת הפסקת חשמל. מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק, תיעשה עפ"י הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה והועדה למניעת זיהום מים מדלקים. יז. יש לדרוש ממפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי נגר מהשטחים המכוסים. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגאות, או להחדיר באמצעות מערכות חלחול, כגון צינורות ניקוז שירשוריים. יח. בכל מגרש של מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם בשפכים. 4. פסולת מוצקה: א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים, וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבניה. ג. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב. ד. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שיועד להצבת מכולות: - לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה). - לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק). ה. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות. ו. בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים. 5. רעש: א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדן. ב. מפלס הרעש המרבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשייה ומלאכה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המרבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ועדכון 1992. ג. תהליכי יצור בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש, יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית. ד. התקנת מערכת כריזה תותנה במניעת מטרדי רעש מחוץ לגבולות המגרש ותופעל בשעות היום בלבד. כריזה מחוץ למבנים תופעל רק בשעות חירום. ה. מפלס הרעש המרבי המותר למפעל יקבע על פי התהליך המתואר בנספח לבקרה סביבתית. 6. איכות אויר: א. יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט. בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות. ב. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתקני ה-TA-LUFT (1994). ג. סך כל הפליטות לאויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכנו מעת לעת. ד. לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'. 7. ניטור אויר במפעל: א. ניטור אויר יעשה עפ"י דרישת רשות סביבתית מוסמכת עפ"י תכנית של מומחה לעניין זה ובאישור המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול בין היתר: - קביעת הפרמטרים הנמדדים (מספר הפרמטרים האופייניים לכל תעשייה). - מיקום תחנות הניטור. ב. פעילות מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרים תופסק לאלתר עד שיותקנו האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T.) להבטחת עמידה בתקנים. ג. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים</p>

4.1	תעשייה
	<p>סגורים, דרכים סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות מסננים וכו' להנחת דעתה של רשות סביבתית. 8. קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו-אקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת, ובאישור הממונה על הקרינה במשרד להג"ס והיחידה הסביבתית האחראית. 9. עבודות עפר: א. מגרסה. במסגרת עבודות העפר להקמת האתר תחויב הפעלת מגרסה קבועה או ניידת. עבודת המגרסה תעמוד במגבלות זיהום אויר ומניעת רעש, כפי שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה. ב. פתרון לעודפי עפר מחוץ לתחום התכנית, יהיה בתיאום עם המשרד להג"ס. ג. עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים. ד. בזמן בניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>10. ניקוז: א. השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. ב. כל משטחי הייצור, האחסון והשינוע בחצרות המפעלים יהיו סלולים. ג. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים. ד. נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש. 11. 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. 12. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי ו/או להשכרה, תותנה באישור הועדה המקומית, באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ע"פ הוראות תכנית ג/9233 המאושרת:</p> <p>א. חניה. החניה תהיה בתחום המגרש, תמוקם במרתפי חניה או חניה עילית. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה תפעולית תסופק בתחום המגרש.</p> <p>ב. מתקנים לאיסוף אשפה. ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים. יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ע"פ הוראות תכנית ג/9233 המאושרת:</p> <p>א. עיצוב חזיתות. כל חזיתות המבנה תהינה בגוונים בהירים ומחומרי גימור עמידים כדוגמת: אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי, אבן נסורה או שווה ערך.</p> <p>ב. עיצוב גדרות וקירות תומכים.</p> <p>- העיצוב יעשה עפ"י תכנון אחיד, בהתאם לפרטים והנחיות שימסרו ע"י המועצה המקומית שלומי.</p> <p>- הגדר והקירות יבוצעו טרם עבודות העפר.</p> <p>- קיר הגדר יצופה באבן.</p> <p>ג. שילוט. עיצוב ומיקום השילוט יהיה בהתאם להנחיות של הועדה המקומית. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

4.1	תעשייה
	<p>1. ע"פ הוראות תכנית ג/9233 המאושרת:</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לתכנית זו ושלא יהיו מטרד לאזורי המגורים הנמצאים בקרבתם ויעמדו בתנאי התקן וההנחיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. מגיש הבקשה להיתר בניה או לרשיון עסק, ימסור את המידע כדלקמן וכן כל מידע נוסף, כפי שיידרש ע"י מהנדס הועדה או נציג משרד הבריאות או המשרד להגנת הסביבה: 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 שירותים ומנהלה.</p> <p>ג. ימולאו שאלונים סביבתיים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית.</p> <p>ד. כל מפעל המבקש להכנס לאזור, יגיש לרשות הסביבתית המוסמכת ולועדה המקומית, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.</p> <p>ה. כל אחד משני גופים אלה יוכלו לדרוש, על סמך ממצאי השאלון, הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד להגנת הסביבה, או בדיקת השאלון ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ו. היתר בניה מותנה באישור והנחיות הרשות הסביבתית. לפי דרישת הרשות הסביבתית יוגש סקר השפעה סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה שיוכן עפ"י הנחיות הרשות הסביבתית. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר/תסקיר.</p> <p>2. ע"פ דרישות יועץ התחבורה של ועדה מקומית:</p> <p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. אישור תכנית הסדרי תנועה לדרך מס' 64 (הדרך המוצעת בתכנית) לרבות כל הצמתים שלאורכה, ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>ב. הריסה ופינוי המבנים הקיימים בתחום רצועת הדרך.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ע"פ הוראות תכנית ג/9233 המאושרת:</p> <p>א. מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה, שטחי תמרונן לרכב שרות כמו מכולת אשפה, תחנות אוטובוס.</p> <p>ב. שילוט הכוונה, מתקני דואר, העברת מערכות תשתית ציבוריות (חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים, טלויזיה בכבלים ותאורת רחוב).</p> <p>ג. נטיעת עצים בעלי שורשים לא תוקפניים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה מלבד המצויין לעיל.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ע"פ הוראות תכנית ג/9233 המאושרת:

4.3	דרך מוצעת
	<p>א. מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה, שטחי תמרון לרכב שרות כמו מכולות אשפה, תחנות אוטובוס.</p> <p>ב. שילוט הכוונה, מתקני דואר, העברת מערכות תשתית ציבוריות (חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים, טלויזיה בכבלים ותאורת רחוב).</p> <p>ג. נטיעת עצים בעלי שורשים לא תוקפניים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה מלבד המצויין לעיל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	6	6	6	6	1 (3)	3	13.5 (2)	60	180	180	סה"כ שטחי בניה	60 (1)	30	90	1000	11	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנים לא יעלה על הרשום בטבלה 5. מבנה שהיה קיים ערב אישורה של תכנית זו בגובה 16.5 מ' יאושר בגובה הקיים. כל בנייה חדשה תעמוד בגובה מרבי = 13.5 מ'.
- המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 6 מ', הנמדדים בין קירות חיצוניים של המבנים. מבנים שהיו קיימים ערב אישור תכנית זו ניתן להכשירם בהתאם לקיים בפועל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף לפרוייקט במסגרת בקשה להיתר בניה בשטח שירות למטרות חניה בלבד, בהתאם לקווי הבניין המאושרים בתכנית זו ועפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.
- הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- גובה המבנה מתחת למפלס הקרקע : 4 מ'.
- ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב - 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p>	



חשמל	6.4
<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' -</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' -</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' -</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' -</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' -</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל -</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' -</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' -</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 ובאישור המשרד להגנת הסביבה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
תקשורת	6.6
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	

6.7	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי הנקי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו - ככל האפשר - רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי 413.</p>

6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.10	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי לאישור רשיון עסק הינו קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה, וכן הסכמת הועדה המקומית לעניין השימוש המוצע בפועל בעת מתן ההיתר.</p>

6.12	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>

6.14	הריסות ופינויים
	<p>בעת הגשת בקשה להיתר בנייה על יוזם הבקשה להגיש בקשה להיתר להריסת המבנים הקיימים בתוואי דרכים מאושרות/מוצעות.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.</p>
--	---

