

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0663724

קצרין תעשייה מערב

צפון

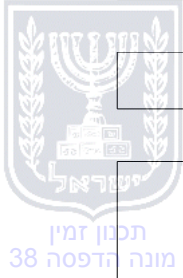
מחוז

מרחב תכנון מקומי קצרין

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת בחלקו המערבי של איזור התעשיה, בין כביש 35 ליקב ובין כביש 1 לפארק קצרין העתיקה. האיזור מבונה ברובו ומטרת התכנית הסדרת המצב הפיסי הנוכחי על ידי תיקון הוראות הבינוי של קווי בנין ותכסית.

בתחום התכנית יחולו השינויים הבאים:

1. הצרחת שטחים בין מגרשים 310-314 לבין מגרשים 5-9, 2, 1, 27A, לצורך הסדרת חריגות בניה לתחום דרכים / שצפיים.
2. הקטנת כל קווי בניין לאפס והגדלת תכסית ביעוד תעשיה במגרשים המבונים.
3. יצירת דרך מחברת בין דרך מספר 11 לבין דרך מספר 26.
4. הקטנת קווי הבנין בתא שטח 400 ביעוד מונים ומוסדות ציבור עבור בניה קיימת בלבד.
5. הקטנת כל קווי בנין ביעוד שצ"פ עבור מתקנים הנדסיים ומקלטים.
6. הגדלת זכויות בניה בתאי שטח 1,7,18 על חשבון תוספת זכויות בניה שהוגדרו בתכנית הכוללנית ג/19968 מונה הדפסה 38 לתתחם מספר 14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קצרין תעשייה מערב

מספר התכנית 220-0663724

1.2 שטח התכנית 163.868 דונם

1.4 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) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (ג)

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	קצרין
קואורדינאטה X	266645
קואורדינאטה Y	766475

1.5.2 תיאור מקום

בצידו המערבי של אזור התעשיה בקצרין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		8

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/02/2007	1779	5633	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12816 בתחומה של תכנית זו. תאי שטח 310-314 יהיו כפופים להוראותיה של תכנית ג/12816	החלפה	ג/ 12816
12/06/2019	11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תכנית ג/ 19968. הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19968
02/02/2015	3172	6979	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכניות המאושרות ממשיכות לחול	שינוי	גנ/ 18955
03/03/2008		5782	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 12816 ממשיכות לחול.	שינוי	קצ/ מק/ 12816 / 1

הערה לטבלה:

התכנית אינה מבטלת תשריטי חלוקה שאושרו כחוק בטרם אישור תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אבישי טאוב			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבישי טאוב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 24 11/09/2019	אבישי טאוב	26/08/2019	1	1: 1250	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קצרין	קצרין	קצרין	28	04-6969664	04-6964272	handasa@q azrin.muni.i

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיים מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmai l.com
מודד	מודד	עימאד אלקיש	1204		קצרין	(1)		04-6850941	04-6850942	desy200@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 192 קצרין אזור תעשייה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 הוראות בניה לצורך הסדרת הבניה הקיימת בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין מגרשים 310-314 לבין מגרשים 5-9, 2, 1, 28-30, 27A, לצורך הסדרת חריגות בניה לתחום דרכים / שצפיים.
2. הקטנת כל קווי בניין לאפס והגדלת תכסית ביעוד תעשיה במגרשים המבונים.
3. יצירת דרך מחברת בין דרך מספר 11 לבין דרך מספר 26.
4. הקטנת קווי הבנין בתא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור בניה קיימת בלבד.
5. הקטנת כל קווי בנין ביעוד שצ"פ עבור מתקנים הנדסיים ומקלטים.
6. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12816, למעט תאי שטח 310-314 אשר יהיו כפופים להוראותיה של תכנית ג/12816.
7. הגדלת זכויות בניה בתאי שטח 1,7,18 על חשבון תוספת זכויות בניה שהוגדרו בתכנית הכוללנית ג/19968 למתחם מספר 14.
8. הגדלת גובה מבנים בתא שטח 260



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	27A, 27B, 28 - 31, 34 - 38, 260, 310 - 314, 321, 322, 26 - 13, 10 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	6757 - 6737, 6733 - 6723, 6721, 6132
דרך מאושרת	8824 - 8821, 8237 - 8215
דרך מוצעת	8308

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	8225, 8216
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6730
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	27A, 28 - 30, 9 - 5, 2, 1
חניה	דרך מאושרת	8823 - 8821
חניה	תעשייה קלה ומלאכה	322, 321, 35, 34
מבנה להריסה	דרך מאושרת	8227
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6747, 6721
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	6132

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים וחניות	48,936	29.86
מבני ציבור	1,725	1.05
שטח ציבורי פתוח	33,753	20.60
תעשייה זעירה ומלאכה	76,117	46.45
תעשייה קלה ומלאכה	3,337	2.04
סה"כ	163,868	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48,631.98	29.68
דרך מוצעת	1,717.96	1.05
מבנים ומוסדות ציבור	1,730.11	1.06
שטח ציבורי פתוח	33,550.44	20.47
תעשייה קלה ומלאכה	78,238.08	47.74
סה"כ	163,868.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>א. ישמש לתעשייה זעירה ומלאכה העומדת בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ולמתקני שירות כגון: משרדים, מזנונים ומחסנים לאחר אישור הוועדה המקומית.</p> <p>בתאי שטח 1 ו-2 תותר בקומת קרקע גם פונקציה מסחרית כגון: חנות מזנון או מסעדה שמשרתים את עובדי האזור בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה בסעיף 5.</p> <p>ב. סוגי התעשייה מקבוצה ב-ד - תעשייה ומלאכה ושירותים לוגיסטיים. (ראה סעיף איכות הסביבה בפרק 6)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה, ניצול מלוא התכסית המותרת יותר רק בכפיפות להצגת פתרון חניה עפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מידע סביבתי החייב להיות כלול בבקשה להיתר:</p> <p>א. שפכים: מרשם זרימה, דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת שפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית בהתאם לנספח הביוב שיצורף לבקשה היתר.</p> <p>ב. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור תעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב המפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ג. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977.</p> <p>ד. זיהום אויר: שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי חוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.</p> <p>ה. פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לפי תקופת זמן לפי סוג הרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>ו. פסולת מסוכנת: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.</p> <p>ז. חומרים מסוכנים: חומרים מסוכנים- תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו.</p> <p>ח. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.</p> <p>באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה, לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי:</p> <p>1. מבנה תעשייה רב תכליתי הינו מבנה שימוקם במגרש המסווג לתעשייה והוא להשכרה</p>

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
	<p>לשוכרים שונים.</p> <p>2. רישוי הבניה למבנים רב תכליתיים להשכרה יתבצע בשני שלבים :</p> <p>השלב הראשון : היתר בנייה למעטפת הבניין בלבד קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבניה.</p> <p>השלב השני: היתר בנייה עבור כל יתר העבודות, מערכות אלקטרו מכניות, בניית מתקני ייצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו, בקשה להיתר השלב השני תכלול את כל האמור בסעיף המידע סביבתי.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ישמש למבנים למוסדות ציבור כולל תחנת כיבוי אש, תחנת מד"א, מחסני הרשות המקומית כפוף לאישור הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מעבר של קווי ומתקני תשתית כגון: מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, מדרגות חרום וחדרי שנאים.
	חורש קיים: טיפול בחורש הקיים בתוך שטח ציבורי פתוח הגובל בפינה הדרום מזרחית בתכנית ייעשה בתאום עם הקק"ל.
4.3.2	הוראות



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.4.2	הוראות

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
(2) 2	(1) 2	(1) 2	(1) 2	3	12	40	100	20	80	500	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 2	(1) 2	(1) 2	(1) 2	1	5	4	4	200	4	200	,6721 ,6132 ,6733 - 6723 6757 - 6737	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	0	3	12	90	150	(4) 30	(3) 120	1350	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
0	0	0	0	3	12	90	137.5	20	(5) 117.5	750	18	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
0	0	0	0	3	12	90	110	(4) 30	(6) 80	1600	2	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
0	0	0	0	3	12	90	90	(8) 150	(7) 2850	3335	260	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
0	0	0	0	3	12	(10) 90	110	20	(9) 90	750	,10 - 8 ,6 - 3 - 19 ,17 - 13 27A, 30, ,26 28, 27B, 35, 34, 31, 36 - 38, 29, 322, 321	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
5	5	3	3	3	12	60	110	(12) 20	(11) 90	1590	314 - 310	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
0	0	0	0	3	12	90	143	20	(13) 123	1300	7	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	

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:

- תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ומשטח עיקרי לשטח שירות באישור ועדה מקומית בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר או עפ"י בניה קיימת.
- במידה שקו בנין המופיע ברוזטה של הדרך שונה מהקו בנין המופיע בטבלה, המרחק הגדול בין שניהם הוא הקובע או עפ"י בניה קיימת.
- בתאי שטח 301-314 יותר קו בנין 0 בחזית צדדית או בחזית אחורית. בקיר בקו בנין 0 לא יותרו פתחים. אסור לנקז מבנה לתוך מגרש שכן.
- בתאי שטח 310-314 יותר מבנה שומר ליד השער, סככות הצללה, חדר שנאים יותר להיות בקו בנין 0 באישור מהנדס הוועדה.
- מערכות טכניות על הגג יכולים לבלוט עד 2 מ' מעל גובה מותר, בתנאי שייבנה להם מסתור באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- גובה מתקנים טכניים כגון: אנטנות מעל גובה בנייה לפי אישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מנהל תעופה אזרחית.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

- ח. תותר המרה של עד 20% שטח עיקרי מזכויות הבניה לתעשייה קלה ומלאכה לשימושי מסחר/תעסוקה.
ט. הבניה בשצ"פ מותרת במגרשים ששטחם גדול מ-200 מ"ר. בניה חדשה בשצ"פ לרבות בתכנית ג/12816 לא יעלה על 50 מ"ר למעט מקלטים קיימים מלפני יום אישור תכנית ג/12816.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או ע"פ בניה קיימת.
- (2) 2 מטר ע"פ בניה קיימת.
- (3) 90% למלאכה 30% למסחר.
- (4) 20% למלאכה 10% למסחר.
- (5) 107.5 למלאכה 10% למסחר.
- (6) 50% למלאכה 30% למסחר.
- (7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 2494 מ"ר לתעשייה 356 מ"ר למסחר.
- (8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 130 מ"ר לתעשייה ו 20 מ"ר למסחר.
- (9) 80% למלאכה ו-10% למסחר.
- (10) תכסית 90% ע"פ בינוי קיים.
- (11) 80% למלאכה 10% למסחר.
- (12) 20% למלאכה.
- (13) 113% למלאכה 10% למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי ע"פ הנחיות מרחביות שתאושרנה מעת לעת שתכלולנה הוראות לשילוט וגדרות
6.2	חניה החניה תהיה בתחום המגרש או בתחום שטחים המיועדים לחניה בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	איכות הסביבה כללי: כל הוראות תכנית ת.מ.מ 2 שינוי מספר 3 לגבי הבטחת איכות הסביבה באזורי תעשייה חלות על תכנית זו. 1. שימושים מותרים: א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ב. מפגע סביבתי- מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים) העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה התקינה של מתקנים או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. ג. הגדרת מצב "מפגע סביבתי" כאמור לעיל תקבע על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה על ידי המשרד והמנהלת. 2. סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות: מפורטים בזה קבוצות סוגי המפעלים האסורים או מותרים באזורי השימושים השונים בתחום התכנית. פרוט מפעלים לפי קבוצות ואזורי תעשייה: רשימת פרוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעולות התעשייתיות באזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד, בכל מקרה יינתן היתר בניה ורשיון העסק רק באישור המשרד לאיכות הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשייה וואו תסקיר השפעה על הסביבה לפי העניין. קבוצה א' מפעלים אסורים בתכלית בכל שטח התכנית. באזורי תעשייה מותרים מפעלים מקבוצות ב,ג,ד המפורטים להלן: קבוצה א': אסבסט, בריכות דגים, מכון פסדים, בתי מטבחים, תשלובות כימיות ונפט, ייצור ואחסון נפיצים, גריסת טחינת אבן, דשנים נוזליים, ייצור אספלט, בריכת חמצון גזים דליקים מעל 100 מ"ק. קבוצה ב': ייצור מוצרי פלסטיק, מפעלי בטון מוכן, ייצור זכוכית, ייצור בלוקים, ייצור מוצרי מלט, הלבשה וטקסטיל, תעשיות נקניק, תעשיות מוצרי חלב (למעט מחלבנות), תעשיות שימורים, שיש ומרצפות, דפוס, תעשיות מזון, ייצור ומילוי משקאות קלים, תעשיות מוצרי נייר, ייצור קונסטרוקציות טרומיות (בטון, ברזל), בתי קירור ואחסנה, ייצור מעגלים מודפסים, מפעלי גלון, חתוך מערכת. קבוצה ג':



איכות הסביבה	6.3
<p>רהיטים, מוצרי עץ, הלבשה וטקסטיל(עד 100 מ"ק שפכים ליום), מסגריות, מוסכים לרכב, פחות וצבע לרכב, מוצרי עור(תיקים, נעליים, הלבשה וכו'), מאפיות, בדי בד, בתי קירור ואחסנה. קבוצה ד':</p> <p>טקסטיל, מגזרות, מתפרות, בתי מלאכה לעיבוד זכוכית, מתכת יבשה(נסור אך לא ציפוי) מוצרי חשמל ואלקטרוניקה (הרכבה), חשמלאי רכב, אביזרי רכב (הרכבת מערכות רדיו ואזעקות), בתי מלאכה לעיבוד אלומיניום (חיתוך והרכבה).</p> <p>* המנהלת רשאית למנוע כניסת מפעלים גם אם אינם בקבוצה א' לעיל או להפנות אותם רק למגרשים מסוימים.</p> <p>3. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:</p> <p>כל מפעל שביקש היתר בניה ו/או רשיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:</p> <p>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.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>ד. חומרים רעילים ומסוכנים:</p> <p>במידת הצורך יותרו סידורי אחסנה, טיפול ושימוש בחומרים רעילים ומסוכנים, ויינקטו על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים כל האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.</p> <p>1. אחסון:</p> <p>1.1. אחסון יבוצע עפ"י התקנות (קבוצות תואמות), שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו'.</p> <p>1.2. לא יותרו באזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ וכו', עפ"י הגבלת התכליות בסעיף 3.3 ג' בתקנון.</p> <p>1.3. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במעצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי, נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.</p> <p>1.4. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים עפ"י ההמלצות בסקרי הסיכונים שמוגש ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>הנחיות ומגבלות:</p> <p>כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה מחוז צפון.</p> <p>2. טיפול וסילוק:</p> <p>2.1. טיפול וסילוק חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות רישוי עסקים, סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולות תעשייתיות ברמת חובב.</p> <p>2.2. שינוע חומ"ס עפ"י תקנות משרד התחבורה ומשרד איכה"ס.</p> <p>2.3. נוהל חירום עפ"י "תיק מפעל" שיוכן בכל מפעל המשתמש בחומ"ס.</p> <p>ה. רעש:</p> <p>1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), לעסקים, מפעלים, ושימושים סמוכים אחרים, תידרש מבעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים</p>	






איכות הסביבה	6.4
<p>התקנת אמצעים אקוסטיים ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה בתחומי מיפלסי רעש המותרים כדון, גם בתוך המפעל וגם לגבי שימושים שכנים.</p> <p>במידה ויהיו מפגעי רעש מפעילויות בשטח האש הסמוך, ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה יידרשו אמצעי מיגון אקוסטיים במבנים ומתקנים בתחומי התכנית, בעלי הזכויות המגרשים ו/או בעלי המפעל או העסק יהיו חייבים להתקנים.</p> <p>ו. עודפי חפירה ופסולת גושים :</p> <p>יסולקו על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים לאתר שאושר לכך על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ז. אנרגיה ואיכות אוויר :</p> <p>1. כל מפעל או עסק הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה אמינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד במתקני TA-LUFF (1986) או תקני פליטה ישראלים (דוגמת ה"אמנה").</p> <p>2. מפעלים בהם מתבצעים תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו סקר פליטות ויתקינו אמצעים למניעת הפליטה המזהמת בהתאם.</p> <p>3. תהליכים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח יטופלו במקור למניעת ריחות.</p> <p>ח. מערכות שירות :</p> <p>מתקני מיזוג אוויר, מערכות סולאריות ואחרות יותקנו כך שיוסרתו על ידי גגות ו/או קירות תואמים לקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>6. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה :</p> <p>מידע סביבתי :</p> <p>כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש למשרד לאיכות הסביבה ולועדה המקומית ולמנהלת מידע לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. כל אחד מגופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי המידע הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מפורט יותר.</p> <p>המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר בניה ותנאייהם למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והמנהלת.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>5. תנאים כלליים לשמירה על איכות הסביבה :</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :</p> <p>א. ניקוז ותיעול :</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, על פי תכנית ניקוז לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. שפכים :</p> <p>1. תובטח קליטת השפכים במערך ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי, תנאי לקבלת היתרי בניה למבנים ולמפעלים יהיה כושר הולכה, וטיפול וסילוק בפועל אל מתקן טיהור השפכים המאושר.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס : שדרוג מתקן טיהור השפכים ואישורו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ותכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב ומים הכוללת התחברות למתקן האזורי.</p>	

6.5	איכות הסביבה
	<p>2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו ובמכון טיהור השפכים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית לאחר האישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים.</p> <p>4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>5. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.</p> <p>6. מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות עבודה.</p> <p>7. השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים, שמנים מינרליים יופרדו ושולחו למיחזור.</p> <p>8. קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות.</p> <p>9. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - זרם סניטרי: יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית. - זרם תהליכי: יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י חוק עזר לדוגמא. - זרמים רעילים ומכילי חומ"ס: יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י משרד לאיכה"ס. - תמלחת (רענון מרכזים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור): יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות. <p>10. יותקנו מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה.</p> <p>11. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מזוהמים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>12. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.</p> <p>13. במערכות שאיבה (ממתקני קדם טיפול במפעלים) יותקנו מערכות כפולות של שאיבה ואספקת אנרגיה (גנרטורים).</p> <p>ג. אשפה ופסולת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, נזילות ומפגעי תברואה וחזות. 2. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מיחזור ודחיסה. <p>המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים, בלתי נראים מחוץ לשטח או כל גורם ויובטח סילוק סדיר לאתר מאושר לפי כל דין.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. פסולת רעילה תסולק על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים ועל חשבונם לאתר פסולת רעילה שיועד לכך על ידי הרשויות המוסמכות. 4. בחדרי האשפה במתחם אצירת הפסולת התשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית. 5. אתרי אצירת פסולת יקורו וינוקזו למערכת הביוב.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>רישום יעשה ע"פ החוק.</p> <p>הוראות חלוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשרית. 2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.



	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"פ חוק.</p> <p>4. תכנית זו אינה מבטלת תשריטי איחוד וחלוקה מאושרים בתחומה.</p>	<p>6.7</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 בניה 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 יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד 3.0 מ'מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p align="center">6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: בתחום התכנית מצויים קווי מים של חברת מקורות. כל תכנית בינוי שיש לה נגיעה לרצועת קו המים, מחייבת תיאום עם חברת מקורות. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פיתרון באישור מהנדס הוועדה המקומית וע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. בתחומי התכנית מצויים קווי ביוב עירוניים. לאורך הקווים לכל אורכם תשמר רצועה ברוחב של 5 מ' מכל צד, עם גישה לצורך ביקורת שוטפת, אחזקה וטיפול "שבר". ההתחברות תהא לקו ביוב ראשי קיים ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, ההתחברות באישור משרד הבריאות והסביבה. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים או איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז, ו/או אל מי תהום. קווי הביוב יבוצעו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות כגון: קווים פלסטיים, עובי דופן "דרג גבוה", חיבורים בהלחמות ועוד. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש ע"פ הנחית הרשויות המוסמכות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים תוכן תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז האזורית. משטחי פריקה וטעינה, אצירת פסולת וכו'- ינוקזו למערכת השפכים.</p>	<p align="center">6.9 ניהול מי נגר</p> <p>בתאי שטח 310-314: תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 1. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים. 3. תהיה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות השפכים. 4. אין לנקז את הנגר העילי בשטחי התעשייה לנחלים.</p>
<p align="center">6.10 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p align="center">6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>יינטעו רק על פי תכניות נטיעה מאושרות על ידי המועצה המקומית קצרין. עצים לא ייעקרו ולא</p>

<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>ייכרתו ללא אישור המועצה המקומית קצ'רין.</p>	
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת היתרי בנייה בתא שטח 400 שיעודו למבני ציבור, מותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.13 פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רשיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה. 2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת 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. 3. תנאים כלליים לשמירה על איכות הסביבה: כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, על פי תכנית ניקוז לכל שטח התכנית. ב. שפכים <ol style="list-style-type: none"> 1. תובטח קליטת השפכים במערך ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי, תנאי לקבלת היתרי בניה למבנים ולמפעלים יהיה כושר הולכה, וטיפול וסילוק בפועל אל מתקן טיהור השפכים המאושר. תנאי למתן היתר אכלוס: שדרוג מתקן טיהור השפכים ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ותכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב ומים הכוללת התחברות למתקן האזורי. 2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו ובמכון טיהור השפכים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. 3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית לאחר האישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים. 4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. 5. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה. 6. מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות עבודה. 7. השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים, 	<p>6.15</p>



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>שמנים מינרליים יופרדו וישולחו למיחזור .</p> <p>8. קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות.</p> <p>9. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים :</p> <p>- זרם סניטרי : יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית.</p> <p>- זרם תהליכי : יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י חוק עזר לדוגמא.</p> <p>- זרמים רעילים ומכילי חומ"ס : יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י משרד לאיכה"ס.</p> <p>- תמלחת (רענון מרככים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור) : יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות.</p> <p>10. יותקנו מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה.</p> <p>11. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מזוהמים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>12. אתרי אחסון פסולות לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.</p> <p>13. במערכות שאיבה (ממתקני קדם טיפול במפעלים) יותקנו מערכות כפולות של שאיבה ואספקת אנרגיה (גנרטורים).</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. רשתות תשתית ציבוריות כגון אספקת מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל יהיו תת-קרקעיים, ויבוצעו לדרישות הרשות המקומית.</p> <p>ב. ניתן להעביר רשתות ציבוריות כגון : ניקוז וביוב דרך מגרשים פרטיים בתוך רצועה של עד 5.0 מ' מגבול מגרש. תובטח אפשרות גישה לאותם תשתיות, בתנאי השבת המצב בשטח לקדמותו.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, ככל שלא יוחכר בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>בתשריט התכנית מסומנים מבנים ו\או גדרות להריסה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>ביעוד תעשיה קלה ומלאכה :</p> <p>תפעול וניהול סביבתי : 1. אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד (להלן "המנהלת"), אשר תדאג לתחזוקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות ביוב, מים, ניקוז, גינון, סילוק פסולת, מניעת זיהום אויר משטחי בניה, תאורת החוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני הציבור. על מנת לשמור על איכות הסביבה יתקיים בו פיקוח סביבתי לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבנייה ברשיונות העסק של המפעלים השונים. 2. המנהלת מהווה תאגיד נפרד מהרשות המקומית, והדירקטוריון שלה כולל לפחות 50% דירקטורים מקצועיים חיצוניים לרשות מתחומי הניהול התעשייתי, מדעי הסביבה, תכנון, כלכלה וניהול עסקים. כמו כן, כולל הדירקטוריון את נציג</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

הנחיות מיוחדות	6.20
<p>המפעלים וכן משקיף מטעם משרד התעשייה והמסחר ומשרד לאיכות הסביבה : א. בסמכות הוועדה המקומית והמנהלת להחליט על מגרש שישמש את המנהלת. הוראות הבניה למגרש זה יהיו על פי האזור בו הם נמצאים. ב. המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבנייה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית, בעזרת שירותים מקצועיים שתקבל מהרשות המקומית או ממוסד אחר. ג. המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לנוהלים שנקבעו ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות והרשות הסביבתית המוסמכת. כחלק מהשיקולים לקבלת מפעל יש לבחון, בין היתר מרחק דרוש בין מפעלים ליצור מזון למפעלים אחרים. ד. נציג המנהלת ישתתף בישיבות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובישיבות וועדות לרישוי עסקים במידה ויוגשו להם בקשות להיתרי בניה או רישוי עסקים למפעלים חדשים. ה. המנהלת תפקח על ביצוע עבודות הגינון, הנטיעות והפיקוח בשטח אזור התעשייה בשיתוף עם אדריכל נוף. ו. המנהלת תדאג לפינוי הפסולת על פי סוגיה ותפקח על קבלן פינוי האשפה שיקבע במכרז. ז. המנהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה על ידי המפעלים בהתאם לצורך, לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב. ח. המנהלת תצויד באמצעים לטיפול ב"אירועים" של חומ"ס ואירועים אחרים : מתקני ספיגה, חביות אכסון מיוחדות, שרולי עצירה, כימיקלים לנטרול, אמצעי פתיחת שוחות וסתימות, כלי רכב לפינוי פסולת מוצקה. ט. המנהלת תפקח ותנהל את מערכת ניטור השפכים באזור התעשייה. י. המנהלת תפעיל מערך בקרה על עומס המזהמים הנפלטים לאוויר. וחלקיקים co, nox, sox יא. המנהלת תקבע עבור כל מפעל את העומס המירבי ה"מותר" לפליטת מזהמים. בהתאם לפליטה מכלל אזור התעשייה (מפעלים קיימים ומתוכננים)</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 25 שנים מיום אישורה