

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0712133

פארק תעשייה בר לב - שינוי יעוד מקומי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	משגב
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

01/08/2019

להפקיד את התכנית

02/12/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בהתייחס להתפתחות המפעל של חברת מיקרוגיוק שבמגרש הקיים ביעוד תעשייה, נוצרה בעיית צפיפות ומחסור במקום בחצר. כמו כן, יש מחסור משמעותי במקומות חניה בשטח הציבורי, דבר שמצדיק הגדלת כמות מקומות החניה בחצר המפעל בנוסף להגדלת השטח התפעולי. תכנית זו מציעה שינוי ייעוד של חלק מתא שטח ביעוד רצועת תשתיות מאושר שלא נוצל לתשתיות, ליעוד תעשייה וצירופו למגרש התעשייה המאושר בסמוך אליו לקבלת מגרש תעשייה גדול יותר. כל ההוראות והזכויות יהיו עפ"י התכנית המאושרת ג/19428 לרבות שינוייה עפ"י התכנית המאושרת 205-0344341.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פארק תעשייה בר לב - שינוי יעוד מקומי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
205-0712133	מספר התכנית	
2.513 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

משגב	מרחב תכנון מקומי
218680	קואורדינאטה X
756375	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

פארק תעשייה בר-לב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18507	מוסדר	חלק		44

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 22



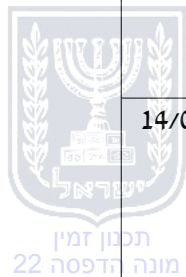
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/2016	8617	7302	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 205-0344341. הוראות תכנית 205-0344341 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	205-0344341
06/06/2013	5195	6605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19428 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19428



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 07 06/05/2019	דורית שפינט	10/04/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 22

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			מיקרו ג'וק נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	(1)		04-8418446		shimon@microjuk.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 10411 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מנהלת בר-לב בע"מ		(1)		04-9550301	04-9550376	barlev@barlev.org
פרטי			מיקרו ג'וק נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	(2)		04-8418446		shimon@microjuk.co.il

(1) כתובת: פארק תעשייה בר-לב, ד.נ. משגב 20156.

(2) כתובת: ת"ד 10411 חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית הכוללת 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
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
	מודד	יוחאי בן גרא	1198	ניב מדידות	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860	04-8202862	niveng@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הרחבת מגרש 110 בייעוד תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מרצועת תשתיות לייעוד תעשייה, לצורך הרחבת מגרש 110 לתעשייה, ללא שינוי בזכויות והוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

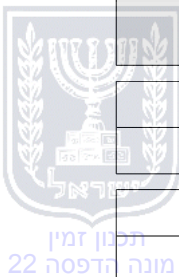
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	110	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעשייה	110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
רצועת תשתיות	490.2	19.51
תעשייה	2,023	80.50
סה"כ	2,513.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,513.52	100
סה"כ	2,513.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש לתעשייה מתקדמת ונקייה כפי שתאושר על ידי המנהלת, לבתי מלאכה, ולשימושים משרתי תעשייה כגון: משרדים, חניה, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. גודל מגרש מינימאלי גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ 2000 מ"ר.</p> <p>ב. גובה גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5.0 להלן. גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המגרש, לפי הנקבע בנספח התנועה והבינוי המנחים בתכנית ג/19428, עד פני גג הקומה האחרונה. בתחום המסומן בתשריט כגבול מגבלות בניה, גובה הבניין לא יעבור את הגובה המקסימאלי לפי הגבהים המסומנים בתשריט. גבהים אלה הינם גבהים אבסולוטים (מעל פני הים). היתר בניה למגרשים הנמצא בתחום האמור, נדרש אישור רשות התעופה האזרחית. גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונאליים אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית, ובכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. קווי בניין יותר קו בניין אפס לחלקי מבנה תת קרקעיים.</p> <p>ניתן יהיה להקים מבנים ומתקני עזר (כגון: מבנה שומר, חדרי טרנספורמציה, מתקני אשפה וכיוצ"ב, המשרתים את מבנה המפעל) בקו בניין קידמי, צידי ואחורי עד קו אפס ובתנאים הבאים: תכנון המבנים ומתקני העזר יותאם לחזות המראה האדריכלי של המבנה הראשי במגרש, לרבות: חומרי גמר, תכנון נופי וסביבתי, חזותי ופונקציונלי; מיקום המבנים יתוכנן בתאום עם התשתיות קיימות והמתוכננות, הבנייה תהיה ללא פתחים, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש, אישור המגרש הגובל ומנהלת אזור התעשייה. המתקנים ישתלבו בתכנון המגרש ויפורטו במסגרת הבקשה להיתר בנייה של המגרש בשלמותו. הועדה המקומית רשאית לא לאשר תכנית מוצעת עם מבנים ומתקני עזר בתחום שבין גבול המגרש לבין קו הבניין המאושר במגרש.</p> <p>ד. פיתוח המגרש במגרש תהיה חובת פיתוח רצועה מגוננת בחזית המגרש ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'. בתחום הרצועה המגוננת יינטעו עצים בוגרים בכמות עץ אחד לכל מ"א.</p> <p>ה. תשתיות תותר העברת תשתיות דרך מגרשים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5	5	2	4	15	50	200	80		40	80	2513	110	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה מפלס הכניסה הראשית לבניין.

ב. יותרו מתקני גג מעל גובה זה, גובה המתקנים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון המנהלת והועדה המקומית בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.

ג. שטח גלריה עד 50% משטח קומה כלול באחוזי בנייה.

ד. קומת עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש יתחשב במנין הקומות ואחוזי בניה.

ה. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת לפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>תכנית הבקשה להיתר תתיחס לנושאים המפורטים להלן והיא תאושר על ידי הועדה האדריכלית המלווה את המינהלת כאמור בפרק 1 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה המצורף לתכנית המאושרת ג/19428.</p> <p>א. לתכנית תצורף תכנית פיתוח נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונות הנוצרים עקב עבודות העפר. בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר על-פי תכנית הפיתוח. סה"כ שטח הגינון בכל המגרש יהיה לפחות 10% משטח המגרש כולו, כולל חנייה מגוננת.</p> <p>ב. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מטר עם צמחייה או קירות אטומים, כך שלא יראו לעין האדם העומד על הקרקע.</p> <p>בתכנית המגרש שתוגש בקני"מ 1:250 או 1:100, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי הגינון והחנייה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הצבת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפיתוח הכוללת ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית והועדה האדריכלית. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.</p> <p>ד. הגג יטופל כחזית חמישית. יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, יותר לענין זה כיסוי גג. שטח גג מכוסה כאמור לעיל, לא יכלל במנין שטח הבנייה המירבי ויותר מעל גובה הבנייה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.</p> <p>ה. לא תותר העברת צנרת גלויה על קירות החוץ של המבנים, הצנרת תוסתר בפירים שיהיו חלק מחזיתות הבנינים.</p> <p>ו. הגדר תהיה עשויה סבכה מפלדה מגוולונת ו/או גדר מבנייה קשיחה עם גמר כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת, לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.</p>	
6.3	חניה
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	סקר גיאולוגי
<p>תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות תקן ישראלי 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססות על סקר קרקע המיוחדים לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים.</p>	

<p>סקר גיאולוגי</p>	<p>6.4</p>
<p>דוחות לעיל, יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. אם יתגלו 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>ד. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.5</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים כדלקמן:</p> <p>מניעת רעש בעת עבודות הבנייה</p> <p>א. מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט - 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.</p> <p>ב. הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979, באזורי המגורים, תיעשה, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.</p> <p>מניעת מטרדי אבק</p> <p>א. יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p> <p>ב. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p>	<p>6.6</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>כללי וניהול סביבתי</p> <p>א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים מעבר לריכוזי הסף המצויינות בחוק חומרים מסוכנים ובהתאם לכל דין.</p> <p>ג. הניהול הסביבתי בתחום התכנית יהיה באמצעות היחידה הסביבתית של א.ת.בר-לב שהינה יחידה מקצועית האחראית ומופקדת על יישום הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בתחום איכות הסביבה. היחידה הסביבתית תהיה מורכבת מנציגי הרשויות המקומיות החברות</p>	<p>6.7</p>



באזור התעשייה, נציג איגוד ערים גליל מערבי לאיכות הסביבה ונציג הציבור. לנציג התעשיינים בפארק התעשייה ביחידה הסביבתית יהיה מעמד של משקיף.
בנוסף, היחידה הסביבתית תהיה אחראית, מבחינה סביבתית, על סיווג וקליטת מפעלים לאזור התעשייה, בהתאם לקריטריונים המפורטים להלן:

בקרה סביבתית

א. מיון תעשיות אל תחום התכנית יוכלו להכנס תעשיות על-פי המגבלות כדלקמן:

1. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בתקן T.A. LUFT העדכני ביותר ו/או בחוק אויר נקי: מונה הדפסה 22 תכנון זמין
2. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב של הרשות המקומית ובדרישות תאגיד מים וביוב הקולט את השפכים או בכל חקיקה רלוונטית אחרת.
3. לא תותר תעשייה בעלת פוטנציאל ליצירת תמלחות.
4. לא תותר תעשייה העושה שימוש בחומ"ס העולה על ערך 2-PAC.
5. לא יותרו מפעלים העלולים, עקב אופי ההובלה, ליצור מפגעים בטיחותיים בצירי התחבורה בתוך אזור התעשייה ו/או הסדרי תנועה מיוחדים.
6. לא יותרו מפעלים המחייבים בתהליך הייצור שימוש מסיבי של עבודות בחצר המפעל וכאילו המהוות מטרד חזותי, מטרד מבחינת איכות אויר או סכנה להיווצרות נגר מזוהם.

ב. המינהלת תאפשר קליטת מפעלים העוסקים במיחזור פסולת לסוגיה, ובתנאי שתהליך המיחזור עומד בכל התנאים הסביבתיים של אזור התעשייה לרבות תנאים חזותיים ואסטטים, ולפי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית. בכל מקרה, לא תותר כניסת מפעלי מיחזור המייצרים פליטות לאויר, שפכים, רעש, סיכונים, עבודה בחצר המפעל או כל היבט סביבתי אחר שאינם עומדים בדרישות הסביבתיות המפורטות בהוראות תכנית זו. בין היתר לא תותר כניסת מפעלי מונה הדפסה 22 תכנון זמין

ג. המינהלת תאפשר קליטת מפעלים או מתקנים המייצרים אנרגיות חלופיות שאינן ממקור פוסילי, ובתנאי שעומדים בכל ההוראות הסביבתיות של תכנית זו.

ד. תהליך קליטת המפעלים יהיה לפי השלבים המפורטים בפרק 2 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה של התכנית המאושרת ג/19428. המפעלים יסווגו לשלוש קבוצות עיקריות:

1. קבוצה א'- מפעלים שכניסתם אסורה בתכלית. רשימת המפעלים מופיעה בפרק 3 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה שמצורף לתכנית המאושרת ג/19428.

בנוסף יכולה המינהלת, על פי שיקול דעתה, למנוע כניסת מפעלים שאינם מופיעים ברשימה בפרק 3 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה שמצורף לתכנית המאושרת ג/19428, ובתנאי שנמצאה לכך הצדקה סביבתית מבחינת הפליטות והמזהמים שמפעלים אלה מייצרים משיקולים בטיחותיים או שיקולים אחרים.

2. קבוצה ב' מפעלים שכניסתם מותנית בבדיקת Go/Not go באמצעות שאלון מלא לבחינת השלכות סביבתיות ובחינה ראשונית של המפעל.

3. קבוצה ג' מפעלים ועסקים נקיים ושקטים שאין בהם פוטנציאל זיהום לגביהם, לאחר בירור ראשוני, אין צורך בבחינות סביבתיות נוספות.

שפכים

- א. המינהלת תבטיח קליטת שפכים במתקן ביוב מרכזי המחובר מט"ש כרמיאל .
- ב. תנאי להיתר בנייה למבנים ומפעלים בתחום התכנית יהיה הצגת חיבור מאושר למערכת סילוק השפכים בתחום התכנית.
- ג. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת סילוק השפכים של התכנית יהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות/חוקי עזר המעודכנים של הרשויות הרלוונטיות. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת ומתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית כמופיע פרק 1 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה המצורף לתכנית המאושרת ג/19428 או כל הנחייה אחרת כפי שתפורסם מעת לעת ע"י היחידה הסביבתית.
- ד. באחריות המפעל/יצרן השפכים לבצע קדם טיפול לשפכים תעשייתיים בטרם הזרמתם דמערכת הציבורית של אזור התעשייה. קדם הטיפול יעשה בתחום המגרשים. במידה והשפכים המטופלים אינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת בהתאם לסעיף קטן ג' לעיל, יפנה המפעל/יצרן השפכים את השפכים לפי השיטה והיעד המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. המתקנים יצויידו במדי ספיקה רושמים וציפים למי רשת ולשפכים. המתקנים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה תמוגן מפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. תעשיות להן תדרש לפי הנחיית היחידה הסביבתית, תצויידנה גם במערכות בקרה On Line למהמים העיקריים.
- ה. הגנה על מי תהום כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכת שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוצה לו יונחו בתוך צנרת כפולה ושוחות כפולות או לחילופין בתעלות בטון אטומות או לפי הטכנולוגיה הטובה ביותר המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.
- ו. הגנה על קידוחים כל בינוי או פעילות בתחום רדיוסי המגן תתבצע על-פי המצויין בתקנות בריאות העם 1995 ובאישור משרד הבריאות.
- ז. הפרדת זרמים השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרלים יופרדו במקור וישלחו למיחזור לפי הנחיות היחידה הסביבתית וגורמי הרישוי. מתקן קדם טיפול בשפכים יאושר מראש ע"י היחידה הסביבתית וגורמי הרישוי.

פסולת מוצקה

- א. המפעל/יזם יבטיח טיפול נאות בפסולת מוצקה כך שתמנע היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית והמינהלת.
- ב. לא יוצבו מתקנים לאצירת פסולת וטיפול בה אלא בתחומי המגרשים שייקבעו בהיתר הבנייה
- ג. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מוגדר שייועד להצבת מיכלים/מכולות:
- לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
 - לאצירת פסולות המיועדות למיחזור (כגון קרטון, נייר, פלסטיק, מתכות ועוד).
- ד. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח מנהלת אזור התעשייה, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.
- ה. המינהלת תהיה אחראית לאיסוף הפסולת מהמפעלים ותדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה עברון.
- ו. בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים בתכליות אחרות.

איכות הסביבה	6.8
<p>ז. המינהלת רשאית להקים מרכז מיחזור לצורך שירות המפעלים באזור התעשייה ובהתאם להנחיות המשרד להג"ס.</p> <p>רעש ורעידות</p> <p>א. יופעלו כל האמצעים האקוסטיים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 או על-פי כל דין. הוראה זו מתייחסת הן למפעלי תעשייה והן לתכליות האחרות שבתחומי התכנית.</p> <p>ב. תהליכי ייצור בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש, יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית.</p> <p>איכות אויר</p> <p>א. לא יותר שימוש בפחם ומזוט ודלקים כבדים אחרים ממקור פוסילי. בכל מקרה תדרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תדרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.</p> <p>ב. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה- TA-LUFT המעודכנים ביותר, בחוק אויר נקי ו/או בכל תקני פליטה המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. סך כל הפליטות לאוויר מכל תחום התכנית לא יעלה על הריכוזים והכמויות המצויינים בחוק אויר נקי.</p> <p>ד. לא תותרנה פעילויות שוטפות עתירות אבק כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'.</p> <p>ה. ניטור אויר</p> <p>ניטור האוויר מתחום התכנית ומכלל אזור התעשייה יתבצע ע"י מומחה מאושר ולפי הנחיות המשרד להג"ס והיחידה הסביבתית, מבחינת הפרמטרים לניטור ומיקום תחנות הניטור. מפרטי הארובות יותאמו לנוהל דיגום ארובות המעודכן כפי שיפורסם ע"י המשרד להג"ס.</p>	<p>6.9</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>קרינה</p> <p>היתר בנייה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינת רדיו אקטיבית, קרינה אלקטרומגנטית וכו' כפי שיפורסמו מעת לעת ובאישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>א. שימוש בחומרים מסוכנים יותנה בקבלת היתר רעלים תקף מהמשרד להג"ס.</p> <p>ב. פסולת מסוכנת מוצקה תאוחסן בחביות או מכולות ייעודיות ותפונה לאתר מורשה מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. פסולת מסוכנת נוזלית תוחזק בתוך מאצרה תקנית ומקורה.</p> <p>ג. לא תותר כניסת מפעלים העושים או מייצרים חומרים כימיים מסוג ומכמות העלולים לסכן את שלום הציבור במקרה של תקלה. קביעת מעמדו של מפעל לעניין זה תעשה בדרכים הקבועות בתקנון תכנית זו והתכנית המאושרת ג/19428 על נספחיה.</p> <p>ד. אישור הכנסת חומרים מסוכנים לאתר והטיפול בהם יהיה בהתאם למצויין בהיתר הרעלים של המפעל ובהתאם להוראות תכנית זו והתכנית המאושרת ג/19428 על כל נספחיה.</p> <p>ה. לגבי מפעלים המחזיקים דלקים וחומרים מסוכנים ועל-פי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית, יוגש סקר סיכונים בהתאם להנחיותיה. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בנייה למפעל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

עבודות עפר

- א. מגרסה במסגרת עבודות העפר להרחבת אזור התעשייה תחויב הפעלת מגרסה קבועה או ניידת. עבודת המגרסה תעמוד במגבלות זיהום אויר ומניעת רעש לפי התקנות.
- ב. פתרון לעודפי עפר מחוץ לתחום התכנית יהיה בתיאום עם המשרד להג"ס.
- ג. עודפי עפר ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מורשים עליהם תורה מינהלת אזור התעשייה.
- ד. בזמן בנייה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בנייה רק בתחום המגרש.

הוראות להיתר בניה

- א. כתנאי להיתר בנייה, המפעל יגיש למינהלת וליחידה הסביבתית סקר סביבתי, למעט מפעלים/עסקים שיהיו פטורים מכך (מפעלים/עסקים בקבוצה ג' כמפורט בפרק 1 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה המצורף לתכנית המאושרת ג/19428. הסקר יוכן בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. המלצות הסקר יעוגנו בתנאים להיתר בנייה של המפעל.

במידה וידרש סקר סיכונים, המלצותיו יעוגנו בתנאים להיתר בנייה למפעל. היחידה הסביבתית או המשרד להג"ס רשאים לדרוש, על סמך ממצאי בדיקת Go/Not go, במידה וקיימות השלכות ניכרות, תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשנ"ג 2003. מסקנות התסקיר יוטמעו בתנאים להיתר בנייה.

- ב. אמצעים ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים יבוצעו לגבי ההשלכות הסביבתיות השונות כמפורט פרק 4 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה המצורף לתכנית המאושרת ג/19428.

- ג. הוראות מיוחדות למבנה רב תכליתי - כמפורט בפרק 5 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה המצורף לתכנית המאושרת ג/19428.
- ד. מבני עזר למתקנים אלקטרומכניים כמפורט בפרק 6 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה המצורף לתכנית המאושרת ג/19428.
- ה. חצרות שרות, רצועות שרות ומבני עזר (במבנים רב תכליתיים ומבנים להשכרה). כמפורט בפרק 7 בנספח הוראות בדבר הרכב, מעמד, סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה המצורף לתכנית המאושרת ג/19428.

השפעה מצטברת

לועדה המקומית, המלצת היחידה הסביבתית ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעשייה באם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושאי איכות הסביבה לרבות רעש, איכות אויר, שפכים, תנועה ועוד. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה הסביבתית, לרבות חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל.

שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה בפירוט הבא:

- א. סוג העסקים שיתרו להפעלת במבנה.
- ב. פירוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחרת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- ג. פירוט מקומות ושטחי חנייה, בהתאם לתקנים הנדרשים על-פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>ד. אישור היחידה הסביבתית לעירוב השימושים המתוכנן.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ניקוז נגר עילי: שטח התכנית נמצא באזור א' במפת אזורי פגיעות מי תהום. בתחום המגרש לא תהיה בניה משמרת מים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. אזורי החדרה למי תהום ימוקמו באזורים לא מבוינים בתחום המגרשים.</p> <p align="center">מים וביוב: חיבורי מים יהיו מרשת המים של חברת מקורות. תשתיות ביוב באזור התעשייה יבוצעו בהתאם לנספח הביוב של התכנית המאושרת ג/19428 או בהתאם לתוכנית ביוב שתאושר כחוק.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנים המיועדים לתעשייה/תעסוקה/מסחר יהיה אישור בקשה להיתר לתשתיות בתאום עם משרד הבריאות. ביצוע בפועל של עבודות תשתית בהתאם לאמור בהיתר כנ"ל יהיה תנאי לאכלוס המבנים החדשים.</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> עמידה בתנאים הסביבתיים המפורטים בסעיף 6.7 - 6.9 להלן. אישור רשות הניקוז האזורית ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית ניקוז לתחום הקו הכחול של תכנית זו. עמידה בתנאי ניקוז הנגר העילי המפורטים בסעיף 6.10 להלן. אישור ועדה אדריכלית המלווה את המנהלת. הגשת נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעולות המבוקשות, על מי התהום. על הנספח להוכיח ניתן יהיה לנקוט באמצעים שיתנו מענה למניעת זיהום והגנה על מי תהום. בתחום המסומן בתשריט ובנספח מגבלות גובה של התכנית המאושרת ג/19428 כגבול מגבלות בניה, תותר בניה בגבהים המסומנים. גבהים אלה הינם גבהים אבסולוטיים (מעל פני הים). לכל היתר בניה למגרשים הנמצאים בתחום האמור, נדרש אישור רשות התעופה האזרחית. 	<p align="center">6.12</p>

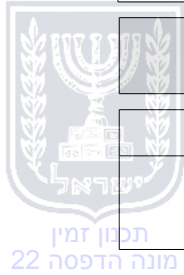




6.13	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקט בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חמרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של 100,000 ממ"ק יידרש להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומוסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, הבטים הידרולוגיים והשפעה על הקרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.</p>	

6.14	הנחיות מיוחדות
<p>תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/19428 בשינויים המחוייבים.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הנה חלק מהתכנית ג/19428 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

