

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0807487

שינוי בגובה מותר במגרש מס' 30 בא.ת. מבואות הגלבוע



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
צפון
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

חברת קימברלי-קלארק חברה רב-לאומית פעילה בישראל מזה 23 שנים ומייצרת את מוצריה בשלושה אתרים שונים (עפולה, נהריה וחדרה)

החברה מייצרת מוצרי היגיינה מנייר כמו: טיטולים, מגבונים, נייר טואלט, מגבות ועוד מוצרים רבים

לקראת הרחבת פעילותה ומטעמי ייעול החליטה החברה לרכז את מירב פעילותה התעשייתית באתר אחד, ובכך להיות תחרותית מול מוצרי יבוא מסין וטורקיה.

מכל שלל האפשרויות שעמדו לרשותה בחרה החברה בפארק התעשיות מבואות גלבוע הקרוב לצירי תחבורה צפון-דרום, מזרח-מערב

במתחם החדש יגדל כושר הייצור ובמקביל גם צוות העובדים שיגיע ל-430, מרביתם עובדים ישירים מול תשעה מנהלים בתחומים שונים ייצור, אחזקה, טכנאים ומפתחי מוצר

חברת קימברלי-קלארק תמשיך לנהוג ברמת בטיחות וגהות גבוהה, בייעול ניצול חומרי גלם מבלי להותיר כל פסולת להטמנה!

אופי מוצריה הם, כידוע, גדולי נפח וקטני משקל, מחייבים הליכי ייצור אנכי מטעמי ייעול והעיקר אחסנה דינמית/טכנולוגית בחלל גבוה כיאה לחברה מתקדמת עם אוטומציה

גישה זו מונעת פריסה אופקית (על חשבון שטחי מגרש) זו הסיבה לבקשה להגבהת שטחי האחסנה והייצור

מלבד דרישה זאת שאר המבנה יתוכנן לפי הוראות התב"ע הקיימת (מרווחים, חומרים, תכסית, שימושים ופיתוח)

גובה המבוקש יוכל להכיל את מכלול מוצריה לאספקה שוטפת לשוק הקמעונאי/סיטונאי, לצבא, בתי חולים ולמוסדות סיעוד



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בגובה מותר במגרש מס' 30 בא.ת. מבואות הגלבו

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

204-0807487

מספר התכנית

64.025 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (א) (7)

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

הגלבוע קואורדינאטה X 225850

קואורדינאטה Y 719250

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה חבר, מגרש מס' 30

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: חבר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			חבר

שכונה אזור תעשייה מבואות גלבוע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20800	מוסדר	חלק		2

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/02/2003	1373	5154	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9758 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9758
20/11/2012	1036	6500	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 184 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ גל/ מק/ 184

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי תכנית המאושרת ג/9758 בשינויים המחויבים



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				אליאסף בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליאסף בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	25/12/2019	יוסף פישר	17: 04 14/01/2020	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע			25/12/2019	אליאסף בר	14: 46 30/12/2019	נספח ניצפות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	24/11/2019	אליאסף בר	09: 54 02/02/2020	מצב מאושר	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			קימברלי קלארק ישראל בע"מ	רמלה	(1)		1-800-42323 2	073-3994872	eddy.hagai@kcc.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק לוגיסטי צריפין. ת.ד. 231.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קימברלי קלארק ישראל בע"מ	רמלה	(1)		1-800-42323 2	073-3994872	eddy.hagai@kcc.com

(1) כתובת: פארק לוגיסטי צריפין.

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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	a-tzafon@land.gov.il
חוכר				קימברלי קלארק ישראל בע"מ	רמלה	(1)		1-800-42323 2	073-3994872	eddy.hagai@kcc.com

(1) כתובת: פארק לוגיסטי צריפין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאסף בר		אליאסף בר אדריכלים	תמרת	תמרת		04-6542786		office@eliasa ph.co.il
מודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621	04-6084621	0525600345a @gmail.com
מהנדס	מהנדס	יוסף פישר	36970	י.ו. גליל הנדסה בע"מ	רמת ישי	(1)	5	04-9537200	04-9837154	JFisher@galil eng.com

(1) כתובת: חורש אלונים 5 רמת ישי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 הוראה בדבר גובה הבניין, ללא תוספת זכויות בניה.
שינוי של גודל מגרש מזערי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראה בדבר גובה הבניין, ע"פ סעיף 62א(א)4
קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, ע"פ סעיף 62א(א)7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	30
דרך מאושרת	7,6



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעשייה	64,012	76.06
דרך מאושרת	20,150	23.94
סה"כ	84,162	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,150.92	23.94
תעשייה	64,012.58	76.06
סה"כ	84,163.5	100



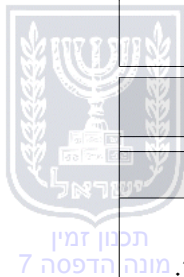
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	מבנים לצורכי תעשייה, בתי מלאכה ומתקני שרות, משרדים, חנויות מפעל, מוסכים, מחסנים וכל תכלית דומה אחרת, שמתרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירה מוצרי המפעל בתחום המגרש, ובתנאי ששטח הבניה למסחר לא יעלה על 15% מהשטח הבנוי לצורכי תעשייה בתחום המגרש הנדון (לא יותרצרוף מספר מבנים לצורך חישוב זה) אזור התעשייה ישמש גם לכל מבני תמך לחקלאות, כולל בתי אריזה, מרכז מזון, מבנים לייצור חקלאי כמו מפעלי יבוש, יקב, וכו".
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תנאי למתן היתרבניה, תכנון חזות המבנה בגובה 42 מ' בחומרי גמר/צבע הנטמעים בנוף ומפחיתים את נצפות המבנה.
ב	בינוי ו/או פיתוח ע"פ נספח "הנחיות בינוי מנחות פיתוח ואיכות הסביבה" מתכנית ג/ 9758
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חנייה מוסדרת, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת עיליים ותת-קרקעיים, ומתקני שמירה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב
5 (3)	5	5	50	1	1	20 (1)	80 (1)	10000	30	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הוועדה המקומית רשאית לאשרהעברת אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה.
- (2) למתקנים מיוחדים וארובות הדרושים גובה הגבוה מהרשום בטבלה תינתן חריגה באישור וועדה מקומית ומשרד להגנת הסביבה.
- (3) מרווח קידמי יהיה כמסומן בתשריט. למבנים לטרנספורמציה תותר בניה על קו בניה אפס, בתנאי אישור הוועדה המקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. שימושים אסורים
 - (א) לא תותר כניסת מפעלים הנמנים על הסוגים המפורטים להלן :
 - * מפעלים לעיבוד פסדים ומפעלים לטיפול בפסולת מוצקת , נוזלית או רעילה .
 - * מפעלים להכנת בטון ולעיבוד אבן .
 - * מפעלים להכנת אספלט וביטומן .
 - * מפעלים ליצור חומרי נפץ .
 - * מפעלים ליצור חומרי חיטוי והדברה , דשנים , חומצות ובסיסים .
 - * מפעלים פטרוכימיים וכאלו המייצרים ממיסים אורגניים .
 - (ב) על אף הרשימה הנייל , יהיו מנהלת אזור התעסוקה , ו / או הגורם המאכלס את פארק התעסוקות , רשאים לפסול על הסף כניסה של סוגים נוספים של מפעלים שאינם כלולים ברשימה הנייל , אם נוכחו לדעת שיש בהם פוטנציאל ברור למפגעים סביבתיים .
 - (ג) על אף הרשימה הנייל , יהיו מנהלת פארק התעסוקה , ו / או הגורם המאכלס את פארק רשאים לאשר כניסה של מפעלים הנמנים על הרשימה הנייל . אשור כזה יינתן רק אם יוכיחו היזמים לשביעות רצון הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה , באמצעות חומר מקצועי מפורט, כי קיימת טכנולוגיה זמינה ואמינה המאפשרת צמצום פליטת מזהמים לסביבה לרמה הנדרשת במתחם בו הם מבקשים להתאכלס , וכי הם מתחייבים להשתמש בטכנולוגיה זו במפעל , ולנקוט בכל האמצעים האחרים שידרשו מהם למניעת פליטת מזהמים ולצמצום האפשרות לגרימת סיכונים או מטרדים לסביבה
2. מסמכים ודוחות מקדמיים לדיון בבקשת היתר.
 - (א) כל מפעל שיבקש להיכנס לאזור התעסוקה יידרש להגיש , כחלק ממסמכי הבקשה, את הדו"חות והמסמכים הבאים :
 - (1) דוחות " אפיון מפעלי על פי "שאלון רישוי עסקים" של המשרד לאיכות הסביבה , ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.
 - (2) "שאלון להערכת סיכונים" , הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון מפעל , הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהמפעל .
 - (3) דו"ח על פליטות מזוהמי אוויר, הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, ובו פירוט של כל הפליטות החזיות של מזוהומי אוויר מהמפעל , על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר , ו/או על בסיס ניתוח מתקני היצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
 - (4) פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל , שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל , מתקני טיפול ואמצעי הבקרה , וכמות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
 - (5) הערכה מפורטת של מפלסי הרעש הצפויים הניתנת לשילוב כחלק מדו"ח אפיון מפעל , ובה פירוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבול המגרש . מפלסי רעש אלה יוצגו תוך פרוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
 - (6) שלבי ביצוע המבנים כולל תשתיות מים , שפכים וחשמל.
 - (7) ניקוז- השתלבות במעי הציבורית , הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב.
 - (8) קרינה אלקטרומגנטית ורדיואקטיבית - מקורות פליטה לסוגיהם , אמצעים להפחתה ומניעה .
 - (9) בינוי - מיקום וגובה מבנים ומתקנים כולל ארובות ומבנים הנדסיים , מיקום פתחים של



6.1

איכות הסביבה

מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(10) פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הרמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, ריצוף וגינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

(11) חומרים מסוכנים - כמויות וסוגים ובחינת ההשפעות העלולות להיות במקרה של תרחישי קיצוני.

(12) תחזית תנועת כלי רכב נכנסים יוצאים מהמפעל בשעות שיא, ע"פ סוגי כל רכב.

(ב) על בסיס מסמכים ודוחות אלה תדון הרשות הסביבתית המוסמכת בבקשת ההיתר. בתום הדיון ייקבע באם הנתונים שהתקבלו מספיקים בכדי לשלול או לאשר את האכלוס מבוקש, או באם יש צורך בבדיקות מקדמיות נוספות כגון ביצוע סקר סיכונים, ביצוע חוות דעת סביבתית מוקדמת, ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה וכד'.

6.2

איכות הסביבה

3. רעש

(א) ועדה מקומית תיקבע הספק הרעש המרבי מכל מבנה או מגרש, הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן על ידי מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה.

לא תותר חריגה מהספק זה אלא לאחר בדיקה מפורטת של מפלסי הרעש מגורמים אחרים שיאכלסו את המתחם, ועל בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

(ב) כל עסק או מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המרבי כפי שיקבע לעייל, בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק / מפעל לנקוט בצעדים ואמצעים המתאימים (מיסוך, מייגון אקוסטי וכיו"ו) להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.

4. איכות אוויר.

(א) לא יותר שימוש במזוט או פחם בתחום התכנית, אלא לאחר קבלת אישור מוקדם ממנהלת אזור התעסוקה ומהגורם הסביבתי המוסמך.

(ב) כל מפעל או עסק הפולט מזוהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה אמינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב - TA - LUFT (1986) או תקני פליטה ישראלים.

(ג) הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית להטיל מגבלות פליטה נוספות של מזוהמי אוויר מעסקים או מפעלים שיבקשו לאכלס את האזור, כדי להבטיח עמידה בתקנים סביבתיים בגבולות המפעל, או למנוע מטרדים מעסקים ומפעלים סמוכים.

(ד) הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לתייב מפעל או בעל עסק להשתמש באנרגיה חלופית.

(ה) בעת הכשרת קרקע לכל מגרש ומגרש, בכל מקרה בו יתעורר חשש לגרימת מטרדי אבק מגרשים סמוכים, תבוצע הרטבה של הקרקע טרם ביצוע עבודות חפירה למיניהן.

(ו) מפעלים בהם תהליכי ייצור פולטי מזוהמים יבצעו "סקר פליטות" ויתקינו אמצעים בהתאם.

5. חומרים מסוכנים.

א. נוהלי החירום.

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

2. נוהלי חירום ע"פ "תיק מפעל" שיוכן בכל מפעל המשתמש בחומ"ס.

6.2

איכות הסביבה

3 . חומרי הגלם המסוכנים ישונעו למפעל ע"פ הנחיות של משרד התחבורה.
ב . הנחיות ומוגבלות.

1 . כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז הצפון.
2 . אחסון יבוצע ע"פ התקנות (קבוצת תואמות) שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו' .
3 . לא יותרו באזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ ע"פ הגבלת התכליות בסעיף 6.1 בתקנון.
ג . האמצעים למניעת סיכונים.

1 . אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה , מגובה במאצרה , מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסהייכ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף , נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.
2 . מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים עייפ בסקרי הסיכונים.
3 . טיפול/סילוק חומ"ס בהתאם לתקנות רישוי עסקים , סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990) . כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולת תעשייתית ברמת חובב.
4 . שינוע חומ"ס ע"פ תקנות משרד התחבורה ומשרד הגנת הסביבה.
ד . מניעת מפגעי ריח.

1 . תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת הפצת ריחות.
2 . מקורות נפחים או מקורות שטח כגון קווי ייצור, אחסון חומרים נדיפים, מתקני טיפול בשפכים וכו' , יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאוויר (איסוף וטיפול בגזים) .

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. שפכים

(1) שפכי כל עסק ומפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב העירונית . הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנייל על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה , למתקן המשותף לטיפול בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחין .

(2) כל מפעל המייצר שפכים תהליכים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקין בשטחו מתקן או מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים , כדי לעמוד בתקנים שיקבעו .

(3) כל עסק או מפעל יידרש להציג , טרם כניסתו לאזור התעסוקה , אישור של הרשות האחראית על קו הולכת השפכים ומתקן הטיפול בשפכים כי ניתן לקלוט את שפכיו במערכת הקיימת. לא תותר חריגה מספיקת השפכים עליהם נתקבל האישור, ללא קבלת אישור מיוחד לכך, מראש.

(4) לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.

(5) במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורך מעקב פקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת ביוב מרכזית.

(6) לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב , כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה .

(7) כל עסק או מפעל יידרש להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו , ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת . לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

(8) מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיווית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות .

(9) השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים שמנים מינרליים יופרדו במקור וישלחו למיחזור.

(10) יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשיה.

(11) קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק , חיבורים ובהלחמה וכוי).

(12) אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים חומרים מזהמים שאין לגביהם טכנולוגיה נטרול מוכחת וזמינה.

(13) תמלחות יפנו לאתר מאושר ע"י רשויות איכה"ס .

(14) לא יוקמו מעקפים ממובילי השפכים לנחל הקישון.

(15) בתחנות שאיבה לשפכים יותקנו "דיזל גרטורים" או מקור חילופי אחר לאספקת חשמל במצב כשל במערכת האזורית.

(16) אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים . לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.

(17) לא יאשרו מפעלים בהם זרמי שפכים שאין לגביהם תהליך מוכח לטיפול בשפכים.

(18) תתבצע הפרדת זרמים במפעלים :

1. זרם סניטרי : יחובר ללא טיפול קדם למע' הראשית.

2. זרם תהליכי : יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות ע"פ "חוק עזר לדוגמא".

3. זרמים רעילים ומכילי חומ"ס : יטופלו ויסלקו לאתרים מורשים ע"י משרד להגנתה"ס.

4. תמלחת (רענון מרכבים , ניקוז קיטור ומגדלי קירור) יאספו ויסלקו לאתר מאושר ע"י הרשויות.

(19) לא יאשרו מפעלים בהם זרמי שפכים שאין לגביהם תהליך מוכח לטיפול בשפכים . כמו כן הטיפול במתקני ביוב ובשפכים יבטיח כי אלו לא יזהמו את מי התהום ואת המים העילים.

יובטח פתרון מערכתי שיאפשר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, ויהיה על דעתה של הועדה המחוזית לתו"ב.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

(ב) אספקת מים :

אספקת המים בכל שטח התכנית תהיה מרשת הרשות המקומית. תובטח אספקת מים סדירה למפעלים שצריכת המים שלהם לא תעלה על 2.0 מ"ק ליום לדונם מגרש . תובטח תקנת מד מים במקום שיאפשר על ידי הרשות המקומית, המבטיח גישה נוחה לעובד הרשות המקומית. המקום יצוין בתכנית הבקשה להיתר. הכל יבוצע באישור משרד הבריאות ומהנדס המועצה המקומית.

(ג) ניקוז :

בנוסף לכל האמור לעיל, הניקוז יהיה על ידי חלחול ניקוז טבעי בתעלות על קרקעיות או בצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז, במידת הצורך, תופקע קרקע הדרושה לניקוז בהתאם לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח -1987. בכל מקרה חייבים בעלי קרקע פרט לבעלי תחמ"ש לאפשר מעבר קווי ותעלות ניקוז בחלקתם, מחלקות גבוהות יותר. הכל יבוצע באישור רשות הניקוז ומהנדס ועדה המקומית, משטחי חניות, מדרכות, ושצ"פים ירצפו באבן משתלבת או חצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים ויקטין את כמות הנגר העילי.

(ד) ביוב :

בנוסף לכל האמור לעיל, יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית ובמתקן הטיפול האזורי, למפעלים אשר ייצרו שפכים בספיקה של עד 4.1 מ"ק שפכים ליום לדונם מגרש. תותר

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הנחת קווי ביוב בגבולות מגרשים פרטיים וציבוריים לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב - 1962. בכל מקרה, חייבים בעלי קרקעות פרט לבעלי תחמ"ש לאפשר מעבר קווי ביוב דרך מגרשם מהמגרשים הגבוהים יותר. תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית והשלמת פתרון לטיפול בשפכים ובפסולת בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו, הכל יבוצע באישור משרד הבריאות ומהנדס ועדה מקומית.

(ה) אשפה : ריכוז ופינוי האשפה יהיה באחריות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה אלא אם אישרה הרשות המקומית את מקום וצורת פתרון ריכוז ופינוי האשפה

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. פסולת מוצקה.

(1) כל עסק או מפעל יקצה בתחום המגרש שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה.

(2) בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מיחזור.

(3) הגורם המוסמך יבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכשר הקליטה של מכלי האצירה.

(4) בכל מקרה תדירות הפינוי לא תפחת מפעמים בשבוע .

(5) לא תאופשר אצירת פסולת של חומרים אורגניים ביולוגיים או פסולת אחרת הנוטה להתפרקות ולריקבון במכלי אצירה משותפים . על מפעל שייצר פסולת כזו יהיה לאצור את הפסולת בתחומו , תוך הבטחת תנאי אצירה נאותים שימנעו היווצרות מטרדים אל מחוץ לתחום המפעל.

(6) כל פסולת יבשה (גושית) ועודפי עפר אשר ייווצרו במהלך הבניה בשטח התכנית תפונה לאתר מוסדר המאושר ע"י הועדה המקומית.

(7) פסולת רעילה תיאסף בתחום המפעל באתר מקורה, מסומן וסגור ותפונה לאתר הפסולת הרעילה באתר רמת חובב.

(8) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

(9) יקבעו נוהלים מסודרים ע"י מנהלת האחזקה לאצירת הפסולת המצוקה , פינויה ומדיניות המיחזור באזור התעשייה, הפסולת תפונה לאס"פ טליה או כל אתר אחר בהתאם להוראות המועצה האזורית ורשויות איכות הסביבה.

(10) באזורים מסחריים, תחנת תדלוק, מבנים רב תכליתיים ובמפעלים הגדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים ובהם יוצבו מכלי הפסולת, דחסני האשפה ע"פ הפרדה לסוגי הפסולת השונים.

(11) בחדרי האשפה ובפינות אצירת הפסולת ישטפו המכלים והמשטחים מידי יום. התשטיפים ינוקזו למעי השפכים האזורית.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1 בקשה להיתר תוגש על ידי אדריכל רשוי .

2 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

(א) מידע ונתונים - כללי. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בכלל זה : שטחי יצור ומתקנים נלווים לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות שפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם (בתוך מבנים סגורים) שטחים פתוחים בחצר המפעל. אחסון סגור ואחסון בשטח פתוח, אזורי טעינה ופריקה, שטחי חניה ושטחים פרטיים לגינון, מבני שרות ומנהלה.

(ב) חזות

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) בבקשה להיתר יסומנו חומרי הבניה על גבי תשריט חזיתות המבנים, אחסנות חוץ וחצרות משק יוסתרו על ידי גדרות כמפורט בנספחים, בצמחיה, או קירות אטומים, כך שלא יראו לעין אדם העומד על פני הקרקע. תכנית המגרש תוגש בקנה מידה 1: 250, או 1: 100 לפי שידרש.
- רקע תכנית תהיה מדידה של מודד מוסמך אשר נערכה ששה חדשים לכל היותר לפני מועד הגשת הבקשה. יסומנו מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום הפתחים וצורתם, מיקום שטחי האחסנה ודרכי הטיפול בחומרים מבחינה פונקציונלית ואסתטית. בתכנית יסומנו גם שטחי הגינון והחניה, מיקום מכלי אצירת פסולת, חיבורים למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, וגידור. לא יותר לבצע כל אחד מאלמנטים אלו אלא אם כן נכללו בבקשה להיתר.
- (2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה גרנוליט, פסיפס קרמי או חומר איכותי אחר באישור מנהלת האתר לא יורשה שימוש בפח או אסבסט בקירות בכרכובים,
- (3) תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקנים על הגג מלהפוך למטרד חזותי, להנחת דעת מנהלת הפארק יותר לצורך זה כיסוי מתקני הגג, אשר לא יילקח במניין שטחי הבניה המרבי, ויותר מעל גובה בניה מרבי הקבוע לעילי. חומר כיסוי זה יכול להיות קורות בטון, ברזל, פולי קרבונט, עץ וכ"ו. לא יותר שימוש בפח, אסבסט או בד.
- (4) מעבר צנרת בחזיתות, יתוכנן בפירים מיוחדים לכך באישור מהנדס הועדה, ייאסר מעבר צנרת גלויה על הקירות.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- ג) מידע סביבתי.
- כתנאי להיתר בניה יגיש יזם את מסמכים הבאים וע"פ השלבים:
- א) טופס תיאור מפעל ומיון ראשוני.
- ב) תצהיר השלכות סביבתיות.
- ג) מסמך השפעות על הסביבה (תסקיר או חו"ד ע"פ דרישת הרשויות). חוות דעת סביבתית שתבוצע על ידי גורם מקצועי מוסמך. חוות הדעת תתבסס על תכניות הבניה כאמור לעיל ותכלול אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים ויהיו בה המרכיבים הבאים:
- (1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים ולהקטנת הנגר העילי ולהגברת החלחול.
- (2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג, והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם - טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
- (3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
- (4) זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים. אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
- (5) חומרים מסוכנים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים, תנאי אחסונם, נוהלי פינוים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, על פי תקנות רישוי עסקים התשנ"א - 1990 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.
- (6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- (7) פתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר,

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>הסדרת שטחי אחסון פתוח, סימון קירות ומסלעות וטיפול בהפרשי גובה. פריסת קירות וגדרות, גינון בתחומי המפעל וש.צ.פ. גובל בשטחו. יוצגו אם צריך שלבי ביצוע הפיתוח, יותר ביצוע עבודות עפר בתקופת הפקדת התכנית. תכניות נופיות יוגשו על ידי אדריכל נוף מוסמך.</p> <p>(8) הנחיות לביצוע עבודות עפר :</p> <p>א) כל שפך שיווצר בשל עבודות העפר של הפארק, הן בשטח הפארק בהן מחוצה לו יטופל וישוקם ע"י נטיעות. שפכי עפר בהיקף מגרשים יתוחזקו ע"י בעלי מגרשים בהתאם לרצועות הגינון (סעיף 3.3 בנספח הנופי של תכנית ג/9758), שטחים ציבוריים ובהיקף הפארק יטופלו ע"י הנהלת הפארק.</p> <p>ב) יש לאתר מקום ולגדר את אתר ההתארגנות לשהייה של העובדים, וכלי רכב כבד בתוך תחום התכנית בלבד.</p> <p>ג) עודפי עבודות עפר או פסולת בנין מכל סוג שהוא יפנו לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית ולא יושארו בשטח התכנית או בסביבתה.</p> <p>ד) בעת ביצוע עבודות העפר - ינקטו אמצעים להידוק קרקע ומניעת פליטות אבק.</p> <p>(ד) תכניות מפורטות לפתרון ביוב מאושרות ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה .</p>	



אקוסטיקה	6.8
<p>א) ועדה מקומית תיקבע הספק הרעש המרבי מכל מבנה או מגרש. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן על ידי מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חימום למבנה. לא תותר חריגה מהספק זה אלא לאחר בדיקה מפורטת של מפלסי הרעש מגורמים אחרים שיאכלסו את המתחם, ועל בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב) כל עסק או מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המרבי כפי שיקבע לעיל, בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק / מפעל לנקוט בצעדים ואמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכיו) להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.</p>	



חשמל	6.9
<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.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים</p>	



6.9

חשמל

בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה תיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.



6.10	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל בניה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשלי"ח.
6.11	חניה
	יוכנו מקומות חנייה בתוך המגרשים לרכב פרטי, טיפועלי ומשאיות, בהתאם לתקן שיהיה בתוקף ביום הוצאת היתר הבנייה. לא יינתן היתר אלא אם הובטחה חנייה כני"ל, ועפ"י הנחיות הבינוי ותכנית הפיתוח. החניה לרכב פרטי, לרכב טיפועלי ולמשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה - יהיו בתחום המגרש. לא תותר חניה קבועה במכסה הנדרשת מהמפעלים על הכביש.
6.12	חלוקה ו/או רישום
	1. חלוקת השטח תעשה על פי הוראות תכנית זו והחלוקת הישנות יבוטלו. 2. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים עפ"י תשריט אחד שיוכן כאמור בסעיף הנ"ל. 3. ועדה מקומית רשאית לאשר אחד וחלוקה לפי הצורך, ובתנאי שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מהרשום בסעיף 5, וכל הוראות התכנית יחולו על המגורשים המחולקים,
6.13	הפקעות ו/או רישום
	1. כל השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה - 1965 פרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית 2. מקרקעי ישראל בהגדרתם כחוק מקרקעי ישראל והנועדים לצורכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי ר.מ.י.
6.14	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	היתרי בניה יותנו בהבטחת סידורי גישה לנכים עפ"י חוק.
6.15	פיקוד העורף
	היתרי הבניה למבנים יינתנו לאחר קבלת אישור רשות מוסמכת של פיקוד העורף
6.16	שרותי כבאות
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התחייבות מבקשה ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות השביעות רצונם.
6.17	היטל השבחה
	יגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - עשר שנים מיום אישורה

