

15

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי - מנשה - אלונהתכנית מפורטת מס' מ/107 - מפעל גלעם1. השם והתחולה

תכנית זאת תקרא "ת.ב.ע מפורטת מס' מ/107 - מפעל גלעם" ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט) התוכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה תכנית מפורטת לפי סעיף 68 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

התכנית כוללת בדרומה חלקת דרך מתכנית מ/106 - גבעת חביבה שפורסמה למתן תוקף בי"פ 3679 ביום 14/7/89.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מזרחית לכביש האזורי מס' 574, צפונית לכביש הכניסה לקיבוץ מענית ולסמנריון הקיבוץ הארצי בגבעת חביבה.

4. השטחים הכלולים

גוש 10086 חלקות 19, 20.

גוש 10086 ח"ח 15, 16, 18.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 80.5 דונם בקירוב (מחושב גרפית).

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. מגיש ויוזם

מפעל גלעם בע"מ תעשיות עמילן וגלוקוזה.

9. המתכנן

ד"ר בלוך את אינג' סוקל - מהנדסים בע"מ  
ת.ד. 9262 חיפה 31092 טל' 04-8326685

10. מטרות התכנית

א. לשנות ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד לתעשייה עבור "מפעל גלעם בע"מ" תעשיות עמילן וגלוקוזה הקיים.

- ב. לאשר המצב הקיים ולהסדיר את הרישוי של המבנים הקיימים.
- ג. לשנות ייעוד מקרקע חקלאית לתעשייה לשם הרחבת מפעל התעשייה לשטח שממזרח למפעל גלעם.
- ד. לקבוע הוראות בניה שיאפשרו אשור והוצאת היתרי בניה בשטח התכנית בהתאם להוראות המפורטות להלן.

11. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

<u>הסמון</u>	<u>הבאור</u>
קו בצבע כחול	גבול התכנית
שטח בצבע סגול	אזור תעשייה
שטח בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
קוים מקבילים בצבע ירוק	שטח חקלאי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה
קו מקוטע בצבע כחול	גבול תוכנית מ/106
סיפורה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספורה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קידמי מינימלי
ספורה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר בצבע ירוק בעיגול שחור	מספר חלקה רשומה
קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר בצבע ירוק בעיגול מקווקו ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
קו בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת
מספר בצבע שחור בעיגול שחור	מספר חלקה מוצעת
קו שלוש נקודות בצבע אדום	קו חשמל מתח גבוה
קו נקודותיים בצבע אדום	קו טלפון
מלבן או עיגול בצבע התשריט	מבנה קיים

12. שמוש בקרקעות ובבנינים

- א. לא ינתן רשיון בניה ולא תשמש שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לכלל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעלי הקרקע.

ג. לא ינתן רשיון בניה ולא יאושר שימוש במבנה שלא יקיים את התנאים המפורטים בסעיף 23 - שמירה על איכות הסביבה.

**13. רשימת התכליות**

**האזור                      התכלית**

- א. אזור תעשייה                      1. הרחבת מפעלים קיימים מהסוגים הבאים:
- א. ליצור ואריזת מוצרי מזון ודבקים.  
ב. ליצור חומרי גלם לתעשיות המזון, דבקים ותעשיות דומות.
2. שרותי רווחה לעובדים ושרותים טכניים ואדמינסטרטיביים למפעל התעשייה.

ב. דרכים.

ג. שטחי חניה.

ד. שטח ציבורי פתוח.

**14. שטח הבניה המותר**

שטח הבניה המותר יהיה 100% משטח המגרש, בכל הקומות יחד.

שטח המקלטים המינימליים לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.

**15. גובה הבנינים**

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לבטיחות הטיסה המוטלות על עין-שמר וסביבתו.

גובה הבניה המירבי המותר לבניית מבנים הוא +79 מ' מעל פני הים.

גובה הבניה המירבי המותר לבניית תרנים ומבנים דקיקים, למעט ארובות, הוא +64 מ' מעל פני הים.

לא ינתן היתר בניה למבנה שגבהו עולה על 15 מ' מעל פני הקרקע ולארובות שגובהן עולה על +64 מ' מעל פני הים ללא אישור מינהל התעופה האזרחית.

**16. מרווחים מינימליים**

בבנינים הקיימים בהתאם למופיע בתשריט.

בבניה חדשה בהתאם לטבלה:

מרווח קדמי בדרך מהירה	75 מ' מציר הדרך
לגבי מבנים קיימים ראה סעיף 24.	
מרווח אחורי מינימלי	4 מ'
מרווח צדדי מינימלי	4 מ'
מרווח מינימלי בין מבנים (פרט למתקני תעשייה)	6 מ'

17. כניסה ויציאה לרכב  
כניסה ויציאה לרכב יהיו דרך שערים מבוקרים.
18. חניה  
שטחי החניה שיוקצו יהיו בתחום השטח המיועד לתעשייה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
19. היטל השבחה  
היטל השבחה ישולם לפי החוק.
20. סלילת כבישים ושטחי החניה  
על יוזמי התכנית תחול חובת סלילת והרחבת הדרכים בשטח תכנית זאת לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.  
סלילת הצומת בדרך מס' 574 בחיבורה עם דרך מס' 1 תעשה על חשבון היזם.
21. בניה בקרבת קווי חשמל  
א. לא ינתן היתר בניה, למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים, המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל אל החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:  
ברשת מתח נמוך 2 מטר  
בקו מתח גבוה 22 קילוולט 5 מטר  
בקו מתח עליון 110-150 קילוולט 9.5 מטר  
ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלה.
22. שירותים  
א. הספקת מים  
הספקת המים תהיה מבאר של קיבוץ מענית.  
ב. סילוק אשפה  
הרחקת אשפה תהיה על ידי מחלקת התברואה של המועצה האיזורית מנשה - אלונה.  
ג. מקלטים  
יוזמי התכנית ידאגו להתקנת מקלטים לשעת חרום בבנינים או מחוצה להם לפי דרישות המוסדות המוסמכים ולשביעות רצונם.
23. איכות הסביבה  
בקשה להיתר בניה תכלול הוראות ו/או תענה על התנאים בנושאים הבאים:

23.1 גובה ארובות

גובה ארובות ייקבע בהתאם לצורך הנדרש כדי לעמוד בתקני הפליטה לזהום אויר הקיימים באותה עת ובאישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה חדרה.

23.2 ניקוז

23.2.1 בטרם הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תוכנית ניקוז כללית לכל שטח אזור התעשייה. על התוכנית להראות השתלבות במערכת הניקוז הטבעית באזור.

23.2.2 מי הגשמים ישולבו במערכת הניקוז הטבעית בתעלות העוקפות את המפעל. תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל.

יפורטו האמצעים למניעת זהום מי הנגר העילי משפכים, חומרי גלם וכל מקור זיהום אחר.

23.2.3 אין לאפשר ניקוז תשטיפים ונגר עילי המכילים חומרים מזהמים אל מערכות הניקוז הטבעי.

23.3 ביוב

23.3.1 תוגש תוכנית ביוב לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ולרשויות המוסמכות לאשור תוכניות ביוב. התוכנית תכלול פרוט דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמות, לסוג ולהרכב השפכים בזרמים השונים במפעל.

על התוכנית לכלול פתרונות לטיפול ולסילוק הבוצה ופתרונות לסלוק הקולחין ולאזור סילוק הקולחין.

פרוט טכני של המתקנים במערכת: אנארובי, ארובי, צנרות, מערכות ההזלפה וכיו"ב, כולל פתרונות בטיחותיים כמו גידור וכיו"ב.

בתוכנית יפורטו כל האמצעים למניעת זהום מים עיליים ומי תהום.

על התוכנית להציג גם פתרונות למקרה חרום למקרה שבמערכי הטיפול ו/או במערכי ההשקיה קיים מצב של תקלה. הצגת לו"ז להפעלת המערכת כולה ולעמידה בדרישות.

על התוכנית לכלול הצגת פתרון ביוב לאזור ההרחבה המזרחי לתעשייה.

כל בקשה להיתר בניה תדרש להציג את פתרון הביוב ולקבל האישור לפתרון מהמשרד לאיכות הסביבה.

23.3.2 איכות הקולחים תהיה כפי שיקבע ע"י הרשויות.

23.3.3 יש למנוע הצטברות והתפרקות בוצה בבריכת הביוב שבדרום מזרח המפעל.

במקרה של הצטברות בוצה בבריכה, יש לפעול בהקדם להוצאתה משם וסילוקה בדרך שלא תגרום למטרד.

23.3.4 הזלפת קולחים או שפכים בשטח החרסית שממזרח למפעל תורשה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה רק בעיתות חירום.

מערכת ההשקיה הנמצאת מזרחית למפעל תפורק בו זמנית עם הפעלת האתר החדש לסילוק שפכים.

23.3.5 סילוק ופיזור השפכים באתר החדש יבוצע כמתואר בתסקיר.

23.3.6 מסביב לאתר הסילוק במורד הזרימה תוקם סוללת קרקע בגובה 0.5 מטר כדי למנוע זרימת מים עיליים מהשטח המושקה בקולחים אל נחל עירון ואל הקידוח הקרוב.

#### 23.4 פסולת

מתקני אצירת הפסולת ימוקמו בתחום המגרש. הפסולת תפונה לאתר מוסדר לפי הוראות הרשות המקומית או רשות מוסמכת אחרת, יובטחו דרכי הטיפול בפסולת מוצקת ובפסולת נוזלית שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

#### 23.5 טיפול אקוסטי

23.5.1 יש לבצע תוכנית למדידת רעש ממפעל גלעם הקיים ע"י אקוסטיקאי מוסמך ובתאום עם איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה.

23.5.2 יותקנו אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו או לגרום למפלסי רעש מעל התקנים הקיימים בחוק.

#### 23.6 זיהום אוויר

23.6.1 כל בניית מפעל חדש תחייב שמתקניו יעמדו בתקנים המעודכנים לזיהום אוויר לאותה עת. (היום הם 50 מ"ל/למ"ק פיח בטווח של עד 500 מ' מגורים).

23.6.2 יידרש להכין ולבצע תוכנית מדידה של גזים וחלקיקים הנפלטים מן המערכות השונות במפעל הקיים, לנתח השפעתם על הסביבה ולהמליץ על האמצעים שיש לנקוט להפחתתם. תוכנית המדידה וביצועה יאושרו ע"י איגוד ערים.

23.6.3 תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים למניעת פליטות לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא לרבות: תהליך הייצור, שריפת דלק, מתקנים הנדסיים ואחרים, שרותים נלווים וכלי רכב, חומרי גלם ומוצרים, שטחי אחסנה, מערכות הביוב והטיפול לטהורו וכדומה.

התקנת האמצעים האמורים תאושר ע"י איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה.

#### 23.7 חומרים רעילים, דליקים ומסוכנים

יוגש נספח לטיפול בחומרים רעילים הכולל סוגי וכמויות החומרים, תנאי אחסונם וסלוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

באזור מערך הגז הקיים אין לאחסן חומרים דליקים ואין לבצע בו עבודת ריתוך ועישון.

#### 23.8 חזות ונוף

התכנית תתחשב בנוף הטבעי ותשתלב בו במידה מירבית. תצורף תכנית פיתוח השטח הכוללת הסדרת שטחים לאחסון, פתוח, גינון בחזית המפעל, גימור חזיתות המבנים, גידור וכד'.

23.9 הוראות שימוש

- שבר התיירס יובל מהמפעל במשאיות המשמשות להובלת גרעינים. המפעל יתקין מתקן ליניקת האבק בעת טעינת המשאיות ויפעילו כנדרש.
- ניקוי משאיות מעמילן שנשפך עליהן בעת טעינת עמילן בצובר יעשה בעזרת צינור יניקה ולא באויר בלחץ.
- על מנת למנוע פליטת ריחות ממגדלי הקירור יאומצו פתרונות המוצעים בתסקיר לריחות המתקבלים ממאייד מי ההשריה.
- ישופר אורור הריאקטורים המשמשים ביצור עמילנים מעובדים ויבחן הצורך בהתקנת מתקנים למניעת זיהום אויר מתהליכי עיבוד העמילנים.
- יבדקו המתקן ושיטות העבודה ביצור עמילנים מעובדים כדי להקטין את ההסתברות לתקלות וינקטו הצעדים הנדרשים מתוצאות הבדיקה.
- אמצעים להקטנת כמות האבק הנפלט בעת הכנת תרחיף פחם פעיל ודקליט ינקטו בהתאם לכתוב בתסקיר השפעה על הסביבה.

23.10 תנאים למתן היתר

- 23.10.1 בקשה להיתר בניה תלויה במסמכים בדבר השפעות סביבתיות צפויות מהמפעל או מכל שמוש אחר בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ואיגוד ערים לשמירת איכות הסביבה.
- 23.10.2 הועדה המקומית רשאית להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים ותכנוניים והפעלתם כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, עלולה להגרם פגיעה סביבתית ו/או חריגה מהוראות דיני איכות הסביבה.
- 23.10.3 הרככת המפעל והוספת מתקנים ומבנים יותנו במתן פתרונות לבעיות השפכים, זיהום האויר והרעש לשביעות רצון איגוד ערים חדרה.

24. איחוד חלקות

לפני מתן היתר בניה על המבקש להגיש תכנית איחוד חלקות.

25. מבנים חורגים לפי סעיף 178 לחוק

- לאחר אישור התכנית תכין הועדה המקומית רשימה של מבנים חורגים בתחום קו בנין קדמי לפי סעיף 178 לחוק.
- תיקבע תקופת החריגה לפי סעיף 178 סעיף קטן 2.
- התקופה תיקבע בכפוף לתוצאות הדיונים לגבי דרך 6.

בעלי הקרקע מנהל מקרקעי ישראל.

מגיש התכנית מפעל גלעם בע"מ תעשיות עמילן וגלוקוזה.

המתכנן ד"ר י. בלוך - אינג' י. סוקל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנסה אלונה

תכנית ב.ע. נטי' 107/11

**הומלץ לפתח תוקף**

בשיבה ה' 54 ביום 1.12.95

ישיב ראש הועדה      כהנדס המועצה

ועדה המקומית לתכנון ולבניה מנסה אלונה

תכנית ב.ע. נטי' 107/11

**הומלץ להפקדה**

בשיבה ה' 33 ביום 5.7.91

ישיב ראש הועדה      כהנדס המועצה

הודיעה על הפקדת תכנית מס. 107/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4326

מיום 10.8.95

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. 107/11**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.7.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון      יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ....

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....

מיום .....