



מחוז חיפה
מרחבי תכנון מקומי מנשה - אלונה

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת תכנית מס' מ/343 - "מפעל גלעם"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' מ/343 - "מפעל גלעם" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית (תקנון) הכולל 8 עמודים.
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח דרכים ותנועה ערוך בקנה מידה 1:500.
- ד. נספח חזות המפעל.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית:

- א. תכנית מס' מ/106 - גבעת חביבה - סמנריון הקיבוץ הארצי, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3679 מיום 14.7.89.
- ב. תכנית מס' מ/107 - מפעל גלעם, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4728 מיום 8.2.99.
- ג. תכנית מס' מ/ח/30 - מעננת והסביבה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3494 מיום 25.10.87.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

שטח התכנית כולל את אזור התעשייה המאושר של מפעל גלעם הקיים ממזרח לדרך מס' 574, בסמוך לכניסה לקיבוץ מענית ולמוסד להבות חביבה.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10086 חלקות: 19, 20
חלק מחלקות: 15, 16, 18

6. שטח התכנית

כ - 90.30 דונם.

7. יוזם התכנית

גלעם בע"מ
ד.נ. מנשה 37855
טל. 04-6375029 פקס. 04-6376526

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לגלעם בע"מ ולקיבוץ מענית.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ
רח' יפו 145 א', חיפה 35251
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

10. מטרות התכנית

- א. הקטנת קו בנין מדרך אזורית מס' 574 מ - 75 מ' ל - 20-45 מ' מציר הדרך.
- ב. ביטול הכניסה הקיימת למפעל והסטתה מזרחה.
- ג. הגדרת שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום המפעל.
- ד. הסדרת השימושים החורגים בתחום המפעל.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד משטח לדרך לשטח פרטי פתוח.
- ב. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח, משטח מגורים ומשטח חקלאי לדרך.
- ג. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך ושטח ציבורי פתוח.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|---|--|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - גבול תכנית מאושרת. |
| ג. שטח צבוע סגול | - שטח לתעשייה. |
| ד. שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה | - שטח אחסנה ומלאכה (במצב מאושר). |
| ה. שטח צבוע כתום | - שטח מגורים (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה | - שטח פרטי פתוח. |
| ז. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| ח. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה | - שטח ספורט (במצב מאושר) |
| ט. שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסרוגין | - שטח חקלאי (במצב מאושר). |
| י. שטח ועליו רשת בצבע שחור | - רצועת המוביל הארצי (במצב מאושר). |
| יא. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| יב. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך. |
| יג. שטח מטוייט קווים מקבילים בצבע אדום | - דרך לביטול. |
| יד. מספר שחור ברביע עליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |
| טו. מספר אדום ברביע צדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, מקצה רצועת הדרך, במטרים. |
| טז. מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| יז. מספר שחור ברביע עליון של מעוין בדרך | - מספר דרך. |
| יח. מספר אדום ברביע צדדי של מעוין בדרך | - קו בנין קדמי, מציר הדרך, במטרים. |
| יט. מספר אדום ברביע תחתון של מעוין בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| כ. קו שחור ועליו משולשים שחורים | - גבול גוש. |
| כא. קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| כב. קו שחור עבה | - גבול מגרש מוצע. |
| כג. מספר שחור בן 5 ספרות | - מספר גוש. |
| כד. מספר בתוך עיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |

- מספר מגרש מוצע.
- קו בנין מדרך אזורית.
- קו חשמל.

- כה. מספר שחור בן 4 ספרות
- כו. קו אדום מרוסק
- כז. קו נקודותיים קו בצבע אדום

13. רשימת תכליות

- מיועד להרחבת מפעלים קיימים ליצור ואריזת מוצרי מזון ודבקים, יצור חומרי גלם לתעשיות המזון, דבקים ותעשיות דומות, לשרותי רווחה לעובדים ושרותים טכניים ואדמינסטרטיביים למפעלי התעשייה.

א. שטח תעשייה

- מיועד לעיבודים חקלאיים.

ב. שטח חקלאי

- מיועד לשולי דרך, דיקורים וקירות תומכים, גינון, תעלות ניקוז ומערכות תשתית תת קרקעית.

ג. שטח ציבורי פתוח

- כמוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ד. דרכים

14. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

15. חלוקה ורישום

א. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשים בתנאי שמידות המגרש יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.

ב. יאושר תשריט לצרכי רישום עפ"י חוק.

ג. בתחום מגרש 1002 תרשם זכות מעבר ברוחב 7 מ' לצורך מתן נגישות למגרש 1001. תוואי זכות המעבר יקבע במסגרת תשריט החלוקה.

16. הוראות בניה לשטח תעשייה

שטח לתעשייה		
שטח הבניה לשימוש עיקרי	80% משטח המגרש בכל הקומות יחד.	
שטח הבניה לשטחי שירות (עיליים ו/או תת קרקעיים)	20% מהשטחים למטרות עיקריות (לא כולל מבני חניה תת קרקעית)	
גובה הבנין	למבני מינהלה ומשרדים עד 4 קומות, עד 16 מ'. במקרה שהתנאים התפעוליים של מפעל (מבני הייצור והתפעול) יחייבו קומה גבוהה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 35 מ' מפני הקרקע בחזית הבנין. אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה או סילו, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור בתנאי שהגובה והעיצוב יקבעו במסגרת הבקשה להיתר ויאושרו ע"י הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.	
תכנית בינוי	עד 50% משטח המגרש	
מרווחי בניה (במטרים)	קדמי (מערבי)	20-45 מ' (במגרש 1001) מציר דרך אזורית כמסומן בתשריט 0 מ' (במגרש 1002)
	צדדי (דרומי וצפוני)	4 מ'
	אחורי (מזרחי)	0 מ' (במגרש 1001) 5 מ' (במגרש 1002)
	מרווח בין הבנינים	בהתאם לתכנית בינוי

- * ניתן להעביר זכויות בניה בין המגרשים ביעוד לתעשייה ובתנאי שסה"כ שטח הבניה במגרש המקבל לא יגדל ביותר מ-80% מהשטח המותר בו.
- ** משטחי תפעול ותחזוקה למתקני הייצור, לא יחשבו במנין הקומות ולא יחשבו כשטחי בניה.
- *** תותר הקמת גדר היקפית על גבול רצועת הדרך, שתהווה מפרדה פיזית וחזותית בין המפעל לדרך האזורית.
- **** לא תותר נגישות ישירה מהדרך האזורית לשטח המפעל.
הכניסה הקיימת הישירה למפעל מכביש מס' 574, תחסם ותבוטל עם ביצוע הכניסה החדשה.
- ***** בתחום קו הבנין (45 מ' מציר רצועת הדרך) יתאפשרו רק תוספות בינוי הכרחיות אשר לא ניתן למקמן בשטח המפעל שמחוץ לתחום זה.

17. תכנית בינוי

היתרי בניה יוצאו רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי שתתייחס לכל שטח התכנית. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:500 ותכלול: מיקום, צורה וגובה הבנינים, מרווחים בין הבנינים, מערך דרכים פנימיות, הסדרי כניסה ויציאה, חניות, שטחי גינון ונטיעות.
תכנית הבינוי תציג את זכות המעבר ממגרש 1002 למגרש 1001. כמו כן תכנית הבינוי תציג את אופן הטיפול הנופי והחזותי במפעל ואת רצועת הגינון והגיזור לאורך הדרך האזורית.
התכנית תלווה ע"י אדריכל נוף.

18. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה באזור התעשייה

א. מגבלות בנושא איכות הסביבה

1. איכות אוויר
תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד לאיכות הסביבה למגבלות על פליטות מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים (מדיניות המשרד מבוססת בין השאר על תקני TA LUFT גרמניים, דירקטיבות אירופאיות ובמידת הצורך גם תקנים אמריקאיים).
2. שפכים
איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא - שפכי תעשייה.
השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל.
3. ריח
לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.
4. חומרים מסוכנים
יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

ב. הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעשייה או מתקן נלווה

1. עמידה בהוראות הדין
לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור תעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.
2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה מידע המפורט בסעיף 18.ג להלן ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע.
איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 18.ג להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.
3. חומרים מסוכנים
בקשה להיתר בניה להרחבת המפעל או למפעל חדש הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. אישור הבקשה להיתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה על דו"ח הסיכונים.

ג. הוראות להגשת היתר בניה למבנה תעשייה או מתקן הנלווה לתעשייה

בקשה להיתר למבנה תעשייה או למתקן נלווה לתעשייה תכלול, בין היתר מידע והוראות בנושאים הבאים, תוך התייחסות למגבלות המפורטות בסעיף 18 א' לעיל:

1. מידע כללי:

- א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.

- ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
- ג. שטחי חניה.
- ד. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ותקנים הנדסיים.
- ה. עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

2. מידע סביבתי:

- א. זיהום אוויר
אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 18.א.1 לעיל.
אמצעים למניעת ריחות.
- ב. שפכים
דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורם למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.
- ג. חומרים מסוכנים
בהתאם למסקנות סקר הסיכונים (כנדרש בסעיפים 18.א.4 ו-18.ב.3 לעיל), פירוט מיקומם, אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.
- ד. רעש
אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.
- ה. פסולת
דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- ו. ניקוז
השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל.
הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.

19. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לעמידת הבקשה בכל התנאים הסביבתיים הנדרשים.
- ב. אישור משרד הבריאות.
- ג. אישור תכנית בינוי כמפורט בסעיף 17 שלעיל.
- ד. תנאי להיתר למבנה חדש או הרחבה ניכרת של מבנה קיים יהיה, ביצוע הכניסה החדשה למפעל וביטול בפועל של הכניסות הקיימות וכאמור בסעיף 19 ה' להלן.
- ה. ההיתר לצומת החדשה של דרכים מס' 10 ומס' 574 יותנה באישור החברה הלאומית החדשה לדרכים ומשרד התחבורה.

20. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
יותר שטחי חניה על פני הקרקע, מתחת לפני הקרקע ו/או במבני חניה.

21. תשתיות

- א. ביוב
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית מנשה.
איכות השפכים והטיפול בהם יהיו בהתאם לאמור בסעיף 18 שלעיל.
לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.
- ב. מים
אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה האזורית מנשה או כל מקור מים אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. תקשורת
מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.
- ה. מקלטים ו/או מרחב מוגן
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.
- ו. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. חתימות

גלעם בע"מ
גלעם בע"מ
GALAM LTD.

יוזם התכנית :

מדינת ישראל בחכירה לגלעם בע"מ ולקיבוץ מענית

בעלי הקרקע :

עורך התכנית :

יצחק פרונגד
 ינוץ, תב"ץ וקידום פרויקטים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב. ע. מס' 343/א

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 99 ביום 13.6.2003

אילן רפ"י AR

מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 343/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.7.07 לאשר את התכנית.

של
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 343/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5647

מיום 29.3.2007

הודעה על אישור תכנית מס. 343/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5735

מיום 8.11.07

מספרינו : 45/D/55
 תאריך : 7.7.05 , 21.10.03 , 13.8.03 , 15.7.03 , 17.2.03 , 8.12.02
 עדכון להפקדה : 5.9.06 , 23.3.06
 עדכון למתן תוקף : 17.7.07