

# מִתְחָדֵץ הַאֲכֹפֶת

הועדה לבניה למגורים וلتעשייה (הוראת שעה)

מרחוב תכנון מקומי מטה אשר / משגב

ג/בת/214

תיכנית מס'

שינוי לתוכנית מס' 3196

## פאראק תעשייה בר-לב

התוכנית הוגשה לפי חוק הליידי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
והוראות חוק זה כולთ עליה

בעל המקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

ידם התוכנית : ועדת מקומית משגב, ועדת מקומית מטה אשר

מגיש התוכנית : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.

עוורך התוכנית : הרי ברנד אדריכלים ותכנוני ערים (1994) בע"מ  
משרד חפנאים מהוז הצעו

חוק הליידי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
מספר 1996 אישור תוכניות מס' זאג' 1996

הועדה לבניה למגורים (מס' 1-66-96-3)

החלטתה ביום 29.3.96 פלאשה את התוכנית.

שם מילוי התוכנית: ייר השדה כבנין

שם מילוי התוכנית: ייר השדה כבנין

תאריך :

הודה על אישור תוכנית מס' זאג' 1996
פורסמה בilkot הפרסומים מס' 1996
מיום 29.3.96 עד 29.3.97

## הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשין 1990 והוראות  
חוק זה חלות עליה

### מרחיב תכנון מקומי מטה אשר/ משגב

#### תכנית מס' ג/בת/ 214

מחוז	:	הצפון
נפה	:	עכו
מקום	:	ציקلون

גושים וחלקי חלקות :

גושים	חלק מחלוקת
18507	1
18508	1 ,2 ,3 ,4 ,5 ,6 ,7 ,8 ,9 ,10
19027	57,58
19028	35 ,63 ,65
19618	3 ,5 ,6 ,10 ,12 ,13 ,16 ,18 ,19 ,21
19614	1 ,3
19615	8

שטח התכנית :	1123.66 דונם
בעל הקרקע :	מדינת ישראל בניהול מנהל מקראעי ישראל
זום התכנית :	עיריית מטה אשר, ועדת מקומיות מטה אשר
מגיש התכנית :	משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.
עורך התכנית :	הרוי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים ( 1994 ) בע"מ גנאל אלון 120 תל - אביב
תאריך :	מרס 1996

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא, תכנית פרויקט תעשייתי בר לב (ציקלון) מתאר/מפורטת מס' ג/בת/214 (להלן: התכנית).

**2. משמעותי התכנית:**

התכנית כוללת 24 דפי הוראות בכתב וגילוין אחד של תשריט העורך בק.מ. 1:2500 (להלן: התכנית) ואת הנספחים הבאים:

1. נספח לקביעת הרכב, מעמד, סמכיות ותפקידי מנהלת האתר (להלן נספח 1).
2. נספח לבקרה סביבתית (להלן נספח 2).

2.1	מיון תעשייה
2.2	ティיאו תחילה כניסה וטיפול בתעשייה
2.3	שאלון השלכות סביבתיות - סיוג מפעל (שאלון קצר)
2.4	שאלון מלא - המשרד לאיכות הסביבה
2.5	תנאים למתן יותר בניה
2.6	הנחיות כלויות לאיכות שפכים
2.7	אחסון פסולת רעליה
2.8	סכימת סגירת מתקן קודם טיפול מפעלי
2.9	פרט צינור ושוחה כפולים למערכות ביוב
2.10	סכימת מעורר טיפול וסילוק שפכים
2.11	סכימת איסוף והולכת שפכים
2.12	מאז מים מפעלי ובאזור התעשייה
2.13	נוסחת חישוב לחומרם מסוכנים
2.14	זיהוי הערכת רוש לשכיבת
2.15	תעודות גמר - רשימת בקרה
2.16	הנחיות לקבלת טופס 4 למבנה תעשייה

3. נספח לטיפול נופי (להלן נספח 3).

כל מסמך ממומני התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלהמו.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכהול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

1123.66 דונם. שיטת חישוב השטח באמצעות פולילין בתוכנת אוטוקאד.

**5. מקום התכנית:**

ליד מפעל ציקלון וצומת אחיהוד.

## 6. מטרות התכנית:

- (א) שני שטח חקלאי ליד מפעל ציקלון לשטח לאורך תעשייה על כל מרכיביו וחלוקתו למגרשים וקביעת הוראות בנייה.
- (ב) ייעוד שטח למרכז שירותים ומתקנים הנדסיים.
- (ג) קביעת הוראות לפתח השטח, טיפול נופי וגנים.
- (ד) קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמרות איות הסביבה.
- (ה) קביעת הוראות לאקלוס, תפעול ואחזקת השטח.
- (ו) התווית דרכים, חניות ואזור פריקה וטינה.
- (ז) איחוד וחלוקת חדש.

## 7. יחס לתכניות אחרות:

- 7.1 תכנית זו מהווה שני לתוכניות מתואראות מטה אשר ומשגב.
- 7.2 עם אישור תכנית זו יהיה הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה (עפ" סעיף ה-4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה התש"ן (1990)).

## 8. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתואראת המחויזת למחוז הצפון תמ"מ 2 (להלן: תוכנית המתוארא), לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. במקורה של סתירה בין תוכניות אלו לתוכנית זו, עדיפה התכנית זו.

## 9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדף ההוראות שבכתב, והן בכתב ידו ובנספחים (להוציא פרט מפת הרקע שعليיה נערר התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ואין עלות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

## 10. שימושים בקרקע ובמבנה:

לא ניתן היתר בניה אלא לתוכנית המפורטת ברשימה התכליות.

## 11. ציונים בתשריט:

גבול התכנית	.1 קו כחול
שטח לבני תעשייה	.2 שטח צבוע סגול
שטח ציבורי פתוח	.3 שטח צבוע ירוק
שטח למרכז שירותים	.4 שטח צבוע אפור מותחן שחור
שטח לבניין ציבורי	.5 שטח צבוע חום מותחן חום כהה
דרך מוצעת	.6 שטח צבוע אדום
דרך קיימת או מאושרת	.7 שטח צבוע חום

מספר הדור	8.	מספרים בעגול מסומן על הדור:
רווח הדור	9.	מספר עליון
קויי בנין לצד הדור	10.	מספר תחתון
ביטול דרך קיימת או מאושרת	11.	מספרים צדדיים
שיטה פרטיה פתוחה	12.	קוויים אדומיים אלכסוניים
מתקנים הנדסיים	13.	ירוק מותחן ירוק
מתקן הנדסי חשמלי -	14.	שיטה צבעו צהוב
שיטה לתחנת משנה	15.	שיטה צבעו סגול מותחנת קוויים סגולים

16. קווים סגולים אדומים

#### 12. רשימת התכליות:

אזור התעשייה יהיה עפ"י חוק הוליל תעשייה פיסקה 1.17.1 עמוד 240 בחוק "תעשייה".

12.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו לבניין לתעשייה מתקדמת ונקייה כפי שתואר ע"י המנהלת לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכילת דומה אחרת, שטרתה הקמת חנות למכירת מוצרים הניל לאחר אישור הוועדה המקומית. לא תותר הקמת חנות למכירת מוצרים המפעל בתחום המגורש אלא במרכז השירותים בלבד.

לכל שלב כמוגדר בתכנית זו, תוגש תכנית פתוחה בק.מ. 00:1, לאישור הוועדה המקומית, כבסיס להזאתה היתר לעבותות עפר והיתר בניה. בתכנית יופיעו הנושאים כללה: חלוקה למגורשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדורנים, מעבר קווי תשתיות וחיבור למגרשים. תכנית הפתוח תוכן בלויו אדריכל נור מוסמן.

גודל מגרש לתעשייה לא יותר מ-2000 מ"ר.  
כל מפעל יעמוד בדרישות לשירותים איכوت הסביבה כמפורט בהמשך.  
תנאי להיתר בניה הוא אישור מוקדם של מנהלת האתר.

12.2 שטח למרכז שירותים (אפור מותחם שחורה) ישמש לבניין לשירותי מסחר, מנהלה ורווחה כגון חניות סופרמרקט, בנקים ושרותי תקשורת; משרדים מרכזיים כנסים ותצוגה, חדר אוכל, מסעדות, מזנונים, מרפאות, מתקני ספורט ותרבות באולם סגורים ומעון ים וכן מרכזים לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירית ידע, כגון גני תעשייה, או פארק תעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל עוד דומה אחר שטרתו לשרת את התעשייה, את העבודה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית פתוחה לניל ובקשה להיתר בניה.

12.3 שטח לבני ציבורי (חום מותחם חום כהה) ישמש לבניין למוסדות ציבור, כולל תחנת כיבוי אש, תחנת מג זוד אדום, מחסני הרשות המקומית, מתקני הגיא, מרכזי הכשרה מקצועי, מרכזי תרבות וחינוך וכל מוסד ציבורי דומה אחר שטרתו לאישור את איזור התעשייה והסביבה, כפוף לאישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית הגשה להיתר בניה.

12.4 שטח ציבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורכי יער, גינון, שבילים, מעבר לקויי ומתקני מים, ביוב, חשמל, טלפון כולל מבני שנאים ומכוני שאינה, מתקני ספורות ו邏輯, חניה מוגנת וכל שימוש אחר שטרתו לשמש את עובדי איזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הוועדה על פי תכנית גנזה להיתר בניה. באיזור עתיקות (קוויים שחורים אלכסוניים) לא תבוצע כל פעולה בטروم ביצוע חפירות הצלחה בתיאום עם אגף העתיקות.  
פתחות איזור התעשייה יעשה בזרחה שישתלב בńן חספני של האתר. עצים חוקיים בשטחים המ מיועדים לתעשייה יעברו לשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, או ינטעו אחרים תחתם. לא ישפכו עודפי עפר /או בולדרים אלא על פי תכנית מאושרת בוועדה המקומית הכללת צורת י"צוב מדוריים ויצירת אפשרות לשיקום הצמחייה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נור מוסמן.פתחות סבבתי הכלל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י אדריכל מגיש תחכנית עם השלמת פתוחה התשתיות ומערכות העפר בכל שלב ושלב

בפתחו אזור התעשייה. לא יחוידו היתרי אקלום או רשיון עסק אחריו השנה הראשונה מרגע הבניה אם לא הושלם ומוחזק כראוי הפתוח הסביבתי של המפעל.

12.5 דרכים (אדום) ישמשו לכיבושים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביב, חשמל ותקשורת. יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

12.6 שטח פרטני פתוח (ירוק מותחים ירוק) הוא שטח בתחום המגרש ומועד לטיפול במדרונים, גינון, חניה ומעבר מערכות תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה אך הוא נכלל בשטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בניה ותכניות.

12.7 שטח לתחנת משנה (סגול מותווה קווים סגולים) ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבואה. בשטח תחנת המשנה יותרו מתקני חשמל שונים, מבנה ראשי, בתים פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, מבני עדור וחניה, גדרות וסוללות עפר - הכל כפי שיידרש מעת לעת ע"י החברה, עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה. בתכנית יפורטו הפיותה, הגדרו והטיפול החזותי לשכירות רצון הוועדה המקומית.

モטור להקים מתקנים משנהים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמודי חשמל, פילרים, מסדרי חשמל, שנאים, כבישים פנימיים, גדור היקפית, ביתן השומר. קווי בניין יהיו 4 מ' היקפית לגבולות המגרש.

12.8 שטח למתקנים הנדסיים (צהוב) ישמש לביריות ומגדלי מים, תחנות שאיבה, או כל מתקן הדורש לאספקת מים, סילוק שפכים, אספקת חשמל ותקשורת או תפkoד מערכות תשתיות, לרבות אנטנות באישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה.

12.9 שטח לעיר (ירוק כהה) ישמש כיער בהתאם להוראות תמ"א 22. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 12.8 לעיל.

### 13. בנייה ואחזוי בניה:

#### 13.1 מגרשים לתעשייה:

13.1.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח הבניה הכלול לכל קומה יהיה לפחות מהאפשרויות כדלקמן:

א. עד 50% משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל היקומות % 80 לרבות גליות.

ב. עד 40% משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל היקומות % 100 לרבות גליות.

ג. עד 30% משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל היקומות % 120 לרבות גליות.

13.1.2 גובה המבנים מפני הקרקע הסמכיים, כמו גדר בתכנית הפתוח, יהיה כמוגדר בטבלת זכויות הבניה. גובה אrhoבות ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים, אך מיקומים ועיצובם יושו לפי דרישת הוועדה המקומית. ועדעה מקומית רשאית להתיר הקלה בגובה הבניינים לפי שיקולים תכנוניים.

13.1.3 מרוחבי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחוריית 5 מ' בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפני אשפה ורכב לכבי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשבעות רצון מכבי אש.

### 13.2 מגרש למרכז שירותים

- 13.2.1 תוثر בניה של מבנים בני שלוש קומות בהם שטח כל קומה יהיה עד 30% משטח המגרש. seh"c שטח בניה %90.
- 13.2.2 גובה המבנים יהיה עד 12 מ' מפני הקרקע המתוכנים בתכנית הפתוח בצמוד לבנייה.
- 13.2.3 מרוחוי הבניה יהיה: בחזית הכביש מסומן בתשריט, בחזיות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורייה 5 מ'.
- 13.2.4 תנאי לקבלת היתר בניה הוא אישור מנהלת אזור התעשייה לתכנית בניין ופיקוח לאוטו האיזור בו נמצא המפעל חלק בלתי נפרד מהיתר.

### 13.3 מגרש לבניין ציבורי

- 13.3.1 תוثر בניה של מבנים בני שלוש קומות בהם שטח כל קומה יהיה עד 30% משטח המגרש. seh"c שטח הבניה %90.
- 13.3.2 גובה המבנים יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- 13.3.3 מרוחוי הבניה יהיה: בחזית הכביש מסומן בתשריט, בחזיות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורייה 5 מ'.

### 14. חלוקה וירושום:

- 14.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחוקת משנה לפי הצור ע"י הוועדה המקומית בתנאי שימוש מגרש לא יהיה קטן מ-2000 מ"ר לתעשייה וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- 14.2 הדריכים והשתחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965, סעיף 188 ב'.
- 14.3 במקרה ומפעל אחד יבנה על שני מגרשים או יותר, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותאפשר בנייתם על הגבולות הפנימיים בין המגרשים, כאשר אחוזי הבניה ייחסבו עפ"י seh"c שטח המגרשים, עפ"י תוכנית איחוד וחולקה באישור הוועדה המקומית.

### 15. תוכנית חלוקה:

לאחר אישור תוכנית זו, תוכן ע"י מגייס התכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה, על-ידי בעלי הזכויות במרקען ועל חשבונם.

### 16. הפקעות לצרכי צבור:

השתחים הציבוריים יופקעו ויירשםו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

## 17. שמירת איכות הסביבה

### 17.1 הגדרות

#### 17.1.1 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האויר, הקרקע והמים - עליים ותحتיים), או העולמים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העולמים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע, ונוף או להוות מפגע חזותי, אקוסטי או מפגע הנובע מרובי כל רכב. הגדרת מצב כ-”**מפגע סביבתי**” תיעשה בהתאם לנאמור לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה / או היוזה הסביבתית.

#### 17.1.2 רשות סביבתית מוסמכת

המשרד לאיכות הסביבה / או היוזה סביבתית מקומית שהוסמכה ע”י המשרד.

#### 17.1.3 היוזה הסביבתית

היא היוזה הסביבתית המקצועית האחראית המופקדת על יישום הוראות התכנית, חוקי העור ותקנות התקיפות בנושאי איכות הסביבה. היוזה הסביבתית תקבע ע”י המנהלת מעת לעת.

#### 17.1.4 מפעל כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.

#### 17.1.5 מבנה רב תכליתי - מבנה שימושי ותכליטוי איןן ידועות מראש כגן (מבנה להשכלה).

### 17.2 שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שעמדו בדרישות תכניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובдинי איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים: תעשייה כימית ואחסנה הרכוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הרכוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חמרי-ה Dobrora, בת- יציקה ומפעלים למתקנות ולציוד מתקנות, ו/או טיפול שטח כימיים משוחות ומפעלים לטיפול בפסולת. לא יושרו מפעלים מהם נפלטה או העולה להיפלט פסולת רעליה, מזקה, נזילת או גזית. (וראה גם נספח 2.1 מין תעשיות).

### 17.3 הוראות כלליות

פליטות לאור, לשפכים או פסולת מזקה לא יכולו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתקוף. כדי להבטיח זאת יעבר שלון השלכות סביבתיות סיווג מפעל (נספח 2.3) וכן דוח הערצת סיכון לפי הנחיות היוזה הסביבתית והאgraf לחומרים מסוכנים במשרדים לאיכות הסביבה לאישום. לא ניתן היתר בניה ו/או רשות עסק ללא אישור הגופים הנ”ל.

ידרש שימוש באמצעות הטכנולוגיות הטובים ביותר הקיימות, למניעת מפגעים סביבתיים בכל השלבים (כולל בתקופת ההרצה). בתוכנים הבאים:

#### 17.3.1 שפכים

- (1) תובעת קליטת השפכים במתקן ביוב מרכז המחבר למתקן הטיפול האזרחי. תנאי לקבלת היתר בנייה לבניינים למפעלים יהיה התחלת בניית בפועל של מתקן טיהור השפכים המאושר. תנאי למתן היתר אילוס: קיום והפעלה של מתקן טיהור השפכים המאושר ע”י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכן תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע”י ועדת הביבוב המחוותית הכוללת התחברות למתקן האזרחי.

- (2) **aicot haشفים hamotrim lehorah lmasaf haMerki'ah tihya bhetam lechok**  
ol'darshut moshad haBiriyot vobhetam lamekonot haMeudkenot shel uiyit  
carmel / /ao meshag haMeudken mivna. vobma shel a tefug b'zurat  
vobmatkinim, vobmcan hatahor / /lopi hanhilot hichida haSibbiti  
camofiu b'nafach 2.6.
- (3) **kodem tifol shel shfim shainm taoim aicot haشفים handerash**  
kenil iyesha b'matkinim batjom haMgerishim v'ozet trum horah  
lemeurat haMerki'ah. yobtach pini miyad leشفים shel a meataim  
habiv u'irionit ao ko haTmalah l'shifuel laator ma'osher u' / / haMoshad  
laicot haSibbita. haMatkinim yizidu b'modi' sfeika roshim v'rcifim  
l'mi r'shatal shfim. ha'm yehi ul'liim, makorim, magavim b'matzra  
opferativit b'nafha sfeika matzua shel 24 shuot fuilot. haMazra  
tamagon mafni dlipeh ba'itom lpi sog haشفים. haTushiyot  
ha'rotobot tziyadna gam b'murokot b'kerah LINE ON lmazheim  
uykirim (bahnhit hichida haSibbiti).
- (4) **agom opferativi:**  
b'mafuleim shiyyrash l'kr ytbazu agom opferativi shel 6 shuot shpia  
mmatzua lo'isot tifol b'shfim chrigim. haMekom haMzdik yikbu  
u' / / hichida haSibbiti batjom um haMoshad laicot haSibbita. haagom  
yl'ohu b'nitro r'zuf v'rosim + haTorah shel haMazheim ha'ikrim.  
nitok haChshel l'murk haTifol haKodm b'shfim b'mafuleim yntek gam ait  
asfakha mi'r'shat liy'ot. l'hilofin yotek gnerotor chorom.  
b'mafuleim alu ytbazu mazoni mis yomim kol sfeika mazheim  
shiguso lihichida haSibbiti (up' / / nafach 2.12).
- (5) **hagana ul mi tahom:**  
cl murekot kodm haTifol b'shfim batjom haMafuleim tihina galuyot  
uel gib mazchot matayim. chalik haMurekot shel afer tifol haKodm  
b'stach haMafuel v'machz lo yoncho batjon znot PVC flada (cpola)  
v'shochot cpolot ao l'hilofin batulot baton automot ao lpi  
haTecnologia h'stoba biyot stasher u' / / haMoshad laicot haSibbita  
v'hichida haSibbiti, cl haZnot tamagon l'manut chidot negr u'li  
v'shitponot. cmataor b'nafach 2.9.
- (6) **hpordet zromim:**  
haشفים handerashim letifol kodm yofdro hporda mohalat shel shfim  
snitri'im, shfim tushiyim v'timalhot. shmanim minralim  
yofdro b'makor vishlach l'michzor lpi nafchim 2.10, 2.11.
- (7) **b'kerah:**  
benosf b'kerah haPanim mafuel yotek md shfim r'zuf v'rosim ul ko  
haMafel haRashi la'oz haTushiyah. como ki yidresh azorot matayim  
laZnot haMerki'ah l'manut k'roza.
- (8) **asora caneset mafuleim haMiyazrim shfim shbam chomrim moskenim**  
shain libgavim tecnologia nitrol mokhah v'zminah.
- (9) **timalhot:**  
mafuleim torumi timalhot yikmo murekot nafdim b'ali hagana  
miyadat mafni dlipeh la'osof v'silok timalhot um haqmat ko  
haTimalhot haRashi ychboro alio. asher la'tchborot yntek la'achar  
b'dikat aicot haTimalhot u' / / hichida haSibbiti v'haMoshad

לאיכות הסביבה. אגם אופרטיבי לtimלחות יהיה בתחום המפעל ובמקרה קו הtimלחות בנוף ספיקה יממתית ממושג.

- (10) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזקירים ונזילים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז /או מי תהום.
- (11) מנהלת האתר תהיה אחראית לניטור מזהמים בתת-הקרקע ובי התהום, עפ"י תכנית שתואשר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, הנתונים יסוכמו אחת לרבעון.
- (12)
  - א. בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים, שפכי timלחות ושפכים סניטריים.
  - ב. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים יותקן מיכל אוטם בעל אמצעים מיוחדים לגילוי דליפות ומערכות התראה. המיכל יהיה בńח השווה לפחות לשפיקה בת יממה אחת של שפכים וישמש לאחסון חירום של שפכים תעשייתיים (יהיה ריק בדרך כלל).
  - ג. בכל מפעל יהיו מדי ספיקה רושמים לכל זומי השפכים בוסף לממד ספיקה מים בכניסה למפעל.
  - ד. בכל מפעל יהיו מערכות לבדיקת שפכים Line-Off, בעלות מערכת התראה אלחוטית. כל חריגה משמעותית ומסכנת, תפעיל את מערכת התראה ותביא להפסקת זרימת השפכים לביבוב הציבור, עד לתיקון החירה.
  - ה. למפעל המיצר timלחות או שפכים מלוחים תהיה מערכת איסוף נפרדת לשפכים המלוחים עם מיכל אגירה אוטם בńח השווה לשפיקה יומית. לא יתתקבל מפעל ששפכו מחייבים עפ"י תקנות המשרד לאיכות הסביבה בסילוק לו תמלחות כל עוד לא יוקם לו תמלחות מתאימים.
  - ו. כל מפעל ינקוט באמצעות מגננה מזיהום (ניקוז שטחים עם פוטנציאלי זיהום, טיפול בתשתייפים, מאצרות וכו').
  - ז. כל מסוף השפכים בתחום שטח המפעלים יונחו בתוך תעלות אטומות (בטון או עם ירידות פלסטיק) בעלי גישה ומערכות התראה על דליפות.
  - ח. בצדדים לכל מתקן טיפול בשפכים ומכוון שאיבה לשפכים הצורכים חשמל יהיה גנרטור לשעת חירום שיוכנס לפועלה באופן אוטומטי בשעת הפסקת חשמל. מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק, תעשה על-פי הנחיות עדכניות של המשרד לאיכות הסביבה והועדה למניעת זיהום מים מודלקים.
  - ט. יש לדרש מפעלים לצמצם ככל הנימן תוספת נגר עלי עלי צמצום השטח המkosח/בניו וע"י החדרה מלאכותית של מים הנגר מהשטחים המkosחים.
  - י. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגגות, או להחזיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בציגורות ניקוז שורשורים.
  - ו. מנהלת האתר תאמץ חוק עזר לביבוב, כגון חוק העוז התקף בכורmiaל. בכל מקרה, אין לאפשר את הפעלתם של מפעלי תעשייה בתנאים פחות מחמירים מallow של כורmiaל.

- יא. בכל מגרש של מבנה להשכרה, יוכן שטח שימושי ספציפי לטיפול קומב בשפכים.
- יב. לא ניתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) ללא חיבור המפעל למיכון טיפול השפכים.

### 17.3.2 פסולת מזקה

- (1) יבוצעו דרכי טיפול בפסולת המזקה כך שייתנו היזמות ריחות, מגעים תברואתיים, מגעים חזותיים וסיכון בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (2) לא יוצבו מתקנים לעציה ולטיפול בפסולת אלא בתחום המגרשים במקום שיקבע בהיתר הבניה.
- (3) היתר בניה ורשין עסק מותנה בקיים ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מזקה, כולל מין, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת רעלת טיפול נפרוד ותועבר לאתר הארץ לסלוק פסולת רעלת ברמת חובב.
- (4) כל מפעל יקיים בתחום המגרש שטח מגודר שייעוד להצבת מכולות:  
\* לאכזרת פסולת מזקה (לא רעלת).  
\* לאכזרת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).
- (5) מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תפעול ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של מנהלת האתר, תוך מניעת היזמות מגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.
- (6) מערכת איסוף הפסולת מהפעלים תהיה באחריות מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לטילוק פסולת מזקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, או לאתר מיחזור פסולת.
- (7) בשטחים ציבוריים, לא תותר אכזרת פסולת מזקה שמקורה בשטחים פרטיים.

### 17.3.3 רعش

בכל מקרה, שהפעולות עלולה לגרום לרעש החוזג מהנחיות התקנות למניעת מגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, ידרש תכנון אקוסטי ונוחלי הפעלה, שבティחו עמידה במפעלי הרעש המותרים כדין. הוראה זו מתיחסת, הן למפעלי תעשייה והן למרcco השירותים ובינוי הציבור.

- (1) מפלס הרעש המרבי מחוץ למפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשייה ומלאכה, כדי שימדד בגבול המגרש לא עלה על המפלס המרבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ועדכון 1992.
- (2) מפלסי הרעש המרבי המותרים בגבולות אזור התעשייה ביום ובלילה יקבע ע"י יחידה הסביבתית וכל מקרה לא עלה על ABA 474 בגבול המרבי והמורחי של אזור התעשייה ל-ABA 565 בגבול הצפוני של אזור התעשייה.
- (3) תבצענה מדידות רעש לרעש לפני הקמת כל מפעל ויוערך הרעש

- (3) תבצענה מדידות רקע לרעש לפני הקמת כל מפעל ויוורר הרעש הצפוי מהמפעל עצמו. כניל' לגבי מרכז השירותים ומבני ציבור.
- (4) תהליכי יצור בתחום המכנית הגורמים לייצור רעש, יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטיים.
- (5) התקנת מערכת כירזה תוננה במנוע מטרד רעש מחוץ לגבולות המגרש ותופעל בשעות היום בלבד. כירזה מחוץ למבנים תופעל רק בשעות חורום.
- (6) קביעת מפלס הרעש המירבי המותר למפעל תיקבע על-פי התהילה המתואר בספק לבקרה סביבתית.

#### 17.3.4 איכות אויר

- (1) יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזהוט. בכל מקרה תידרש עמידה בתיקני הפליטה שבתוכו ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.
- (2) כל פליטות המזהמים לאוויר יעדמו בתיקני ה-(1994) LUFT-TA.
- (3) סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא עלתה על הכמות הקבעות בתיקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכנו מעט לעת.
- (4) לא תותרנה פעילותות עתריות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בסען מוקן, מבנים או חלקו מבנים מתחושים, צנרת בסען ועוד.

#### ניטור אויר

א. ניטור האויר יכול עם תחילת עבודות התשתית בשטח וקיים ייוהה תנאי לעבודות אלה הקמת תחנות הניטור תחת באחריות המנהלת.

ב. הניטור יעשה על-פי תכנית של מומחה לעניין זה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול בין היתר:

1. קביעת הפרמטרים הנדרדים (מספר הפרמטרים האופייניים לכל תעשייה).

2. מיקום תחנות הניטור (בשלב זה באיחוד ובגלוון).

ג. פעילות מפעל החורג מתיקני הפליטה המאושר תופסק לאלאור עד שייתקנו האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T.) להבטחת עמידה בתיקנים.

ד. במפעלים בהם חומר הגלם, תהליכי השנוע והיצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעולות ו/או במקרה תקלת "עשוי" כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דוכם סלולות, מיל שטיפה בcommended מתקינות, נתיעות מסננים וכי' להנחת דעתם של המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית.

(6) גדרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקבועות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדי אקטיבית, אלקטרו- מגנטית וכו' וכי שיפורם מעט לעת, ובאישור הממונה על הקרקע ממשרד לאיכות הסביבה והויהה הסביבתית האחראית.

(7) אמצעים טכנולוגיים

תכןן אזור התעשייה ומין ומקום המפעלים יתבצעו לפי המסקנות המעודכנות ביוטר של סקר משאבי האור שיבוצע מידיו שנה ולפי הנחיות הייחודית הסביבתית שיעודכו מעט לעת. ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבתו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

### 17.3.5 חומרים מסוכנים

לא יכנס כל מפעל של תעשייה כימית המשמש בהילci הייצור בחומרים כימיים מסווג וככמות המסכנים את שלום הציבור במרקחה של תקלת. קביעה מעמדו של מפעל לעניין זה תעשה בדריכים הקבועות בתקנון תכנית זו על נספחיה. אישור הכנסת חומרים מסוכנים לאתר והטיפול בהם יהיה בהתאם להוראות הנספח לבקרה סביבתית.

### 17.3.6 חזות

- (1) בבקשתו להיתר בניה יסומו חומר הבניין על גבי החזיות של המבנים. אחסנת חזץ וחיצות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ'. עם צמיחה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגורש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסה למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שלוט, תאורות וגדרות, לא תותר הקמת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפתוח הכלולת ובהתאם למועד בקשה להיתר בנייתו.
- (2) חזיות המבנים יהיו מחומרים קשיים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכוטי אחר באישור מהנדס הוועדה, ואדריכל נוף לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסBEST וכו' בקירות וברכובים.
- (3) הגג יטופל בחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הוועדה בהתאם להנחיות הוועדה האדריכלית. יותר לענן זה כסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במניין שטח הבנייה המירבי יותר מעל גובה הבנייה המירבי הקבוע לעיל. חומר ה心思י יהיה לוחות פולקרובונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסBEST, או بد.
- (4) בחזיות בנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור המנהלת ומהנדס הוועדה.
- (5) לאחר בוצע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום ניפוי עפ"י תכנית שתאושר מראש ע"י המנהלת שתכלול טיפול במדרוןות, כסוי וGINON חפירות, גריסת או סילוק עופר ובולדרים.

### 17.3.7 עבודות עפר

- (1) מגרסה - במסגרת עבודות העפר להקמת האתר תחביב הפעלה מגנסה

קבועה או ניידת.  
עובדות המגורסה תעמוד במגבילות זיהום אויר ומונעת רעש, כפי  
שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- (2) פתרון לעודפי העפר מחווץ בתחום התכנית, כולל בתחום המחזבה הנטושה לשם שיקומה, יהיה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה, מחווץ הצפון.
- (3) עודפי עפר ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאחרים עליהם תורוה  
מנהלת האתר.
- (4) בזמן בניית יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בנייה רק בתחום המגרש.

#### 17.4 הוראות להיתר בנייה

17.4.1 לבקשת להיתר יצורפו מסמכים הכלולים תרשיטים ומידע בנושאים הבאים:

- (1) מידע נתונים - כלל  
 מגיש הבקשה להיתר בנייה או לרשותן עסק, ימסור את המידע כלהלן וכן כל מידע נוסף, כפי שיידרש ע"י מהנדס הוועדה או נציג משרד הבריאות או המשרד לאיכות הסביבה; יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרכבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולות, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשתחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אזור פריקה וסעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
- (2) חזות ועיצוב ממופוט בסעיף 17.3.6 לעיל.
- (3) שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.
- (4) ימולאו שלאלונים סביבתיים בהתאם להנחיות הייחודה הסביבתית.
- (5) לפי דרישת הייחודה הסביבתית יוגש סקר השפעה סביבתית או תסוקור השפעה על הסביבה שיקן עפ"י הנחיות הייחודה הסביבתית בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר/תסוקור.
- (6) במידה והמפעל מחזק ו/או משתמש בדלקים ו/או חומרים מסוכנים יוגש סקר סיכון ותיק מפעל לפי הנחיות הייחודה הסביבתית והמשרד לאיכות הסביבה. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר.

#### 17.4.2 מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כלהלן:

- (1) ליקוי:  
 השתלות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומהוצאה לו והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותحتיים.  
א. בಗראשים ששיפוריהם הטבעיים נוטים לכיוון דרום (לעבר קיז' השבר בעל הרגישות הגבוהה מאוד לזיהום מי תהום), ייקלט הנגר העלי למערכת אטומה, שתוביל למתקן הטיהור

המתוכן.  
המגורשים הנכללים בקטgorיה זו הם המגורשים במבנים 8, 9 ו-10.

- ב. כל משטחי היצור, האחסון והשינוע בחצרות המפעלים במבנים הנ"ל יהיו סלולים.
- ג. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכלולת, שתופר לחולstein מערכת איסוף השפכים.
- ד. נגר עלי, העלוול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד מערכת הניקוז, כר שניית יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בקשה להיזהר בניה במרקם זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאוצרת הנגר ומונעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש.

ה. מניעת זיהום מקורות המים ע"י דלק:

1. מיכלי הדלק יוקמו על-פי התקן:  
API Standard 650-Welded Steel Tanks for Oil Storage.
2. כל מיכל דלק יוצב בתוך מאצרה, שנפחה לא יקטן מ-110% מנגנון המיכל. איטום המאצרות יעשה על-פי הנחיות רשות הסביבה.
3. המאצרות תהינה מחוברות למערכת, שתאפשר החזות דלק שדרכו למיכל תקין לשימוש חוזר, או לנקודת מילוי מיכליות דלק, לשם פינוי מהארה.
4. הנגר שיוציא בנקודות סיכון לדליפות המערכת הדלק, ינקז דרך מפריד שמן למערכת הניקוז הכלולת.

ו. נטור מזוהמים בכיו התהום

מנהל האתר תהיה אחראית לניטור מזוהמים בתת-הקרקע ובמי התהום, הן בקידוחים קיימים והן ע"י ביצוע קידוחים חדשים. זאת לפי תכנית כוללתلوح זמינים שתואשר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

(2) שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני טיפול-קדם, כר שהמפעל יעמוד בתקנים העדכניים של המשרד לאיכות הסביבה והחיהה הסביבתית. כמו כן יוצעו פתרונות לחיבור מערכת הבוב של המפעל למערכת הבוב המרכזית.

(3) פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה, הצפיה מתהליכי הייצור והשירותים הנלוויים, לרבות אציגתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אויר וריחות

אמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוי ותנוועת כלי-רכב, כר שהמפעל יעמוד בתקני

הפליטה לאוויר שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, והיחידה הסביבתית.

**(5) חומרים רעלים ומסוכנים**

זרci טיפול בחומרים רעלים בהתאם לסוג וכמויות החומרים הרעלים בתחום המפעל, תנאי אחסון, ניהול פיננסים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. כל אלה יעשו בהתאם לצורכי החוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) והנחיות המשרד לאיכות הסביבה, ולפי המפורט בספח לבקרה סביבתית. הטיפול וסילוק הפסולת הרעליה יעשו בהתאם לתקנות רישי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) - התשנ"א 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - התשנ"ג - 1993. כמות החומרים המאוחסנת במפעל תקבע עפ"י הוראות נספח 2.13.

**(6) פסולת חומרים מסוכנים**

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, וכן הוראות פיקוד העורף.

**(7) רעש**

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחחת רעש מקורות כגון: תħaliċi יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלוויים, פריקה וטעינה וتنועת כל-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדתו בחק. בכל מקום של רעש בלתי סביר כנ"ל יודוש תכנים אקוסטי ונהלי הפעלה שיבתו. עמידה במפלטי רעש המותרים בתקנון /או המאושר ע"י היה הסבירתי. יתרו הרוש ע"שה ע"י היחידה הסביבתית האחראית.

**(8) בנייה**

מיקום וגובה המבנים ומתקנים השונים, לרבות ארכובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור, שילוט ותאורה.

**(9) אחסון**

מיקום שטחי האחסון וזרci הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית. מקום האחסון של חומרים מסוכנים וקייעת התנאים לאחסונם יעשה בהתאם עם היחידה הסביבתית המוסמכת ובאישורה. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להגיש סקר סיכון לפי הנחיות היחידה הסביבתית ומשרדי לאיכות הסביבה.

**אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים**

נפח החומרים המסוכנים המותר יוחשב לפי נספח 2.13. צורת האחסון תשוכם לפי נספח 2.5 סקר הסיכון שיגשו המפעלים ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית. החומרים יוחסנו במחסן סגור ומקורה יופרדו עפ"י קבוצות סיכון המחסן יוגבה במאצורה, מצופה בחומר מאושר, בדף 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומתקנות למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה לטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/ניטול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים. מערכות ניטור וגילוי תוקמנה כמודול'ן בסקרי הסיכון ובנהנית הגורמים המוסמכים (המשרד לאיכות הסביבה, האגודה

האזור לכבאות ופיקוד העורף).

(10) פיתוח השטח

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עופדי העפר, שיקום סביבתי לאחר הפתוחה, הסדרות שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמן בנושאים המתוארים לעיל יתיחס גם למצבי תקלת במערכות השונות ולפתרונות גיבוי לתקלות.

17.4.3 העוכת השפעות סביבתיות למתן היתריה בניה

(1) כל מפעל המבקש להכנס לאוזו, יגיש ליחידה הסביבתית המוסמכת ולוועדה המקומית, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. (נספח 2.3).

(2) כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרכו, על סמך מצאי השalon, הcnת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תסקורי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.

(3) המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתריה ותנאים למתן היתריה, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או בדיקת השalon ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

(4) היתר בנייה יהיה מותנה באישור והנחהוות היחידה הסביבתית.

17.4.4 הוראות מיוחדות לבניה תעשייה רב-תכליתית

(1) רישיון הבניה לבניה רב-תכליתית תבצע בשני שלבים:

א. השלב הראשון:

היתר בנייה למטרת הבניין בלבד. קבלת תעוזת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעוזות גמר וטופס 4 לשלב השני של רישיון הבניה.

השלב השני:

היתר בנייה עבו'ר כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בניית מתקני יצור וכדומה, הקיימים בהקמת המפעל והשימוש בו.

בשלב זה יידרש מבקש היתריה להציג את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה כולל שalon לאפיון המפעל (ראה נספח 3), כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית. במידה ולדעת היחידה הסביבתית יהווה מפעל מוצע פוטנציאלי למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.

לא ינתנו תעוזות גמר וטופס 4 לשלב זה אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של רשות הסביבתית המוסמכת ושאר תנאי היתריה הנדרשים בשני שלבי רישיון גם יחד. מפעלים שאינם בעלי פוטנציאל למפגע סביבתי עפ"י שalon הסיווג (נספח 2.3) יאשרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת בהליך הרגיל של רישיון הבניה ובשלב אחד בלבד.

השכרת שטח למפעל לבניה רב-תכליתי חייב באישור מוקדם של המנהלת בכפוף להוראות תכנית זו. תוקף חוזה שכירות בין משכיר לשוכר מותנה באישור המנהלת שיצורף לחוזה השכירות.

ב. תנאי למתן היתריה הבניה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתוון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע

- חוותי, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
- יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתו כמפורט בסעיף 17.3.6 (3) להלן.
- עצוב חוותות הבניינים יקבע סופית לעת התרת הבניה באישור מהנדס הוועדה המקומית ובנהנית הוועדה האדריכלית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומונעת מפגעי רעש.
- ד. בחוותות יבנו פירם למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עשוי הפירם יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ובנהנית הוועדה האדריכלית.
- ה. יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחוותות החיצונית של הבניין. בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירם שיועד לכך.
- (2) יותר בניה למבנה רב-תכליתי יכול, בנוסף לכתוב לעיל, תנאים ומגבילות למפעלים ושימושם שיתאכלה בו, שהולו על המבנה כולו, או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים ויתיחסו לנושאים הבאים:
- א. שפכים
- בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- ב. זיהום אויר
- תוכנן לבנייה מערכת אוורור וסילוק מוסדר של מזחמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזחמים לכל חלקו המבנה.
- ג. רעש
- יתוכנו אמצעים להוספת אותם לרעש לבנה ולחקלין.
- ד. פסולת
- יתוכנן חדר אשפה בגודל מספק להקלת כמות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפח אצריה, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים בר-מיוחזו.
- ה. מתקנים
- יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירם וכיון למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת, כבלים, בלוני גז, אריזות, מכלי דלק וכו', באופן שלא יהיה מפגע חוותי, בטיחותי או אקוסטי.
- ו. בדיקה ההתאמה
- תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי, תותנה באישור הוועדה המקומית, אשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושם יודיעם אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההזדיות.

#### 17.4.5 מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים

בכל מגרש ייקבע מקום למבנה עזר ולמתקנים אלקטרו-מכניים באישור מהנדס הוועדה. תוחור הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתוקני מוגן אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, בכפוף לתנאים הבאים:

- (1) תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות הייחודה הסביבתית ואף חומרים מסוכנים בשරד לאיכות הסביבה בדבר סוג היצוד והחוורם, כמוותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.
- (2) מבנה או מתקן שירות לא יתרוג מקו הבניין המותר בתכנית הבנייה והפיקות.
- (3) חבר מתקנים אלה אל בניין התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרולים הבנויים בתוך תעלת נמוכה מפני הקrukן וגוליה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עלי של צנרת וכבלים בין מבני העוזר לבני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בניים כגון פרוגות לשבעות רצום של מהנדס הוועדה המקומיות.
- (4) גמר המבנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות השירות הכבאות בהתאם עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (5) גג המבנים יטוף כ'חית' חמישית' למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

#### 17.4.6 חוות שרות, רצאות שרות ומבנה עזר (במבנים ובתיכלייטים ומבנים להשכרה):

- (א) יש להשאר רצאות שרות לנושא אחסון חומרים מסוכנים במידה ויאשרו, חוות כימיקלים, מוגן אויר מיחזור פסולת, מתקן קדם לטיפול בשפכים או בתוצר פליטה של ארכובות או ננות.
- (ב) רצאות השירות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צדדים.
- (ג) רוחבה של הרצואה ינוע בין 0.8-10 מ' לפי גודל המבנה. אורכה יהיה לפי הקיר הארוך ביותר של המבנה (צד או אחריו) - ויסתור מכיוון דרך צבורי.
- (ד) יש לוודא כי חידות מי גשם לרצאות השירות.
- (ה) יש לוודא אספקת מתח לחצר השירות.
- (ו) יוקצה שטח מתאים ברצאות השירות לפרקיה וטעינה. השטח יוגן מגשם ולידו ישאר מקום לפינת הג"ס (חמרי ניטROL, כבוי אש, עדשה ורשותה וכדומה).
- (ז) ברצואה זו ישאר מקום לאחסן חמרי דלק (סולר, נפט וכו').
- (ח) הגישה לרצואה זו תהיה חופשית ורחבת לתנועת משאיות, מיכליות ארכובות וככאיות (בתשומות לב גם לרדיוסי הסיבור הנדרשים).

- (ט) כל האתרים הנ"ל יסומנו על גבי התכנית כולל כל הצנות: ביבג, חומרים מסוכנים, מים, ניקוז, ניטרול וטיפול וקיי תימלחות.
- (ו) בנוסף לרצואה זו תשמר לאורכה רצואה נוספת נסفة למטרות גינן ורסטרה בוחב שיקבע בתכנית הפתוחה.
- (יא) ברצואה יסומן מקום מיוחד למיוקם ארכובות למקורה הדרוש.
- (יב) צנרת הכימיקלים, הדלקים והתמלחות וכן איזורי הטיפול בשפכים הרעלים וניטרלים תהינה גלוית ובניות על גבי מצרות.
- (יג) יותקן ניקוז מתאים לבניה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבור ניטROL מרכזי.
- (יד) היתר איכלוס למפעלים ינתן אך ווק באם ימצאו כל התנאים, השטחים וההתארגנות כמתאימים לעמידה בהוראות התכנית בתנאי ראשון העסק.

#### 17.5 השפעה מצטברת

לוועדה המקומית, בהמלצת היחידה הסביבתית המוסמכת, ניתנת הזכות לשrob או להגביל כניסה תעשיות ועסקים לאזור התעשייה או לבניה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, שךן כל הפעולות באזורי התעשייה או לבניה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות וה坦אים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים ותנועה התנאים והגבילות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר בנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיום עם היחידה הסביבתית המוסמכת. כנ"ל לגבי חריגות מהלכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל.

#### 17.6 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלואה בפרוטוט הבא:

- (1) סוג העסקים שייתו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעליות אחת על פעילות אחרת במקומם, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה, בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק, עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה, לעירוב השימושים המתווכן.

#### 17.7 גינן

בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר עפ"י תוכנית הפתוח. סה"כ שטח הגינון בכלל המגרש יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חנייה מגנטית.

לפני החזאת הותר בניה לבצע עבודות-עפר, תוך תוכן תוכנית פיתוח ניפוי ע"י אדריכל גוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונים הנוצרים עקב עבודות-העפר. תוכנית זו תאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

#### 17.8 גדרות

תוורח הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבתת ו/או גדר מבניה קשיהה עם גמר

כוורכית או אבן סיליקט מבוקעת. לא תותר הקמת גדרות רשת או פת.

**17.9. בארות מי שטיה**

בניה בקרבת באר מי שטיה, בהתאם להצעת תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למקור מי שטיה) של המשרד לאיכות הסביבה - לכשיקבלו תוקף. - 1992

**17.10. שימושי נכים**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל כל מבנה בשטח התכנינה.

17.11. במקרה של שינוי בעלות, סדרי עבודה ניהול או כל שינוי אחר רשאי המנהלת לדוח בחינה חוזרת של פעילות המפעל ותנאיו ראשון העסק.

**18. דרכי:**

- 18.1. מיקומן ורוחבן של דרכי הינו לפי המסומן בתשריט.
- 18.2. קווי הבניין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 18.3. לא תותר חניה לאור הכבישים, אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.
- 18.4. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תaura ושלוט. מדרונים יהיו מגוננים.

**19. חניה:**

החניה לרכב פרטי, צבורי ומšeא, תהיה בהתאם לדרישות התקן החדש הבא להחלף את תקנות התכנון והבנייה (תקנת מקומות חניה בתכניות) 1983. החניה, עפ"י התקן הנ"ל, תהיה יכולה בתחום המגורש של כל מפעל.

**20. הגנה אזרחית:**

יבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים.

**21. אנטנות טלפוןיה טלפוןיה ורדין:**

- א. בכל בגין תותרו הקמת תווך לאנטנה מרכזית אחת בלבד.
- ב. תותר התקנה של אנטנות נוספת לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הוועדה.
- ג. אנטנות לשימוש אזרחי (כגון אנטנות לתחנות בסיס סלולריות) הין בבחינת מתיקן הנדרטי ונדרש יותר בניה להקמתן.

**22. שלוט:**

- א. כל שלוט טעון אישור הוועדה המקומית, ויבצע עפ"י הנחיות שלוט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה מילוי הנחיות שלוט אלא, אין לשלוט

מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.

**23. חולטי שמש על הגג:**

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוד-שמש, בתנאי שהו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

**24. מערכות תשתיות:**

24.1 ימי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתיות הציבורית. ביצוע התשתיות לרבות פתוח, דרכים, מדורכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושם לאוטו שלב של פתו האיזור.

24.2 יותר מעבר קווי תשתיות לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דורך אחר, באישור מהנדס הוועדה.

24.3 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החיבור מרשת חב' חשמל למפעלים יהיה תת-קרקיי.

24.3.1 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל של חברות החשמל לישראל.

24.3.2 רשות החשמל במתוח גובה תהיה תת-קרקיי. החיבור מרשת החשמל למפעלים יהיה תת-קרקיי.

24.3.3 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשיטה התכנית, בתוך הבניינים או במרוחים קדמיים צדדים ואחרois וכן בשצ"פ. על היימים להקצות, אם "דרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגורש מקום מותאים - חדר או שטח קרקיי לפי הנדרש בשביול תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל, בעלי הקרקע יהיו חיבם להקנות זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקיים וגישה חופשית של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות, נפרדות או משולבות בבניין, לא ייחשבו במניין אחוזי הבניה המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשות החשמל בהתאם עם מהנדס הוועדה המקומית.

על מגייש הבקשה להויר בניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת הגשת הבקשה לוועדה המקומית. בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה הדורשה בבניין או במגרש. לא תתקבל בקשה להויר בניה שלא כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעלה הוסכם עם חברת החשמל.

**24.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקום אנסי משור אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמור עם תילים חשופים ברשת מתח נמור עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים בקו מתח גובה עד 33 ק"ו  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שdots עד 300 מ")  
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שdots עד 500 מ" )  
2.0 מ'  
1.5 מ'  
5.0 מ'  
11.0 מ'  
21.0 מ'

### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנו קווי מתח עלין/מתוח על בניין עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עלין עד 160 ק"ו  
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גובה עד 33 ק"ו  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 000,1, וולט  
ואין לחרוף מעלה ובקבוצה ככלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

2. אין לבנות בניינים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחרוף מעלה ובקבוצה ככלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי, ממוקזו קו מתח גובה 22 ק"ו, עד לפחות פתח מלוי תחנת זלק, או פתח אווורו, או מרכז משאבת דלק, יהיה - 8 מ'.

### 24.4 מים

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתיות.

### 24.5 ניקוז

פתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסה מי גשם למערכת הביוב, כאמור בסעיף 17.4.2 סעיף קטן (1) לעיל.

### 25. ניהול האתר

25.1 תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הקמת מנהלת משותפת לשתי הרשויות מטה אשר ומשגב, בהשתתפות נציגי היישובים הקרובים ועוממתה הסביבה-האגודה הישראלית לשירות הסביבה כמפורט בסוף 1. לצד המנהלת תוקם ועדת אדריכלית שתבדוק ותאשר בקשות להיתרי בינה עפ"י הוראות תכנית זו לפני העברתן לדין בועדות בניין ערומים מקומיות משגב ומטה אשר, ותנחה את מוניטיסי הועדות המקומיות כמפורט בסוף 1. המנהלת תנהל את אזור התעשייה בשלמותו.

25.2 הקצתת מגרש או אקלוס מבנה מותנה באישור מוקדם של מנהלת האתר, ומיליאת הרשויות מטה אשר /או משגב והיחידה הסביבתית.

25.3 כל הבט', הביצוע והאחזקה של אזור התעשייה, מיוון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות; גינון, נקיון, תאורה, שירות, גדרות, וכו', יטופלו ע"י מנהלת האתר. בקשה להיתר בנייה, תאושר ע"י מנהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה המקומית.

25.4 בבקשתה להיתר בנייה יצוין; חומרני בניין, פרט גדרות, גינון, סיידורים לאחסנה, לסולוק אשפה, לחניה, פריקה וטיענה וכל פרט אחר שיידרש, לרבות שאלון סביבתי.

25.5 חידוש רשותן עסק יהיה מותנה בחתימת מנהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של; המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה והסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרישון.

25.6 היתרי הבניה לעבודות-עפר, יוגשו בהנחיה ובלתיו של אדריכל נורף מוסמך. הוועדה המקומית, באישור מוקדם של מנהלת האתר, והועדה המחויזית, יהיו רשויות להוציא היתרים לביצוע עבודות-עפר לאחר תום תקופת הפיקוד התכנית.

## 26. חברות אחזקה:

תחזיב אחזקה תקינה ושותפה של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורות חז', גדרות, צבעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמפני התעשייה. יומי האתר מתחייבם לנוטע עצים בשטחים הציבוריים ולטפח אותם במשך שנים, עד קילוטם. מנהלת האתר תקים חברות אחזקה מיוחדת לכך או תתקשר עם חברות אחזקה קיימות, או עם כל גוף העוסק בנושא אחזקה, אשר יקבלו על עצמן לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. חברות האחזקה תתקשר בהסכם עם משתמשי המבנים ועם קבלני משנה לשם ביצועiesel של האחזקה התקינה; לשם הבחתה ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכיות במקירען כתוב התcheinות להנחת דעת הייעץ המשפטי של הוועדה המקומית.

## 27. "שלבי ביצוע התכנית":

ביצוע התכנית יתחלק לשני שלבים כלהלן: שלב א' - מצפון למנהל שלב ב' - מדרום למנהל.  
שלב א' - תנאי לקבלת היתרי בניה לבניינים למפעלים לשלב א', התחלת ביצוע התכנית ביוב שתואשר על ידי ועדת המשנה לביו. מתן היתרائق איכלוס ורק לאחר הפעלת מתקן טיפול הביו הערוני.  
שלב ב' - תנאי לקבלת היתרי בניה לשטח שהוגדר בתכנית כשלב ב':  
א. שיווק 80% מהמגרשים בשלב א', תפעול אזור התעשייה לשבועות רצון מראש שנה שבה פועלים מפעלים ב- 60% משטח שלב א'.  
ב. על ימי התכנית ומשרד הת\Dbורה לבודק את התוויה של דרכם מס' 1-2, וחיבורו לדורך איזורי מס' 805.

במידה ויתברר שיש צורך בהתייה אשר תתחשב בעיבוד החקלאי, התכנית תתוקן בהתאם להנחיות משרד הת\Dbורה במסגרת תכנית. חדש שתווגש לקרהת ביצוע שלבי התכנית.

תחילת ביצוע התכנית תהיה תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים לשלב א' כמווגדר לעיל:

- (1) ביצוע כל התשתיות לרבות חשמל ותקשורת, מים, ביוב כולל הת\Dbורה למתקן לטיפול בשפכים.
- (2) ביצוע יסודות של 20% מהמבנים.

28. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה .

חישוב שטחים ואחזוי בניה בתכניות ובהתירים תשנ"ב 1992.

שם חאזר	צבע חאזר	גודל מגרש מזעדי	קווי הבניין	אחוו בניה / שטח בניה מרבי במ"ר								גובה בניה (1) (6)	גובה בניה (1) (6)				
				ס"מ במ'	ס"מ קומות (7)	סה"כ	גובה מרבית לקומה	גובה מרבית למבנה	שירות	שימושים יעקוריים	מזהה מבנה בכינוי	טיל כגאל בכינוי	אחוור	צדדי			
תעשייה	סגול	2000 מ"ר	כמסוכן בתשתיות	5	5	50%	50%	20%	60%	--	80%	5	5	12	2	80%	
14	3	100%	40%	30%	70%	--	--	--	100%	100%	100%	5	5	15	4	120%	
15	3	90%	30%	15%	75%	--	--	90%	5	5	5000 מ"ר	כמסוכן בתשתיות	5	5	12	3	120%
12	3	90%	30%	15%	75%	--	--	90%	5	5	1,000 מ"ר	כמסוכן בתשתיות	5	5	12	3	90%
12	3	90% (+ 5 מ' מרטני)	30% (+ 1 מ' מרטני)	15% (+ 1 מ' מרטני)	75% (+ 1 מ' מרטני)	--	--	90%	4	4	4	4	4	4	12	3	90%
תשתית машת של חברת חסמל	סגול	10,000 מ"ר	סגול מושווה קוויים singular	4	4	2,050 מ"ר	2,100 מ"ר	500 מ"ר	1,500 מ"ר	2,500 מ"ר (9)	3 קרקעית	3 + 1 תת- קרקעית	1,500 מ"ר	2,500 מ"ר (9)	12	3	90%

הערות :

1. גובה המתקנים החרייגים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בגעף לשביעות רצון המנהלת והועדה המקומית .
2. ועדת מקומית רשאית להטייר הקלה בגובה בניינים לפי שיקולים תכנוניים .
3. שטח גליירות עד 50% משטח קומה כולל באחזוי הבניה .
4. במקרה ותבנה חניה מקורה או לת - קרקעית , יתווסף השטח המקורה לשטח השירות המותר .
5. קומות עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש ייחסב במנין הקומות ואחזוי הבניה .
6. בmgrשים 301 - 306 הצמודים למסלול התנועה , גובה הבניינים המירבי , כולל מתקנים כלשהם , לא עלה על 5 מ' מפני שטח המגרש המפותחת .
7. מתן היתר בניה מותנה בהתייעצות מוקדמת עם מהנדס הוועדה אשר למספר הקומות המתואם למגרש נתנו עפ"י שיקולים חזותיים .
8. במקרה רצעת שצ"פ קידמית ימדד מרוחה הבניה מגבול המגרש פנימה .
9. מתקני חשמל מושנים כגון : עמודי חשמל פורטלים ומתקנים " ש קופים " וומים לא ייחסבו במנין זכויות הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשות היתר בניה כחוק .

29. חתימות:

בעל הקרטע

מוציאי התכנית

ח.פ.ת.

חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

המתכנן

מ.ג. בראנד

אדריכל גנץ בע"מ  
טל 010-569043  
ימאל אלון 031-774455

# מִתְחַדֵּשׁ הַצָּפִים

הועדה לבניה למגורים וلتעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי מטה אשר / משגב

---

תכנית מתאר/מפורטת מס' ג/ב/ת/214

נספחים

1. מנהלה

2. נספח לבקשת סביבתית

3. נספח לטיפול נזקי

## רשימת נספחים :

1. מנהלת.

2. נספח לבקורת סביבתית.

2.1 מיוון תעשיות.

2.2 תיאור תהליך כניסה וטיפול בתעשייה.

2.3 שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל (שאלון קצר).

2.4 שאלון מלא - משרד איכות הסביבה.

2.5 תנאים למטען יתר בניה.

2.6 הנחיות כליליות לאיכות שפכים.

2.7 אחסון פסולת רעליה.

2.8 סכימת סגירת מתן קדם טיפול מפעלי.

2.9 פרט צינור וושחה כפולים למערכות ביוב.

2.10 סכימת מערך טיפול וסילוק שפכים.

2.11 סכימת איסוף והולכת שפכים.

2.12 מאzon מים מפעלי ובאזור התעשייה.

2.13 נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים.

2.14 דוח הערכת רעש לסביבה.

2.15 תעוזת גמר - רשימות בקרה.

2.16 הנחיות לקבלת טופס 4 למבנה תעשייה.

3. נספח לטיפול נופי.

## נספח 1

### **הרכב, מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה**

1. אזור התעשייה בר - לב מוצי חלקו בתחום שיפוט מועצה אזורית משגב, וחלקו الآخر בתחום שיפוט מועצה אזורית מטה אשר.
2. אזור התעשייה יופעל על ידי 3 רשותות מקומיות. (בהתאמה שתי המועצות האזוריות, כורפה עירית כרמיאל על פי הסכם שיחתום בין הצדדים). אזור התעשייה ינוהל בשלהותו באמצעות מוסדות ניהול אזור התעשייה שיופעל בכפוף לאמות מידת ציבוריות ויהיו נתוניים לביקורת.
3. מוסדות ניהול אזור התעשייה

#### **3.1 עדת ההיגוי**

תורכב מראשי שלושת הרשותות המקומיות.

כمشקיפים בישיבות ועדת ההיגוי, ולפי הצורך, ישתתפו יועץ שר התעשייה והמסחר לאזרחי פיתוח (היחידה להקצת קרекעות) מחוז הצפון, ומנהל מחוז הצפון של מנהל מקראקי ישראל.

ועדת ההיגוי תקבע את המדיניות האסטרטגית והעסקית של אזור התעשייה.

כל אחד מחברי ועדת ההיגוי יהיה רשאי לזמן, מעת לעת, לישיבות הוועדה, משתתפים נוספים, שאינם חברי הוועדה, כמשקיפים ללא זכות הצבעה, נציגי ציבור או בעלי תפקידים ציבוריים ובהתייחס לנושאים שעומדים על סדר יומה של ישיבת ועדת ההיגוי.

ועדת ההיגוי לא תקבל החלטות בנושאים كالלהלן:

א. החלטות שיש להן השלכות אקולוגיות.

ב. החלטות הדורשות את אישורו המוקדם של השר, אלא אם ניתן אישור כאמור.

### 3.2 הנהלה פעילה אוצר התעשייה (להלן - המנהלת)

א. ועדת ההיגוי תמנה את מנהלת אוצר התעשייה, אשר פעיליותה יותנו על פי העקרונות להלן:

1. לישם המדיניות העסקית והסטרטגיית לניהול אוצר התעשייה, כפי שתגובש על ידי ועדת ההיגוי.

2. לנחל את אוצר התעשייה על פי הנחיות תכנית המთאר, להוראות תקנון זה ועל פי החלטות המנהלת כפי שיהיו מעט לעת.

3. לעסוק בגיבוש תוכניות לפעולות שוטפת.

4. לעסוק בגיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (مפעלים).

5. לעסוק במון שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעט לעת.

6. להפעיל ייחידה סביבתית לפיקוח בקרה וניטור בהתאם להוראות התקנון.

ב. הרכב המנהלת -

שני נציגים של ראשי רשותות (מהם נציג אחד (1) הוא איש איכות הסביבה של הרשות), מנהל הפROYיקט מטעמה של התבראה המפתחת, מתכנן אוצר התעשייה, יו"ץ אקוולוג, נציג התמ"יס - מחוז הצפון, נציג משרד איכות הסביבה, מנכ"ל החברה לפיתוח תרדיין ובר - לב (מנהל המנהלת), שלושה נציגי ציבור (שני נציגי ישובים הסמוכים לאוצר התעשייה ונציג אחד מטעמה של עמותת "הסביבה" - אגודה ישראלית לשימור הסביבה).

כל נציג יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.

ג. מנהל המנהלת ידווח באופן שוטף לוועדת ההיגוי על פעילותו ועל כל פעולות המנהלת או בקשר לה.

ד. סמכויות המנהלת יגزو מהוראות הדין, מהוראות תקנון התביעת החל על אזור התעשייה והוראות חוקי עזר לאזור התעשייה.

ה. המנהלת, לאחר התייעצות עם ועדת היגוי, תמנה מוסדות כלהלן:

(1) ועדת האדריכלית (להלן - הוועדה האדריכלית):

א. על חבריה ימנו מנהל המנהלת, מתכנן אזור התעשייה (אדריכל ומתכנן ערים), מזכרי או מהנדסי הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה של הרשות הרכולונטיות, אדריכל נוף, נציג החברה המפתחת, יושע לענייני איכות הסביבה, נציג ציבור מטעם עמותת "הסביבה" ואיש איכות הסביבה של כל רשות.

ב. בין שאר תפקידיה תעסוק הוועדה האדריכלית, בבדיקה התאמת תוכניות הבניה להוראות תקנון זה, ובפיקוח על יישום, בלוי ופיקוח על תוכניות לפיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות, ובממון המלצות לוועדות המקומיות הרכולונטיות להיתרי בניה ולהקצת רשיונות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחוליט הוועדה במסגרת מטרותיה.

ג. כל חבר בוועדה יהיה בעל זכות הצבעה בבחינת כל אחד קול אחד.

(2) ועדת משנה לאיכות הסביבה מים וביוב (להלן - הוועדה הסביבתית):

א. על ועדת המשנה ימנו ה"ה הבאיס: מנהל המנהלת, נציג המשרד לאיכות הסביבה, נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה (רשותות מקומיות באזור הגליל המערבי), נציג נציגות המים, יושע מקצועי מתnom האקדמיה לענייני איכות הסביבה, מים וביוב, נציג עמותת "הסביבה" ונציגי היחידות הסביבתיות של הרשות הרכולונטיות.

ב. כל חבר בוועדה יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.

(3) א. ועדת ההיגוי תמנה את היחידה הסביבתית ובין שאר תפקידיה

תהייה היחידה הסביבתית אחראית:

- לתכנון ופיקוח בכל הקשור לשימור איות הסביבה, איות המים והביוב.

- לנתן המלצותיה למנהל בכלל הקשור לאכלאס אזור התעשייה על ידי מפעלים והכל בתיאום מלא עם הרשויות המקומיות הרלוונטיות ובכפוף להוראות חוקי העור, אשר יותקנו באזורי התעשייה.

- לבצע עבורה המנהלת מדי שנה בשנה בדיקת המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רשיון העסק.

### 3.3 מהлик קבלת החלטות

א. לא תתקבלנה במנהל או במוסדותיה, החלטה לגבי קליטות מפעל לאזור התעשייה ו/או לתכננית פיתוח תשתיות, אם يتנגד נציג מנציגי היישובים או עמותות הסביבה, והתנגדות כאמור תראה מומקת וענינית.

ב. במקרה של התנגדות כאמור ייערך דיון לגופה של התנגדות וההכרעה תתקבל לאחר הייעוץ המנהלת או אחת ממוסדותיה, במומחים חיצוניים - לפי העניין.

ג. יודגש כי הקритריונים שיוחזו את המנהלת או מוסדותיה, לפי העניין לקבלת מפעל יהיו כלහן:

.1. השפעת פעילות המפעל על איות הסביבה.

.2. יחס שטח המבוקש לצורכי הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.

.3. פוטנציאלי קליטות מועסקים במפעל מהאזור.

.4. השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באזורי (איתנות כלכלית, גובה משכורות, רכישת שירותים באזורי).

.5. התאמה לרוח התקנון ודרישותיו.

## נספח 2 - בקרה סביבתית

### נספח 2.1

#### מיון תעשיות

אל אזור התעשייה המתוכנן יכול להיכנס תעשיות על - פי ההגבלות כדלקמן:

1. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בתיקן 94 T.ALUFT, כפי שייקבע ע"י הרשות המקומית במנחת.
2. לא תותר תעשייה שלא תוכל לעמוד בחוק עזר שפכים המותרים בהזמנה לביווב כדוגמת חוק עזר ביוב התקף בכרמיאל.

כמו כן מותקף הגבלות הלילית תכנוו ובניה (הוראת שעה) התשין - 1990, החל על התכנית, נאסר על התעשיות הבאות לפעול באזור התעשייה המtocנן:

- תחנת כוח
- תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה
- תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה
- תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה
- ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה בתני יציקה ומפעלים למתכוות וציפוי מתכוות.
- מshallות
- מפעלים לטיפול בפסולת

#### סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות:

בתחומי התכנית יותרו שימושים שעמדו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים. כל מפעל המבקש להתקבל לאזור התעשייה, יהיה חייב למלא שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל (שאלון קצר) - נספח 3.2. עפ"י התשובות לשאלון זה יסוד המפעל לפי הקבוצות א, ב או ג כדלקמן:

1. קבוצה א':

מפעלים שאסורה בתכליות כניסה (בנוסף לחוק הוליל) לאזור התעשייה כגון:

- א. אסבט
- ב. מכון פסדים
- ג. תשלבות כימיות ונפט
- ד. ייצור ואחסון נפיצים
- ה. גריסת ותחינת אבן
- ו. ייצור חומרי הדבירה
- ז. ייצור דשנים נזליים
- ח. אספלט
- ט. היתוך מתכות
- י. ייצור גזים דלקים מעל 100 ק"ג
- יא. מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים
- יב. מפעלים לציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים
- יג. בריכות חמוץ
- יד. בתים מטבחיים
- טו. מתקני טיהור אזרריים
- טו. מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים וشمנים ותוספים למים ולא כולל מיכל דלק לשימוש עצמי).
- יז. מפעלים המשמשים בחומר גלם אבקות בעלות פוטנציאל לזיהום אויר בكمויות גדולות (טונות)
- יח. בריכות דגים
- יט. אשפה
- כ. צביעה
- כא. בורות אשפה עם CISCO יומי
- כב. ייצור מוצרי מלט
- כג. עיבוד עור בורסקאות
- כד. תעשיות נקניק, בשר וכוי'
- כה. תעשיות שימושרים
- כו. שיש ומרצפות
- כו. גידול בעלי חיים
- כת. הדפסת מעגלים אלקטרוניים

המנהל רשות למנוע כניסה מפעלים גם אם אינם ברשימה לעיל.

2. קבוצה ב':

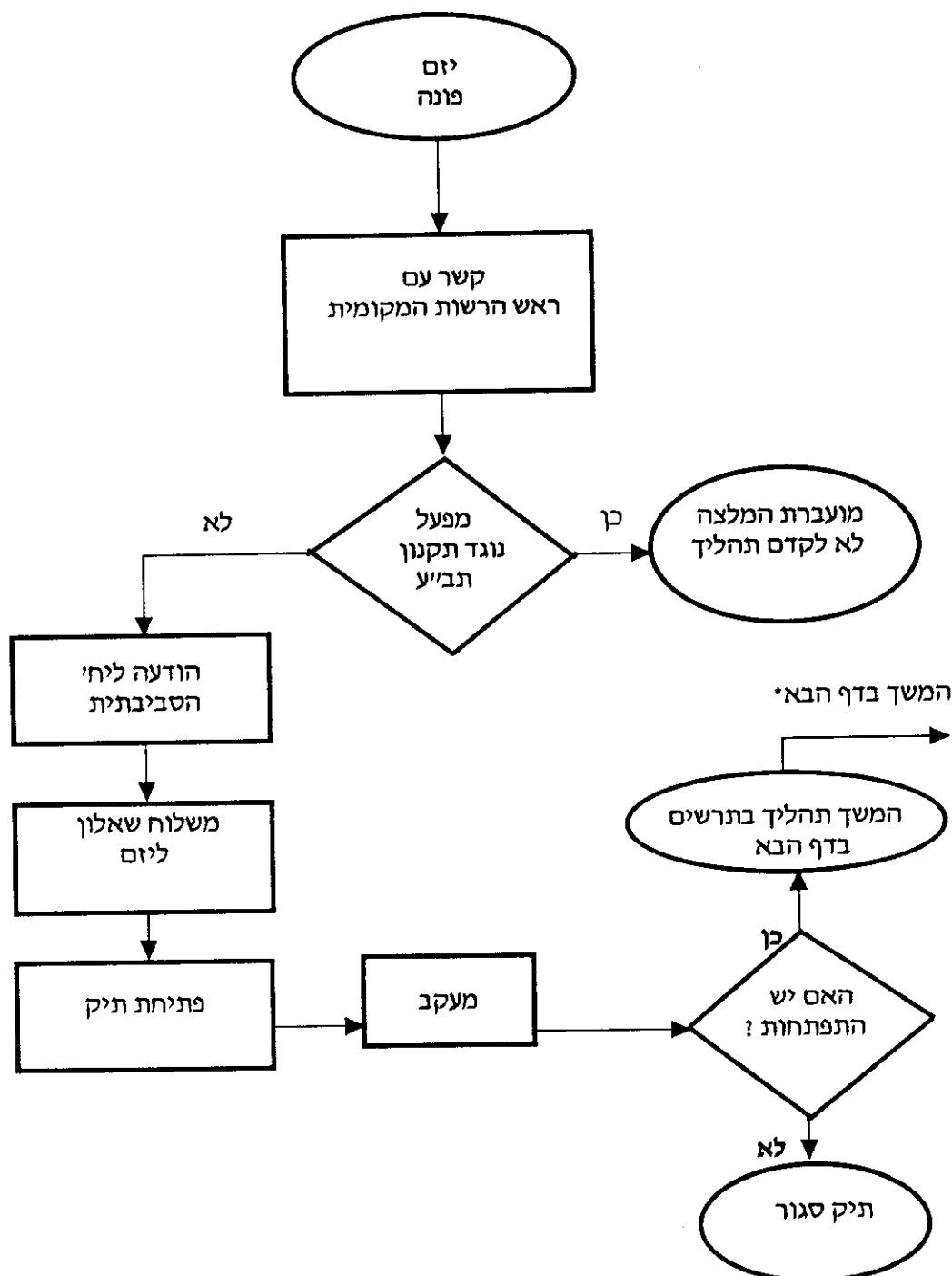
מפעלים שאינם כלולים בקבוצה א' ואשר עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית יחויבו במילוי השאלה להשלכות סביבתיות - המשרד לאיכות הסביבה (ראא נספח 2.4) אישור מפעלים אלה יהיה מותנה במילוי התנאים שייקבעו ע"י היחידה הסביבתית בעת הוצעת הייתר בניה ורישון עסק.

3. קבוצה ג':

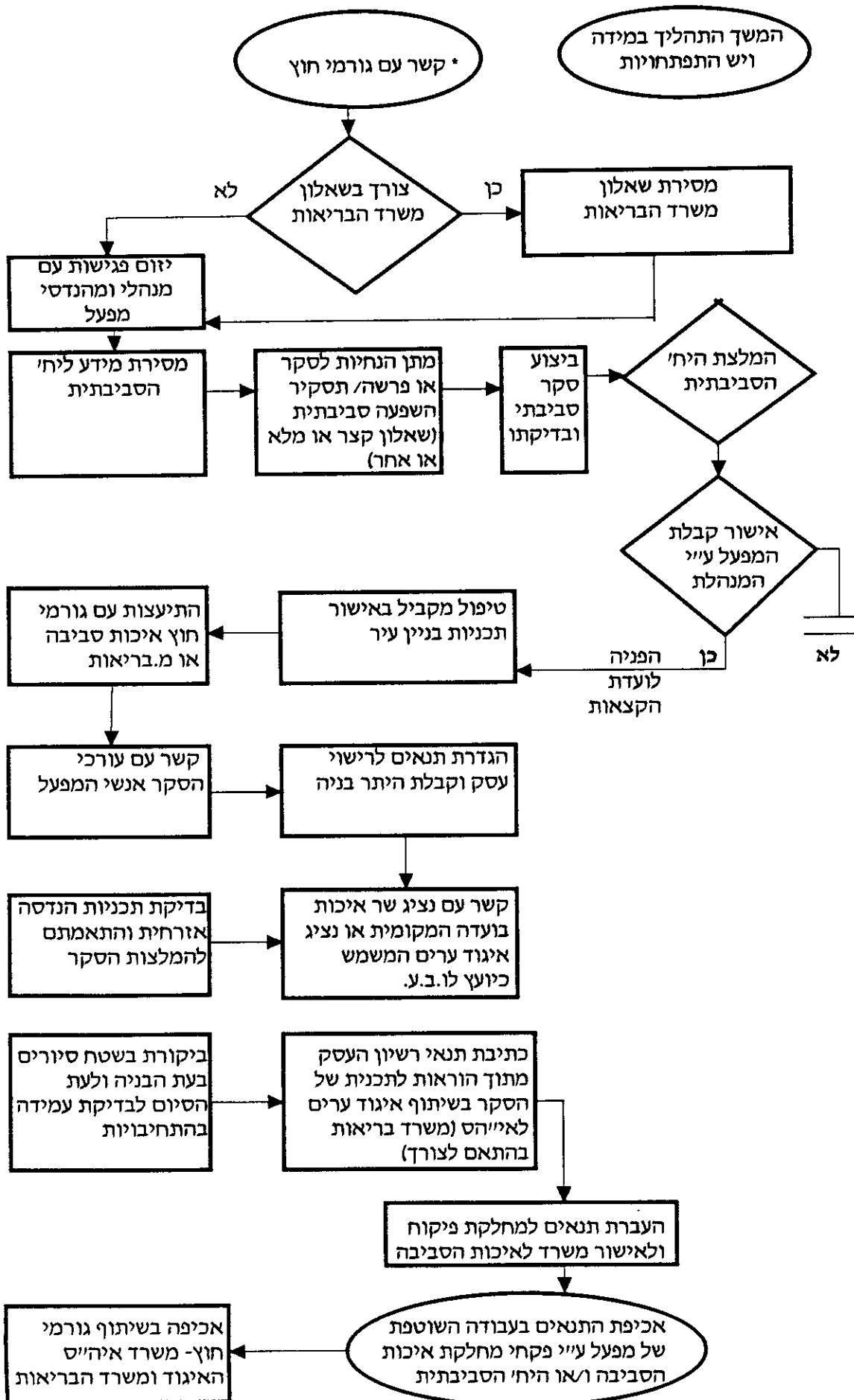
מפעלים נקיים ושקטים שאינם פוטנציאל זיהום עפ"י שאלה להשלכות הסביבתיות (נספח 2.3) וכן אינם חייבים במילוי השאלה המלא (נספח 2.4).

## נספח 2.2

**תרשים מס' 1: תאור תהליכי כניסה וטיפול ביזמים**



## המשך גם לתעשייה קיימת וגם לחדשה)



## תהליך אישור ומינוי מפעלים

תהליך המינוי ואישור המוצג להלן, הינו תהליך המאפשר בקרה מקצועית על היבטים הסביבתיים והאחרים, של המפעלים/יוזמים פוטנציאליים. כתנאי ראשון על המפעל להתאים להנחיות תקנון זה.

**א. בקשה להקצת קרקעות:**

מפעלי/ים פונה בבקשתה להקצת מגרש בתחום אוור התעשייה. בבקשתה מפורטים סוג המפעל/עסק, דרישת שטח (לפי שלבי הקמה של המפעל, מספר מועסקים, דרישות לאספקות (מים, חשמל) נתוניים ראשוניים נוספים ווסףים).

**ב. מילוי שאלון סוג תעשייה:**

המפעל/ים נדרש למלא שאלון ראשון בו ימסרו פרטים בסיסיים שיאפשרו סוג של המפעל: סוג תעשייה, גודל המפעל (שטח, תפוקת יצור), נתוניים בסיסיים על צריכת מים, דרישות כח אדם, חומרי גלם שפכים (כמות ואיכות פליטתות לאוויר, חמ"ס ועוד).

**ג. חוות דעת סביבתית:**

על פי שיקול דעת הוועדה הסביבתית, תננו חוות דעת סביבתית של גורם חיוני. במידה הצורך יערך ביקור במפעל קיים (כשמדובר בעברה) או פגישה עם היוזם לקבלת מידע נוסף.

**ד. דיוון בבקשת המפעל:**

יערך דיוון בבקשת המפעל ותבונן התאמתו לאמות המידה לקבלת מפעלים שבתקנון ובמנהל. ההחלטה לאשר/לדוחות את המפעל לתבסט, בין השאר, על שיקולים סביבתיים.

**ה. שאלון השלכות סביבתיות:**

מפעל, שאושר המשך בדיקתו, ימלא שאלון השלכות סביבתיות ובו פירוט נתונים סביבתיים כלהלן: (דוגמאות שאלון בנספח 2.4, 2.3).

- **חומר גלם: סוגים, כמות, צורת איחסון.**

- **תאור תהליכי יצור ומוצרים.**

- צריית מים.

- שפכים : כמות, איקות, טיפול קדם במידה ונדרש.

- פליטות לאוויר : שריפת דלק, שינוי חומרי גלם, מתחלכי יצור.

- מקורות רושם סביבתי.

- פסולת מוצקה : כמות, אפיקו, צורת איסוף וסילוק.

- פסולת רעליה : כמות, אפיקו, צורת איחסון.

- שירות תעשייה : ייצור קיטור, ריכוך מים, מגדי קרור.

- קריינה רדיוакטיבית ואלקטרומגנטית.

- בניוי וחזות : מיקום וגובה מתקנים (לדוגמא : ארוות) ותאורה תשתיות.

- שלבי הקמה ולוח זמנים.

#### ג. תסקירות/פרשנה טכנית:

לאחר עיון בתצהיר ההשלכות יוחלט ע"י הוועדה הסביבתית אם נדרש מהמבצע/יום להגיש "תסקיר השפעה על הסביבה", על פי חוק התכנון והבנייה, או להסתפק במסמך "פרשנה טכנית" לסקירת להשפעות הסביבתיות. הנחיות לסקיר, במידה וידרש, יוצאו על פי חוקי התכנון והבנייה. פרשה טכנית תרחיב את הדיוון, האיקוטי והכמותי, בנושאים הרלוונטיים מהתזהיר, הפרשה תפרט פתרונות הנדסיים ואחרים, באוטם תחומיים סביבתיים בהם נדרש :

- איסוף, טיפול וסילוק פסולת (הפרדה ומיוון).

- מתקני קדם טיפול בשפכים.

- מתקנים לצמצום פליטות לאוויר - מתקני ניטור והפסקה אוטומטית של תהליכי יצור במקרה של תקלת סביבתית.

- אמצעים ומיגנונים אקוסטיים.

- תכנון אזורי איחסון חומרים (במקרה חמ"ס עפ"י סקר סיוכנים).

לפרשה הטענית יוצרף תרשיט (layout) של המפעל, לרבות קווי מים, צנרת שפכים, מיקום מתקנים בתחום המפעל וכו'.

ז. אישור/דחיית המפעל:

אישור או דחיית המפעל/יום ינתן ע"י המנהל בהתאם לחוות דעת הוועדה הסביבתית.

ח. מתנו תנאים והתנויות:

לאחר הגשת המסמכים והנתונים הסביבתיים הנדרשים יוצאו למפעל/יום תנאים להיתר הבניה: אם במסגרת החלטה של ועדת תכנון מקומית ואם ע"י ועדת התכנון המחווזית.

המשך הטיפול במפעל יכלול:

- בקורס בזמן ההקמה, לוודא קיום תנאים שנייתנו להיתר בניה.
- מעורבות במתן "תעודת גמר", לוודא שמערכות ומתקנים בעלי השלכה סביבתית הושלמו ומוכנים להפעלה במקביל לתחילת פעילות הייצור במפעל (לדוגמא: מתן לטיפול קדם בשפכים).
- מתן "רישיון עסק" לרבות הוצאה תנאים מיוחדים בנושאי איקות הסביבה. רישיון עסק יחולש מיידי שנה לאחר בקורסת לאור עמידת המפעל בדרישות התקנון והתנאים המיוחדים שהוגדרו לו.

## נספח 2.3

### שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל

שם המפעל \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_

שם מלא השalon \_\_\_\_\_ תפקידו \_\_\_\_\_

סיווג המפעל (מתקכת, כימי, פלסטייק...)

תוצרת \_\_\_\_\_

שעות עבודה \_\_\_\_\_ משמרות \_\_\_\_\_ מס' עובדים \_\_\_\_\_

צריכת מים מותוכנתת \_\_\_\_\_

חומרים גלם \_\_\_\_\_

תהליכי יצור (כללי): \_\_\_\_\_

אחסון חיצוני - (פרוט חומר גלם, מוצרי ביניים, מוצר סופי, צורה, גובה)

מקורות אנרגיה (צריכת כמות דלקים): \_\_\_\_\_

פליטות לאוויר ממתקני יצור ומקורות נוספים (סוגים וכמות): \_\_\_\_\_

שפכים תעשייתיים (איכות וכמות): \_\_\_\_\_

פסולת מוצקה: ביתית - כמות \_\_\_\_\_

רעליה - סוגים וכמות \_\_\_\_\_

רעש - מקורות רעש ומפלסים צפויים: \_\_\_\_\_

תחבורה - עומס תחבורה (מס' רכבים ליח' זמן מכל סוג רכב וסוגי רכבים): \_\_\_\_\_

קרינה - רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: \_\_\_\_\_

הערה: יש להוסיף דפי הסבר לפי הצורך למtan תשובות מלאות.

## נספח 2.4

### שאלון מלא

מדינת ישראל

המשרד לאיכות הסביבה

חוק רישיי עסקים, 1968

ממלאת נכבדת

שאלון זה מיועד להעיר את ההשלכות הצפויות של העסק על הסביבה. אנא הקפד למלאו בשילומו ולהחזירו בהקדם! איז מילוי השאלון, בשלמותו יעכבר את הלייני הרישוי. המשרד לאיכות הסביבה לא יעביר המידע שמסרת והכלול בשאלון זה לאף גורם מחוץ למשרד.

מחוז

1. פרטים כלליים

1.1 שם העסק

בעל העסק \_\_\_\_\_ כתובות \_\_\_\_\_ טל' \_\_\_\_\_

מנהל העסק \_\_\_\_\_ כתובות \_\_\_\_\_ טל' \_\_\_\_\_

שם האחראי לנושא איכות הסביבה ותפקידו \_\_\_\_\_

כתובת העסק \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_

גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_

כתובת לשלוחי דואר \_\_\_\_\_

טלפון \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_

1.2 פרטים על אישורים לפי חוק התקנון

תכנית העסק מאושרת על פי תכנית מתארא/מפורטת מס.

במרחב תכנון/ועדה מקומית

היתר בניה מס. ניתן כחוק בתאריך \_\_\_\_\_

האם היתר הבניה ניתן כהיתר רגיל או היתר חריג? אם חריג עד איזה תאריך?

1.3 אחראי על הבטיחות

שם \_\_\_\_\_ כתובות \_\_\_\_\_

טלפון בבית \_\_\_\_\_ טלפון בעבודה \_\_\_\_\_

1.4 העסק ממוקם באזורי - מגורים/תעשייה - מלאה/מסחר - לפי תכנית מתארא/מפורטת  
מאושרת (סמן בעיגול) שימוש חריג

1.5 מרחב העסק בקו אויריה:

א. בתים מגורים

קיימים \_\_\_\_\_ נמצאים בתכנית מתארא

ב. מבנים ציבוריים

קיימים \_\_\_\_\_ נמצאים בתכנית מתארא

ג. מפעלים ו/או עסקים

קיימים \_\_\_\_\_ נמצאים בתכנית מתארא

## 1.6 סוג העסק ומוצריו

שעות העבודה \_\_\_\_\_ מס. המשמרות \_\_\_\_\_

מס' ימי העבודה - בשבוע \_\_\_\_\_

בחודש \_\_\_\_\_

בשנה \_\_\_\_\_

רציפות הייצור - האט העסק פועל בכל חודשים השנה: אם לא - צין באיזה חודשים  
הוא פועל \_\_\_\_\_

## 1.7 כת אדים - סח"כ עובדים

עובדי יצור \_\_\_\_\_

עובדי תחזוקה ומנהל \_\_\_\_\_ מהנדסים ו.akademais \_\_\_\_\_

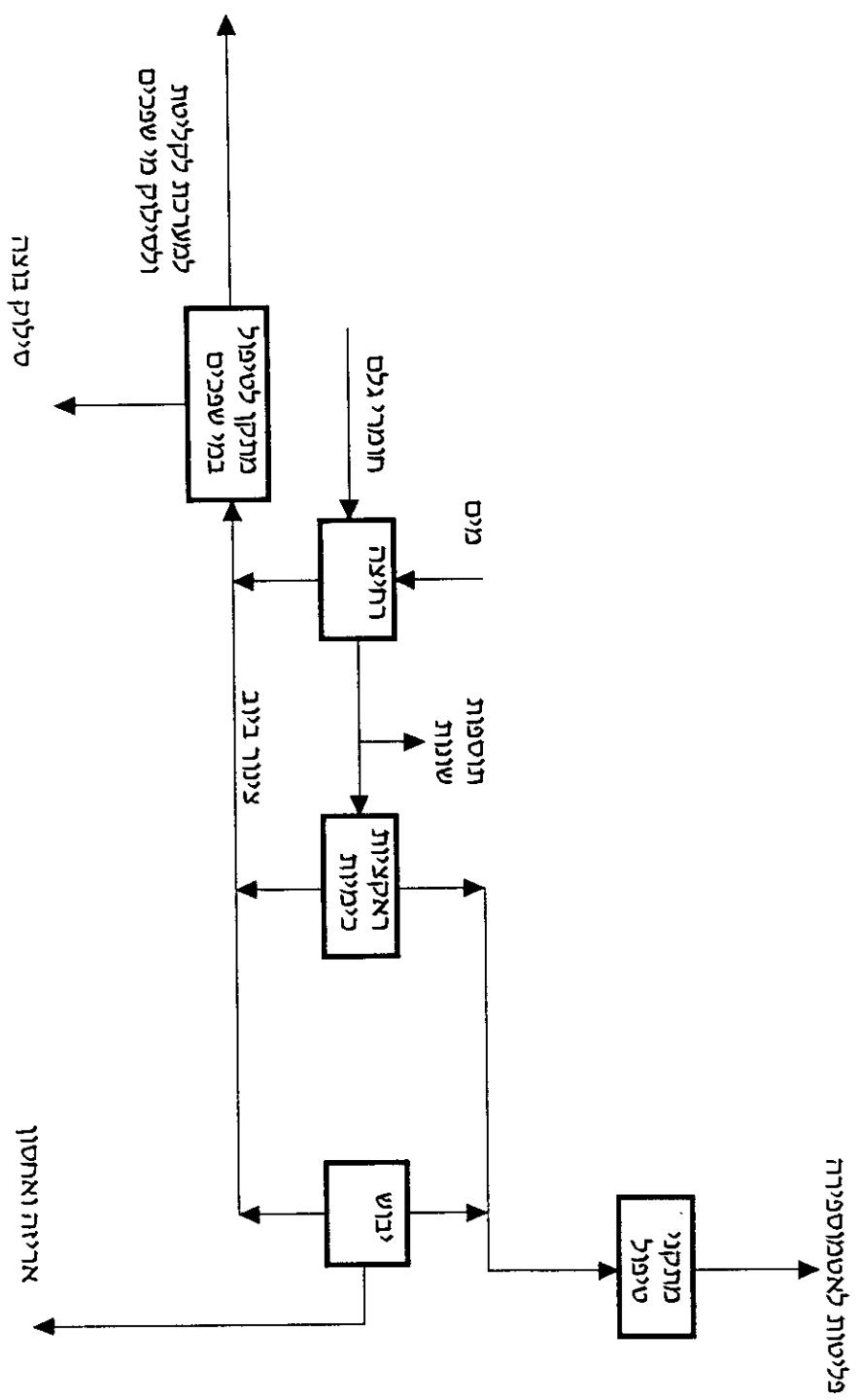
## 1.8 תאריך תחילת הייצור במקום הנוכחי

2. נתוני יצור (פרטים על המוצרים אותם מייצר העסק) .

מס' סידורי	מהות המוצר	כמות הייצור (יח'...)			עונת יצור
		יממה	חודש	שנה	

2.1 נא לצרף תרשימים ורימה סכמתני של תהליכי הייצור וمتיקני הטיפול למניעת מפגעים סביבתיים (לפי הדוגמא הרצ"ב).

\* על דף נפרד לפרט עבור כל מוצר: שם מסחרי, שם כימי, נוסחה כימית, מס. או"ס,  
מס. CAS.



### 3. חומרים גלם (חומרים המשמשים בתהליך הייצור)\*\*

4. **חומר גלם** (חומרים המשמשים לתהליכי עזר ביצור)\*\*

.5. חומרים רדיואקטיביים

5.1 האם מיועד להתקנים בפעול שימוש בחומרים רדיואקטיביים.

נא פרט מטרת השימוש, סוג החומרים והاكتיביות שלהם.

---



---

על דף נפרד יש לפרט עבור כל חומר: שם מסחרי, שם כימי, נוסחה כימית, מס. או"ס, מס. CAS.

.6. זיהום אויר

6.1 נא פרט בטבלה שלහן:

א. מקורות פוטנציאליים לפליות מזהמי אויר

(מתקני יצור, מכילים, סילוסים וכו').

ב. מקום מדויק של יציאת המזהמים (ארובות, ונטות וכו').

ג. סוגים המזהמים הנפלטים מכל מקור

(גזים, חלקיקים, אדים, עשן וכו').

ד. אמצעים לנטרול או צמצום הפליות (במידה וקיים).



## 6.2 נתונים על צריכת דלק ושימושו (יצור אנרגיה, תהליכי יצור, שריפת פסולת)

מספר סידורי	תיאור הנתון	ארובה מס' 5	ארובה מס' 4	ארובה מס' 3	ארובה מס' 2	ארובה מס' 1
1.	מהות מתקן השריפה					
2.	שעות פעולה של המתקן					
3.	החודשים בהם פועל המתקן					
4.	סוג הדלק					
5.	צריכה מירבית (ק"ג / שעה)					
6.	גובה האРОבה מעל לפני הקרקע (מטר)					
7.	קוטר פתח הארוּבה (מטר)					
8.	טמפרטורות הגזים בפתח הארוּבה (C°)					
9.	גובה בניית מגורים הגבוה ביותר שנמצא במרחק מכפלת גובה הארוּבה ב- 5 (מטר)					
10.	כאמור בסעיף 9 דלעיל במכפלת 10 (מטר)					
11.	גובה של כל המבנים הנמצאים בסמוך ו/או בקרבה מידית לארוּבה עד לרדיוס של 100 מ'					
12.	מתקן למניעת זיהום אויר פירוט					

נא לפרט בעיות ריח, וכיים לטפלו

---



---



---

6.4 אם העסוק משתמש במיקרו-ארגוני בתהליכי הייצור (חידקים, וירוסים, שמרים, פטריות, עבשים). אם כן - פרט סוג ומין ואמצעים הננקטים להגנה על הסביבה משפכים או אויר מזוהמים.

.7 חומרים מסוכנים (רעילים, דליקים, קורוזינים, מחמצנים וכו')

החומרים הנ"ל קיימים בעסק כחומרים גלם, מוצריו לואי, חומרי ביניים וכו'.

7.1 אחראי על MATERIALS מסוכנים

שם \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_

טלפון \_\_\_\_\_

7.2 היתר רעלים

נא לציין אם ברשות העסוק היתר רעלים בר תוקף \_\_\_\_\_

שם בעל היתר בעסק \_\_\_\_\_

תוקףchet hiter עד לתאריך \_\_\_\_\_

7.3 **פרטים על החומרים** (במידת הצורך יש לצרף דפים נוספים נספחים)\*\*

מספר סידורי	שם החומר בעברית / אנגלית	מצברת גו, נול, מוצק, אבקה	כמות החומר הנצרכת / נוצרת (בק"מ)	כמות החומר החדש (בק"מ)	מזהה מקסי' מאוחסן'	סוג הארכויים מיכללים/חביבות בלוניים אחר	סוג האחסון תזר סככה מחסן סגור מחסן לא סגור וכוי (ק"מ)	משקל ליחידת אריזה (ק"מ)		
.1										
.2										
.3										
.4										
.5										
.6										
.7										
.8										
.9										
.10										

על דף נפרד יש לפרט עבור כל חומר: שם מסחרי, שם כימי, נוסחה כימית, מס. או"ם, מס. CAS.

7.4 **אינטראקציות כימיות**

תנו פרטים (בדף נפרד) על אינטראקציות כימיות אפשריות בין החומרים למיניהם במקרה של תקללה, דליפה, שפיכה, שריפה, פיצוץ וכו'.

7.5 **הערכת סיכון של החומרים המופיעים בסעיף 7.3**

(פירוט ראשוני, במידת הצורך תדרש עבודה משלימה).

מספר סידורי	שם החומר	מהות הסיכון	חומרים או אמצעים לטיפול החומר במקרה שריפה/ פיצוץ/שפיכת וכו'	האמצעים והחומרים הקיימים בפועל נטROL לחומר באסון	הדרישה הקיימת במפעל הראשונה	סוג הנורה הראשונה
.1						
.2						
.3						
.4						
.5						
.6						
.7						
.8						
.9						
.10						
.11						
.12						
.13						
.14						

צריכת מים (במ"ק): יומית \_\_\_\_\_ חודשית \_\_\_\_\_ שנתיות \_\_\_\_\_

מתוכם לצריכה ביתית (משרדיות, שירותים, חדר אוכל וכו'):

יומית \_\_\_\_\_ חודשית \_\_\_\_\_ שנתיות \_\_\_\_\_

.9 שפכים

9.1 ספיקת השפכים: יומית \_\_\_\_\_ חודשית \_\_\_\_\_ שנתיות \_\_\_\_\_

9.2 האם קיימת הפרדה בין שפכים ביתיים ושפכים תעשייתיים? כן / לא.

9.3 האם בשפכים תעשייתיים יש הפרדה לזרמים שונים (נא לפרט)

9.4 האם העסק מחובר למערכת ביוב ציבורית או קיים פתרון מקומי פרט:  
(במקרה של פתרון מקומי יש לפרט את סוג הפתרון כגון: בריכות אידוי, בורות  
סופגים, אחר) נא לפרט.

10. שפכים תעשייתיים (נא לפרט בהתאם לסעיף 2.1).

10.1 המתקנים הפלטיטים שפכים

אומדן ספיקה ותכולת המזהמים השונים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תעליך

10.2 תאור מתקני הטיפול בשפכים הקיימים או המתוכננים כולל תוכניות

**10.3 אומדן הרכב השפכים וריכוז מזוהמים לאחר הטיפול - פירוט לכל מותקן או שלב בתהליכי הטיפול**

**10.4 נקודות החיבור לביו (מספר לפי מספר המזוהאים)**

מספר סידור	موقع השפכים (רשת עירונית, זאדי וכו')	מקורות יצירת השפכים	כמויות במ"ק ליום	אומדן תכולת מזוהמים

**11. פסולת מוצקה (שאיינה בעיתית)**

**11.1 כמויות הפסולת היומית הממוצעת בק"ג/במ"ק/משקל נפח.**

**11.2 הרכב הפסולת וסוגיה.**

הערך מתווך כלל הפסולת את ההרכב (ב אחוזים מכלל הפסולת) והסוגים.

**11.2.1 פסולת הניתנת למיחזור**

**11.2.2 פסולת ארגנית**

**11.2.3 פסולת בעיתית (המחייבות טיפול כל שהוא)**

**11.2.4 פסולת שאינה ניתנת למיחזור**

**11.2.5 פסולת שריפה**

11.3 חומרים הניתנים למיחזור

סוג חפסולות	כמות	הגורם הממוחזר	בעיות מיוחדות	שיטת ה影业 הפנימי	סוג מכלי אכירה	נפח האכירה	תדרות הפנימי	אטר סופי
מתכות זכוכית נייר פלסטיק טකטייל אחר								

11.4 פסולת אורגנית

מקור הפסולת	הרכב	כמות	הגורם המפנה	שיטת ה影业 הפנימי	סוג מכלי אכירה	נפח האכירה	תדרות הפנימי	אטר סופי
מטבח שאריות ייצור אחר								

דחוסה / תפוזרת / ת. מעבר

11.5 האם קיימים מתקנים להצבת מיכלי אצילה

אם כן לפרט היקן מקומותיים

12.1 פסולת בעיתית (נוזילית, מוצקה וגזית)

12.1 האם קיימת הפרזה בין סוגי הפסולת בחצרו של העסק?

---



---



---

12.2 יש לפרט מהם סוגי הפסולת הבעיתית הקיימים בעסק עבור כל סוג (רעליה, דליה,  
קורוזיבית, מחמצנת וכו').

מספר סידורי	סוג הפסולת והרכבה	כמות ליח' זמן	הגורם המפנה	שיטת הפינוי (תדיroot)	אטור סופי
.1					
.2					
.3					
.4					
.5					
.6					
.7					
.8					

12.3 אם קיימים טיפול עצמי בפסולת עיתית (נא פרט).

---

---

---

---

---

.13 בעיות רעש

13.1 פירוט מקורות הרעש השונים במפעל

---

---

---

13.2 מפלסי הרעש שנמדדו במרקח שיצוין מקורות הרעש או מפלסי הרעש החזויים בסביבה מקורות הרעש השונים במפעל, על פי נתוני היצן.

---

---

---

13.3 שעות הפעולה של כל אחד מהמקורות במשך היממה ובמשך השבוע

---

---

---

---

## 13.4 פירוט האמצעים המיעודים להפחית רעש

---



---



---

14. הערות


---



---



---

15. אישור

הנני מצהיר בזאת כי כל הפרטים שנמסרו לעיל נכונים ומדויקים.

שם מנהל העסק

תאריך

חתימה

## נספח 2.5

### 1. **תנאים למתן היתר בנייה (פירוט תקנון התכנית המצורף)**

היתר בנייה יוצאה רק לאחר אישור תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות והוראות הבניה כפי שהוגדרו בתקנון.

**א. לבקשת יצורפו נספחים בנושאים הבאים:**

- (1) עוד שטחים עبور שימושי קרקע (שטחי ייצור, מערכות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, איחסון, שירות תעשייה, מבני עזר למתקנים תעשייטיים).
- (2) חזות, עיצוב ופיתוח, כולל שילוט.
- (3) שלבי ביצוע המבנים, כולל תשתיות מים, שפכים, חשמל.
- (4) ניקוז - השתלבות במערכת הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז ובירוב ואמצעים למניעת זיהום מים.
- (5) פסולת מוצקה - דרכי איסוף, מיון, טיפול ואיחסון סוגים הפסולות במפעל.
  - ביתית
  - תעשייתית
  - רעללה
- (6) זיהום אויר - מקורות פליטת מזוהמים, תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים, טיפול בגזים נפלטים.
- (7) שפכים - התכנית תכילה פירוט מקורות פליטת שפכים, איכיות זרמי שפכים, מתקני קדם טיפול, ספיקות ועוד, תאור של תהליכי הטיפול המוצע בשפכים.
- (8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פליטה וסוגיהם, אמצעים להפחיתה ומניעה.
- (9) חומרים מסוכנים - סוגים חומרים, איסוף, איחסון, טיפול במקום, כמותיות וaicיות, ניהול פינוני ועוד.

- (10) רעש - מקורות רעש, פתרונות אקוסטיים להפחנת רעש ועוד.
- (11) בינוי - מיקום וגובה מבנים ומתקנים, כולל ארובות, כולל טיפול בגגות.
- (12) אייחסון - מיקום שטחי האייחסון, טיפול חוזתי, ניקוז מים ועוד.
- (13) תנואה בשטח המגרש, חניה, פריקה וטעינה.
- (14) כיבוי אש ומילוט.
- (15) פיתוח שטח - מיקום והיקף עמודות עפר, סילוק עודפי עפר, גינון ועוד.
- (16) שלבי הקמה ולוח זמנים.

המפעל קיבל את אישור הרשות: משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד העבודה, כיבוי אש ופיקוד העורף.

בשלב תעודת הגמר יבדקו מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר יידרשו מן המפעל. בתחילת רשיון עסק לשנה בלבד כדי שחידוש הרשון כל שנה יאפשר בדיקת עמידותו של המפעל בדרישות הסביבתיות שניתנו לו.

## 2. **זיהום אויר** (ראה בנוספ' פרק "משאבי אויר")

כאמור התנאים הטופוגרפיים והמטאורולוגיים באזורי מכתיבים דרישות מחמירות מבחינות זיהום האוויר.

על מנת לצמצם ולהפחית ככל האפשר את פוטנציאל זיהום האוויר ומטרדי הרוח לסביבה ינקטו הצעדים הבאים:

1. תעשיות בעלות פוטנציאל זיהום אויר לא תותר כניסה לאזור התעשייה, אלא אם יוכחו כי המתקומות אשר יתקינו יביאו לפלייטת מזוהמים בעומסם ובריכוזים הנדרשים.
2. יגובשו תקני פליטה למפעלים (כפונקציה של שריפת דלקים) עפ"י המלצות עובדות המחקר של השירותים המטאורולוגי.

3. שריפת דלקים - שימוש בפחם ובמזוט אסור שימוש בדלקים אחרים כפוף לעמידה בתקני פליטה המוגדרים ב- 94 T.A LUFT.

4. אבק ותלקיקים - מפעלים בעלי פוטנציאל לפליות תלקיקים יגישו לאישור מסמך טכני ובו פירוט האמצעים שיינקטו כדי לעמוד בתקנים הנדרשים.

5. מניעת מטרדי ריח - מקורות פולטי ריחות במפעלים כגון: מתקני טיפול בשפכים, איחסון חומרים, מmissים ארגניים, פליות מקווין יצור, טיפול "נקודותית" ע"י מתקנים ייעודיים למניעת פליות ריח.

6. יבוצע ניטור באזובות עפ"י תכנית ניטור תקופתית או רציפה.

טן כל הפליות לאוויר מכל אזור התעשייה לא על הרכויות הקבועות בתקנים לאיכות אוויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב - 1992, כפי שיעודכנו מעט לעת, או לIALIZED מוגדרות עפ"י. T.A.LUFT . המוחמיר מבין השנים .

### **3. תשתיות**

#### **3.1 מערכת איסוף פסולת**

א. כמתואר בפרקים קודמים - הפסולת תופרד לשלווה סוגים:  
- פסולת ביתית (מטבחים, משרדים וכו').  
- פסולת תעשייתית (אריזות, שאריות חומרים לא מסוכנים ועוד).

- פסולת רעליה.

ב. לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. פסולת רעליה תרוכזו בחצר המפעל עפ"י חוק ותוuber לאחר לפסולת הרעליה ברמת חובה, עפ"י המוגדר בספח 2.13 והנתירות המשרד לאיכות הסביבה .

ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכון בטיחותיים.

ד. לא יוצבו מתקנים לאיסוף ועכירות פסולת אלא בתחוםי המגרשים או בתחנת המעבר.

ה. הפסולת הביתית מאזר התעשייה תפונה ע"י הרשות המקומית לתחנת המעבר.

- ג. תואום ופינוי הפסולת יעשה עם מנהל איה"ס במנהלת. פסולת תעשייתית תמומין במקור לפי הנחיות המנהלת.
- ד. עם הפעלת מערך אזורי למיחזור פסולת, יחויב כל מפעל במילן פסולתו עפ"י הנחיות שייקבעו ע"י המנהלת.

### **3.2 מערכ אייסוף וטיפול בשפכים**

#### **א. הוראות כלליות:**

- 1) יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביבוב האזורי.
- 2) איקות השפכים המותרים לחברו למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בהתאם "לחוק עזר לשפכים".
- 3) קדם טיפול בשפכים תעשייתיים יעשה בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 4) במקומות תעשה הפרדות זרמים:
  - זרם סניטרי - יחולר ללא טיפול קדם למערכת הציבורית.
  - זרם תעשייתי - צנרת אייסוף.
  - מתקן קדם טיפול (עפ"י הצורך).
  - מיכל אגירה לקרה תקללה.
  - בקרה LINE ON לאיקות קולחין.
- זרמים רעלים - צנרת אייסוף
  - מתקן קבלה ואיחסון עליי + מכונה אוטומה בנפח 110% ממיכל האיחסון.
  - כיסוי ברג והגנה מחדירות מי נגר למתקן.
  - זמוך איחסון מקסימלי לחמ"יס - 3 חודשים.
- תמלחות - צנרת אייסוף
  - הובלה לצובר (מיילית) או קו סילוק ייעודי לאתר מאושר.

- ניקוז מי גשם - נגר משטחי איחסון, פריקה וכוכי של חמייס ייתנקז למערך טיפול בשפכים.

- נגר גגות, משטחי חניה וכו' - ינוקז למערכת הניקוז הציבורי.

5) מאזני מים/שפכים - יותקנו מדי מים בכניסה למחולות יצור צורכות מים לתהילcisים ומד מים בכניסה ויציאה ממתקן קדם הטיפול. אחת לחודש יבוצעו מאזני מסה - צריכת מים כללית למפעל, ושפייעת שפכים.

6) לא יתוכנו ולא יוקמו צנורות מעקב (PASS - BY) לעורוצי ניקוז ציבוריים.

7) צילום צנרת קווי ביוב במפעלים ומאספים ציבוריים אחת לחמש שנים.

### 3.3 אייחסון חמ"ס

א. אייחסון דלקים במיכלי צובר:

\* עדיפות למיכלים עיליים בתוך מאוצרות אוטומות, בנפח 110% לפחות מנפה המיכל.

\* מי נגר גשם (מיכלים עיליים) יטופלו במתקן להפרדת שמנים לפני הזרמה למערכת הניקוז.

יש לקבל אישור המתקלה להגנה על מקורות מים מזוהים בדלקים שבנכבות המים, קודם להקמת מיכלים לאייחסון דלקים (עילי ותחרתי).

\* מיכלים תת קרקעיים יותקנו בתוך בורות אוטומטים (בטון מצופה צХOX, EPOXY, יריות איטום). יותקנו מערכות ניטור ובקרה להתרעה על דליפות.  
\* מיכלים תת - קרקעיים יוצידו בהגנה קטודית.

**ב. איחסון חומרים מסוכנים:**

- 1) איחסון חמ"ס - קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאיחסון חמ"ס תבוצע כמפורט בספח 2.13.

عقب וגישהו הידרולוגית של האזור, תקpid המנהלת על שמירת איות הסביבה באמצעות הוראות התכנית ועדכון מעת לעת.

- ג. מפעלים ידרשו להגיש סקרי סיוכנים לטיפול בתרחישי קיזון למצוות של באיחסון, שינוי וכו'.

**4. עיצוב נופי**

- בשטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים לא יותר בנייה מעט מבני שירותים לחשמל ומים.

- כתוצאה מהתוויות הדרכים יבנו קירות ומסלעות. החציבות, הקירות והמסלעות ידורגו על מנת ליצור מדפי נתיעות רחבים. המסלעות יבנו מסלע מקומי עם פטינה, ויבנו כך שיושארו בהם CISI נתיעות.

- קירות תמך יבנו מאבן לקט מקומית וישולבו בהם בולדרים, או כפי שייקבע ע"י אדריכל הנוף של האתר.

- לאחר ביצוע עבודות תשתיות או בניוי יבוצע שיקום נופי. אישור סיום עבודה כנ"ל יותנה בהשלמת השיקום הנופי.

- לפני החציבות יוקצו רצועות גינון ורחבות להשתרתת המפגע.

- שפכי עפר יותרו רק במקומות מתוכננים מראש. כל עבודות התימוך ועבודות העפר יוצעו על ידי אדריכל הנוף ויאושרו ע"י הוועדה האדריכלית.

- ביצוע הכבישים יהיה במקביל לביצוע עבודות הפיתוח הסמכות אליהם.

- הצמחייה המתוכננת תהיה צמחיה מקומית טبيعית וצמחית מטעים.

- בכל השטחים הציבוריים תתוכנן צמחיה אקסטנסיבית.

- עבוזות גמר הפיקוח יבדקו בשלב אישור תעוזת הגמר, בהתאם לתנאים שניתנו להיתר הבניה.

- בתחוםי המגרשים :

תנאי להיתר הבניה תוגש תכנית פתוח לשטח אשר תכלול כניסה ויציאה, מפלסים, קירותים טמך וمسلעות, גדרות וחומרי גמר, נטיעות, מערכת השקיה, אזורי אחסנה, יצור, אריזה, וכן אמצעי הסתרה לצופים למגרשים, חניות, מתקני אשפה ותאורה וכן תכנון חזותי לגגות המבנים.

- 15% משטח המגרש יהיו מועדים למטרות גינון. שטחי הגינון יהיו רצופים בtheses המגרש.

## 5. מערכת ניטור

הפעולות שיש לנטר הן :

- צריות מים ופליטות שפכים - ספיקות ומאזני מסה.
- פליטות לאוויר מארובות המפעלים וקווים יצור, עומסים ורכיבים בפליטה.
- איכות אוויר באזורי התעשייה - ריכוזים בסביבה.
- איכות מי תהום.

- חמייס - איחסון, פליטות לאוויר.

- פינוי פסולת רעליה לרמת חובה.

- רעש

פעולת הניטור תעשה על ידי המנהלת ונציגיה. דוחיות הניטור יפורסמו אחת לربעון. הנתונים יועמדו לרשות הציבור.

## 5.1 זיהום אויר

- א. המפעלים שיקבעו עבורם הצורך בניטור אויר בהתאם לתהליכי ייצור ו/או שימוש בחומרاي דלק, יבצעו דגימות רציפות או תקופתיות בארכובות לקביעת עמידה בתקני פליטה, וישלחו את תוצאות הבדיקה למעקב ליחידה הסביבתית. תדריות הבדיקות, שיטות וכו' יתואמו עם מ. איכה"ס. הקמת והפעלת מערך ניטור כללי לאוצר התעשייה תבוצע לאחריות המנהלת.
- ב. יש להקים מספן תחנות ניטור בהתאם לסוג וכמות המפעלים שייעלו באתר והערכת פוטנציאל הזיהום מפעילות כלל המפעלים.

מבנה מערך זה, יקבע ע"י המנהלת תוכן התייעצות עם גורמים מקצועים מוסמכים (השרות המטאורולוגי, משרד איכות הסביבה ועוד). דוחות הניטור יפורסםו אחת לרבעון. הנתונים יועמדו לרשות הציבור.

## 5.2 שפכים ואיכות מי תהום

- א. בקורות תקופתיות של מובייל השפכים המרכזיים.
- ב. בקורות תקופתיות של מתקיין טיפול קדם במפעלים.
- ג. דיגום שפכים ממפעלים בתדריות של אחת לחודש לפחות (תליי בסוג המפעל ובספקת השפכים). יבוצעו דגימות מורכבות (דוגמ אוטומטי וכו').
- ד. התקנת מדיספיקת שפכים ורישום מצטבר של ספיקת שפכים ביציאה ממתקן קדם הטיפול במפעול.
- ה. התקנת מערך רישום רציף ל-Hk, מוליכות וספקה במפעלים בעלי ספיקות שפכים גבהות.

- המנהלת תווודה ניטור מי התהום בקידוחי "מקורות" שבבסיסית אזור התעשייה,  
(במורד הזרימה של מי התהום). הניטור יבוצע בתאום עם נציגות המים.

#### \* מתקות (ICP)

#### \* חומרים אורגניים (GC - MS)

\* כלורידים.

במקרה של זיהום מי תהום או שינויים בהרכב המים, תבצע המנהלת פעילות מידית להבטחת איכות מי התהום עד כדי הפסקת פעילות מפעלים בעלי פוטנציאל זיהום רלוונטי.

### 5.3 חמ"ס

פעם בשנה יגישו המפעלים דו"ח בנושא חמ"ס ובו יפורטו סוג החומרים המאוחסנים אצלם, כמיות וצורת איחסון, וכן נוהל לשעת חירום של המפעל. כמו כן תערוכה ביקורות במפעלים עצם ע"י אנשי המנהלת.

פינוי פסולת רעליה:

קבלות על פינוי הפסולת הרעליה ישלו למנהל לשם ביקורת, מעקב ופיקוח על הפינוי. הקבלות ישלו אחת ל- 6 חודשים לפחות.

### 5.4 "יתיק מפעל" נוהלי חירום וסקר סיוכנים

יבוצעו ע"י המפעלים הנדרשים (עפ"י חומרי גלם, תהליכי ייצור, תוכרים וכו').

### 5.5 תפעול

להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת אזור התעשייה.

- א. בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קווי ייצור.

- ב. מפעלים יכינו ויגישו תוכניות ל'מקרים ותגובה' - תרחישי תקלות וטיפול בהם.
- ג. תוכנית תקלות ותגובה תוקן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.
- ד. המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל שינוי: בתפעול, תהליכי יצור ואו חומר גלם.
- ה. הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חוזית ומאזני מים/שפכים ועוד).
- ו. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא ייספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפנו לרמת חובב - לאחר הפסולת הרעה.
- ז. אמצעים בהם תצדיד הרשות המקומית לטיפול ב"איירועים":  
 - מתקני ספיגה.  
 - תיבות איחסון מיוחדות.  
 - שרובי עצירה.  
 - כימיקלים לנטרול (סיד וכו').  
 - אמצעי פתיחת שוחות ושחרור סתיימות.
- ח. כיבוי שריפות - עדיפות לכיבוי באמצעות "יבשים".  
 התיחסות לחומרים שאրיתיים (עפר, אבק, בוץ) כחם"ס.
- תפעול ואחזקה אוצר התעשייה הם באחריות מנהלת האתר.
- אי עמידה בהנחיות תקנון זה יהו עילה להפסקה מידית של פעילות המפעל.



## עיריית כרמיאל

המנהל לאיכות הסביבה ותברואה

ז באדר ב' תשנ"ה  
9 ממרץ 1995הכשרה כלכלית לארכיטקטורת שפכים בכרמיאל  
לqrarat הקמת מכון הטהורה החדש

שם הזהם	ריכוז שמותר (מג"ל)
ציריך חמץ ביולוגית (BOD)	500
מוחקים רפואיים	400
שומן כללי (נמס באתר אתיlico)	100
שומנים מינרליים	15
ציריך חמץ כימית (COD)	1000
כלל מים אורגניים	0.05
דטגנטים רכיבים (MBAS)	40
דטרוגנטים קשים	(אסוררים בשימוש)
כלורידים	250
נתרן	120
סולפאטרים	250
סולפידיים מומסרים	0.1
צבע	(25 יחידות PT-CO)
יחס COD/BOD מכיסימלי	2
פלואורידיים	6.0
ציאנידיים	1.0
פנולים וקרזולים	3.0
תרוכות פחמיין כלורי או -	0.02
זרחן אורגני SAR	7 (יחידות)
הגבה חום	6-9
אמורניטה חנקן צרום כללי	40 C
אלומניום ארסן בריליום	50 (כהנגו)
בורון זדמים צזירום קובלט כרום כללי	80
בריליום בורון זדמים צזירום קובלט כרום שערכי נחושת ברזל חומרי הלו אורגניים	5
	0.1
	1.0
	0.5
	0.75
	0.05
	0.25
	0.20
	0.25
	0.15
	0.5
	ADZORSABLE HALO ORGANIC)AH01:0
	5.0



שם המזחם	ריכוז מותר (מג'ל)
כספית	0.005
ליריום	0.3
מנגן	1.0
מולובדן	0.01
נירקל	0.5
עופרת	0.1
כסף	0.05
סלניום	0.05
ונדיום	0.1
אבץ	2.0
מוליציות חמלהית	2000 מיקרומו/ס"מ

כמו כן לא יכילה השפכים:

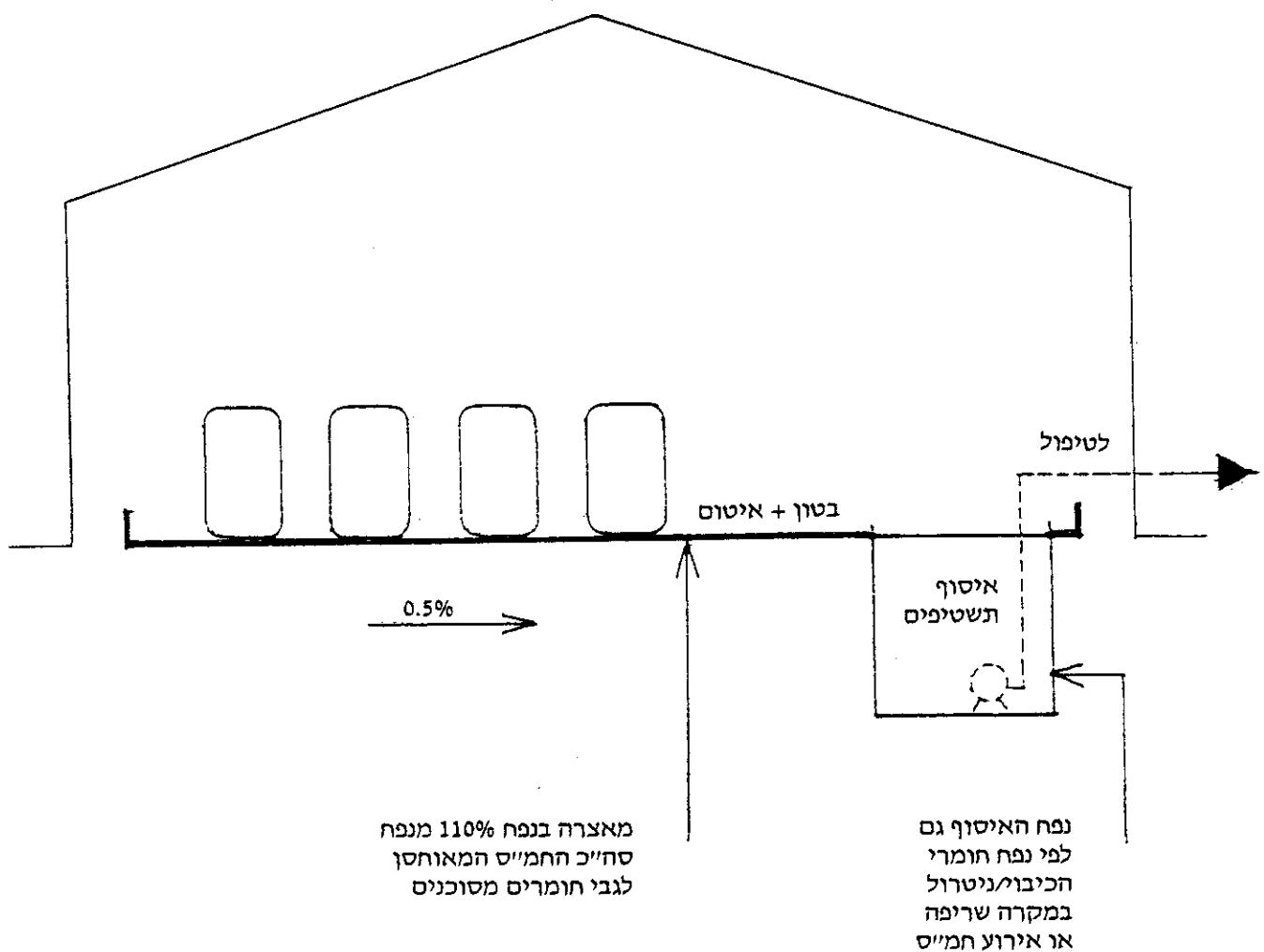
א. חומרים בעלי נזקנות הבזקה שווה או נמוכה מ – 650 וכמו לא יכילה חומר דליק וחומר המסוגל בעצמו או בהתרכבותו עם חומר אחר, לגרום להווצרות גזים דליקים או מתופצרים או חומרים הגורמים לפליות גזים רעלילים או לפליית ריחות דוחים וחריפים.

ב. חומרים אורגניים או אנקורוגניים בריכוזים רעלירים או מעכבים לטיפול בירולוגי בשכיהם או בגודלים אותם ישקו הקולחים, או לחיר ולצומח במקוואות אליהם יסולקו הקולחים.

הריכוזים יקבעו (במידה ולא נזכיר בטבלה), לפי מבחני BIOASSAY או מבחני הענות לטיפול בירולוגי אשר יבוצעו לפי דרישת הרשות המוסמכת ולפי שיטות שיקבעו על ידה.

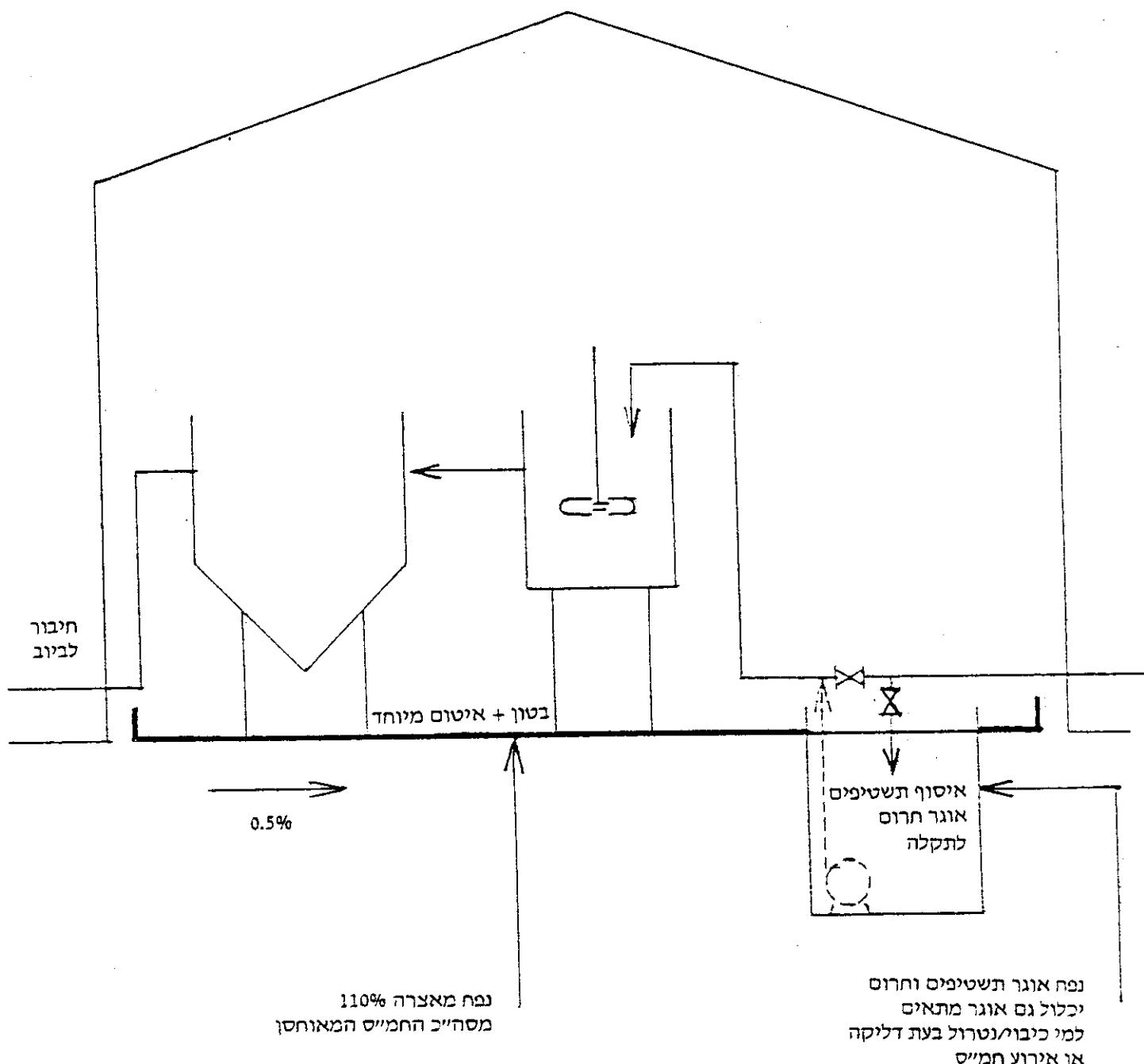
## נספח 2.7

### אחסון פסולות רעילות וחומריים מסוכנים



## נספח 2.8

### סיכום "סגירת" מתקן קדס טיפול מפעלי שפכים תעשייתיים

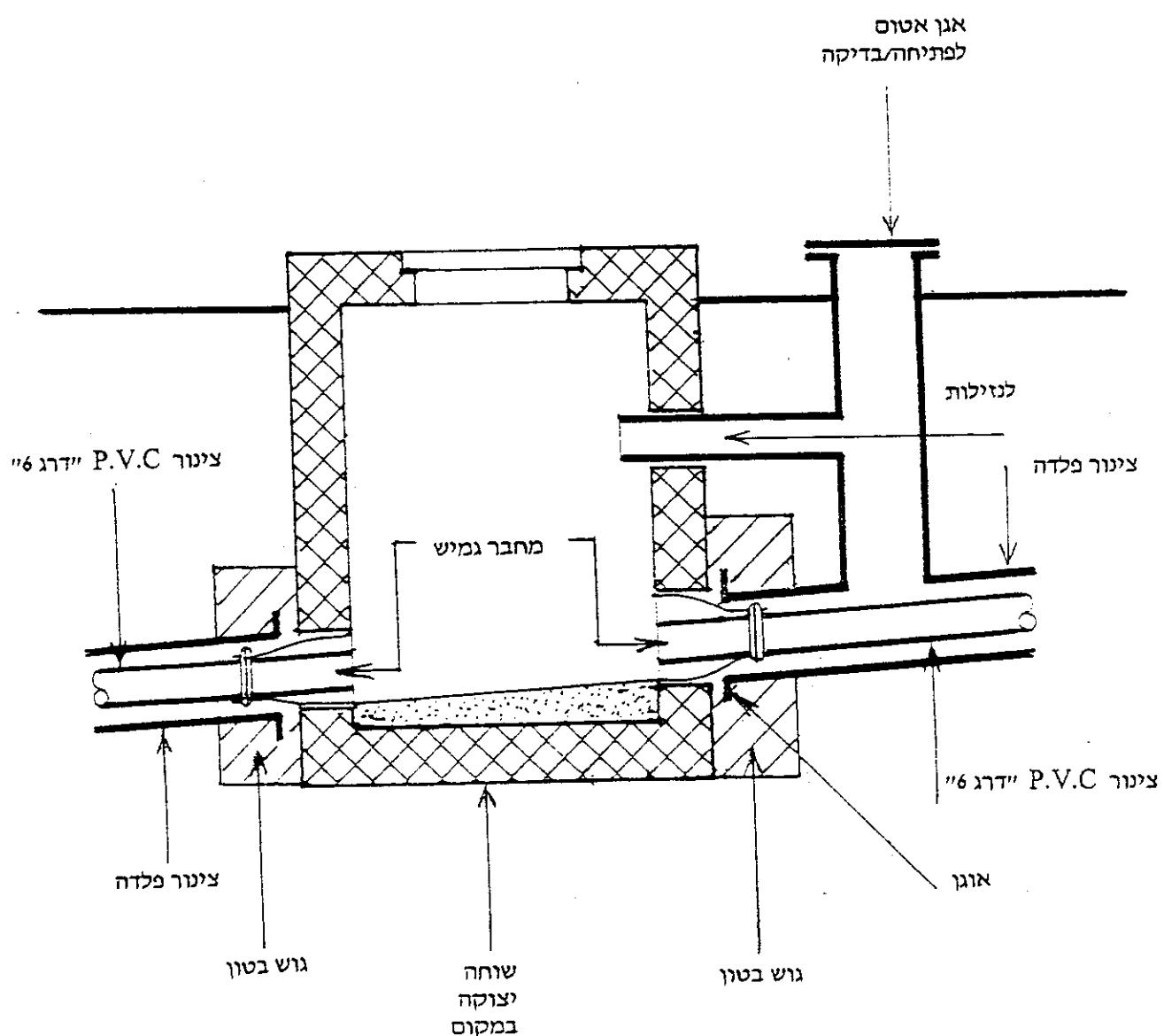


## נספח 2.9

### פרט צינור ושווחה כפולים למערכות ביוב

#### 4. סקיצות

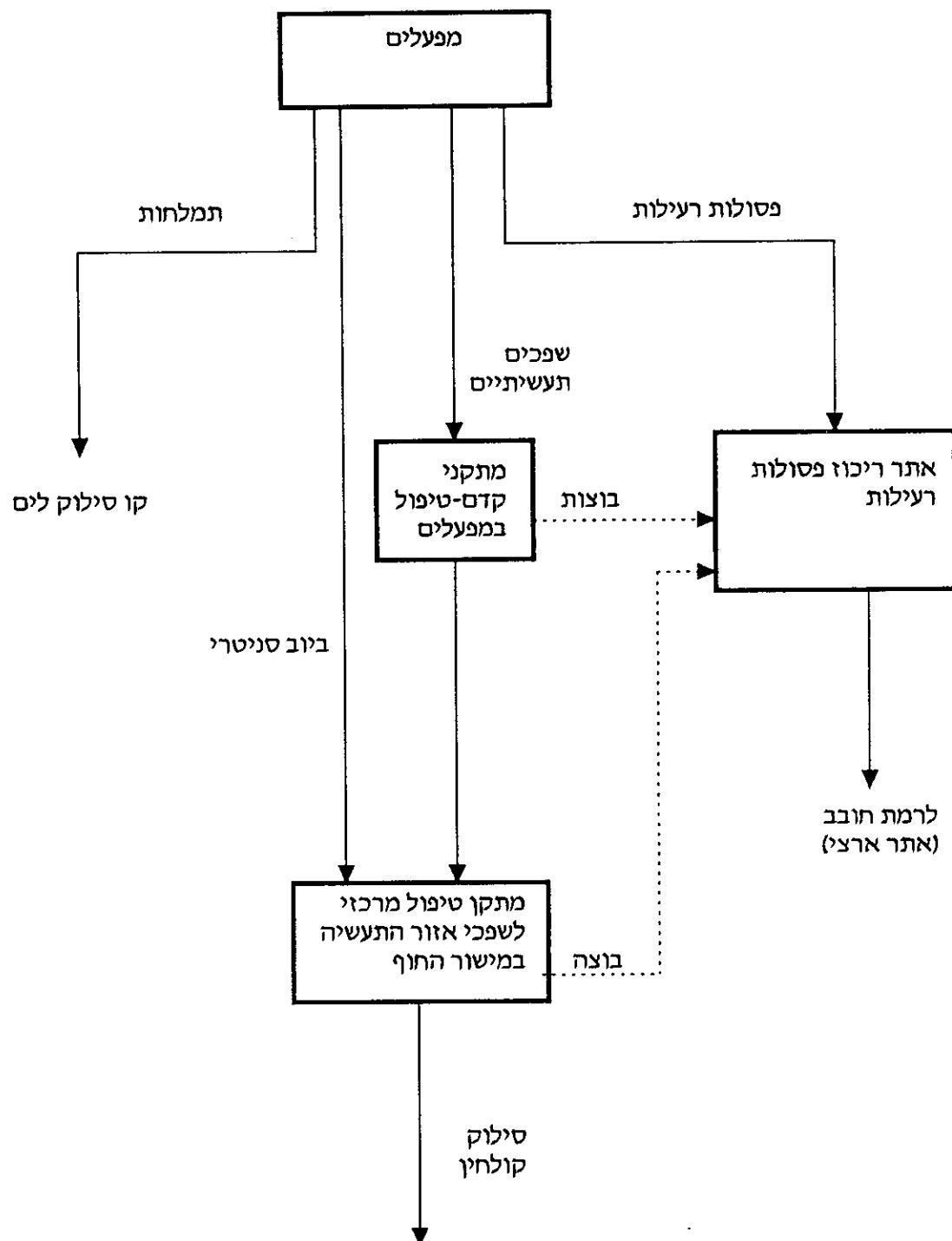
פרט שרול ושווחה (לסעיפים ב', ג' לעיל) - עקרוני בלבד



## נספח 2.10

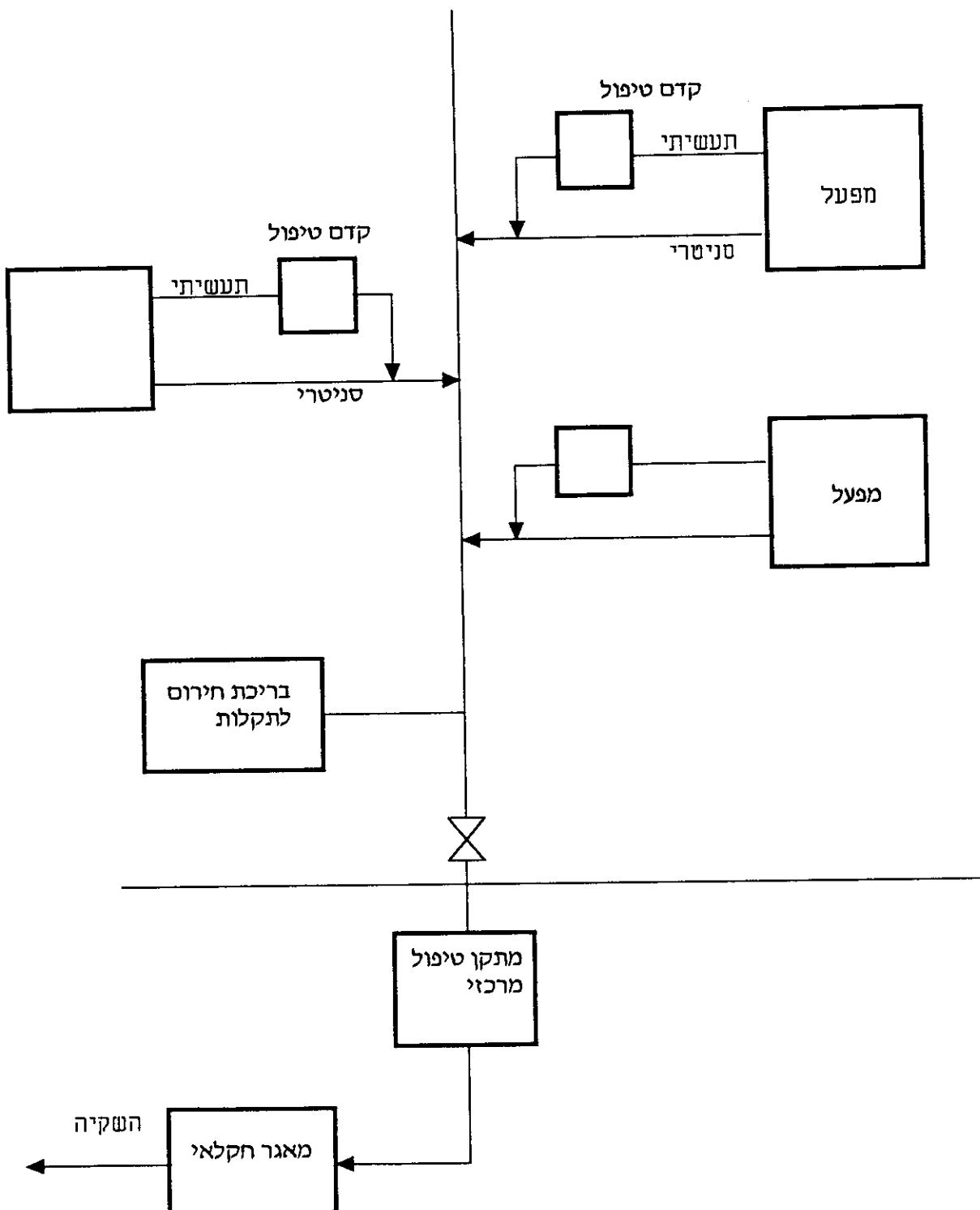
### סכמת מערך טיפול וסילוק שפכים - אזור תעשייה

מערך הפרדת שפכים תעשייתיים, טיפול וסילוק



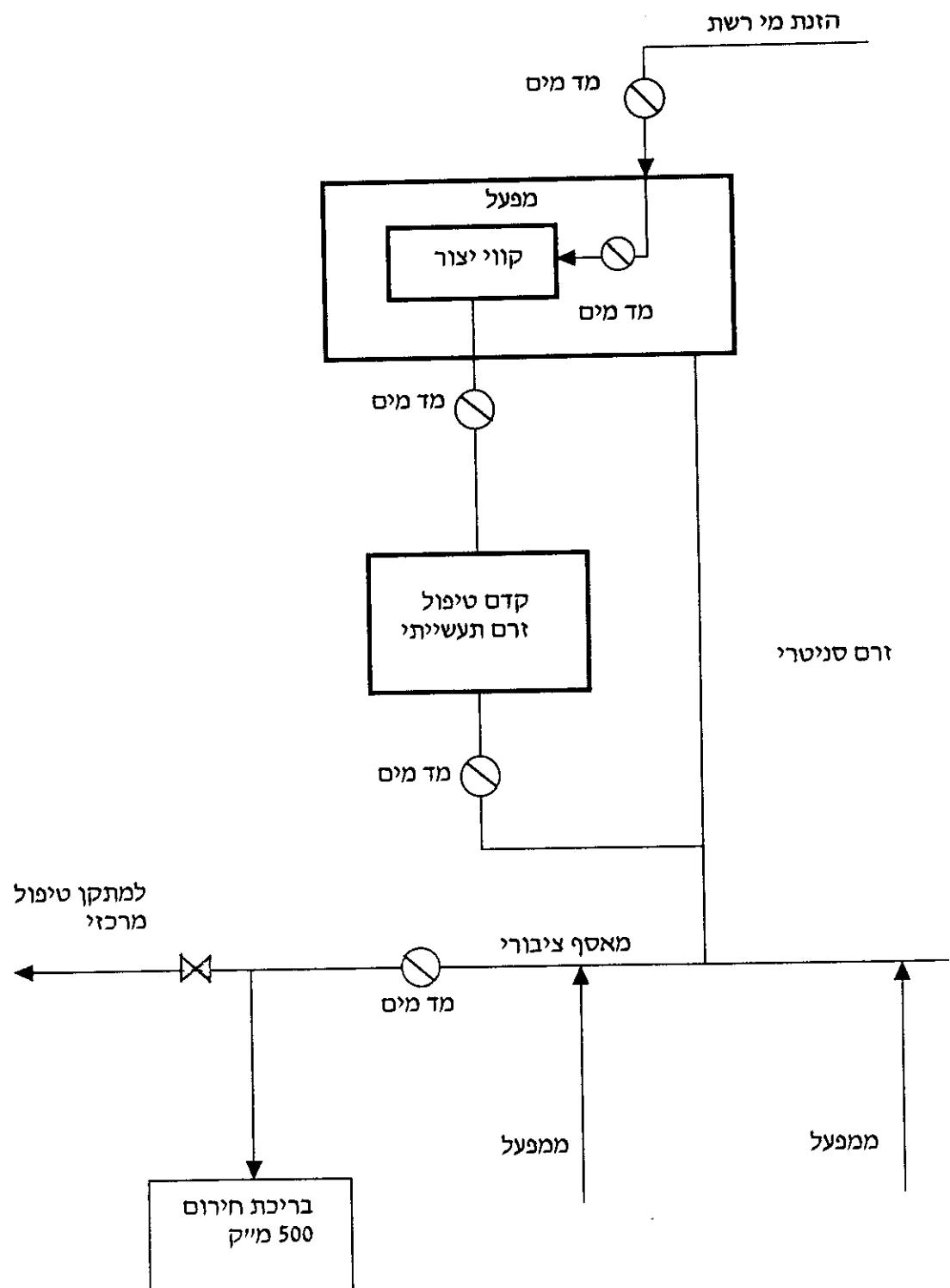
## נספח 2.11

### סכמת איסוף והולכת שפכים



## נספח 2.12

### מאזן מים מפעלי ובאזור התעשייה



## נספח 2.13

### **נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים**

מפעל המועוני להתקבל לאזור התעשייה יבצע סקר סיכונים אם נדרש ע"י המנהלת. הסקר יכלול תרחישים שיאושרו ע"י גורמי איכות הסביבה. כמות החמ"ס המותרת לאייחסון בשיטה מפעל תוחשב עפ"י שתי השיטות שלහן, או עפ"י שיטה מתקדמת יותר כפי שתקבע מעת לעת ע"י היחידה הסביבתית.

#### **שיטת א': I.D.L.H**

פחות אחד התרחישים יכול את כל החומרים שבשימוש המפעל תוק בחייב מעגל הסיכון H.I.D.L.I סבב האטר המבוקש בשלושה תנאים מטאורולוגיים מחמורים. לפחות אחד התרחישים יכול ארוע שרשרת הכלול גם מפעלים שכנים קיימים או מותוכנים. רדיוס מעגלי הסיכון (H.I) מאירוע כולל כניל לא יעלה על 250 מ' ובלבד שלא יכול בתוכו בתים מגוריים, ישוב שגורות טבע או כביש ראשי.

#### **שיטת ב': שיטת המקדים** - קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאייחסון - $Q_x$ מבוססת על מכפלת שישה מקדים כדלקמן:

$$Q_x = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6$$

**K1** - מקדים רעליות (TLV או LD50 - הערך הנמוך מהשניים)

**K2, K3** - מקדים פיזיקליים (לחץ אדים, נקודות הבזק ועוד)

**K4** - צורת וסוג הארץ (ערך 100 - 1)

**K5** - מספר האטרים במפעל בהם מאוחסן החומר

**K6** - מרחק מהמפעל לאזור המגורים הקרוב, שירותים קהילתיים ועסקים (בניין ממפלת מקדים פיזור Y, X במצב יציבות F במשוואת פסקויל)

מצורפות טבלאות למקדים אייחסון ומרחק (K4, K6).

טבלה 2 - גורם המרחק (K5)

K	המרחק בין המפעל ואזור המגורים הקרוב ביותר (מטרים)
10	0
72	100
192	150
300	200
450	250
605	300
1050	400
1530	500
2100	600
2750	700
3240	800
3900	900
5600	1000
9000	1500
13640	2000
20000	2500
23400	3000
36000	4000
52500	5000

כמויות החמ"יס המותרגת תהיה הקטנה מבין הכמות שחוושבו עפ"י שתי השיטות לעיל.

חומרים מסוכנים יטופלו ויוחסנו בהתאם להוראות פיקוד העורף של צ.ה.ל.

טבלה 1 - מקדים תנאי האיחסון (K4)

K	סוג האריזה ואמצעי הבקרה	אזור איחסון	מספר סיור
1	נייר, קרטון, זכוכית, פלסטיק, עץ וכוכי (לא מתכת)	שטח פתוח	1
10	קופסאות מתכת	שטח פתוח	2
10	מכולות, סילו, צילינדרים ללא מערכות בקרה ניטרול	שטח פתוח	3
30	מכולות, סילו, צילינדרים עם מערכות בקרה ניטרול	שטח פתוח	4
10	נייר, קרטון, פלסטיק, עץ וכוכי (לא מתכת)	סככות סגורות (פחות מ- 3 צדדים עם גג)	5
40	קופסאות מתכת, חביזות וצילינדרים	סככות סגורות (פחות מ- 3 צדדים עם גג)	6
50	נייר, קרטון, זכוכית, פלסטיק, עץ וכוכי (לא מתכת) מצויד במיוחד לכיבוי אש ומערכות בקרה וניטרול כל חומרים מסוכנים.	מקומות איחסון סגורים ונטווחים	7
75	קופסאות מתכת, חביזות וצילינדריםמצויד במיוחד לכיבוי אש ומערכות בקרה וניטרול כל חומרים מסוכנים.	מקומות איחסון סגורים ופתוחים	8
100	כל החומרים בלי קשר לצורות אריזותם מצויים במערכות נגד אש ונגד פליטת חומרים רעילים ומסוכנים.	בונקר בטון	9

## נספח 2.14

### דו"ח הערכת רعش לסייעת

#### א. מבוא

מספר ומגוון המפעלים במרכז התעשייה לא מאפשר אכיפה עילית של התקנות למניעת מפעים (רעש בלתי סביר) תשלי"ז - 1990 בשל הצורך לווחות במדוקט את מקורות הרעש.

לפיכך, הוחלט להתייחס לכל אזור התעשייה כמקור יחיד הפולט רעש לסייעת. בהתאם לזאת נקבעו על גבי גבולותיו וمسביבו מפלסי רעש מותרים מרביים (תרשים מס' 4.3 בדו"ח). ערכים אלה נקבעו כך שלא יוצרו מפעי רעש לשימושי הקרקע השונים בהתאם ליעודם (כפי שנקבעו בתקנות למניעת מפעים (רעש בלתי סביר) תשלי"ז - 1990).

רמת הרעש המותרת ביום ובלילה לכל מפעל תוגדר ע"י היחידה הסביבתית.

המידה תבוצע בגבול המגרש. המפעל יבצע טיפול אקוסטי עד לעמידה בדרישות. בנוסף יבוצעו מדידות בנקודות המידה שנקבעו לאורך גבולות המרכז (להלן נקודות מדידה - תרשים מס' 4.2).

המפלסים יקבעו לכל מפעל ומפעל תוך התייחסות למפלסים שנקבעו למפעלים אחרים קודם לכן, כך ששה"כ מפלסי הרעש לכל המפעלים השונים לא יעלה על המפלסים הכלליים שנקבעו

אופן ניהול זכויות הרוש' ברחבי מרכז התעשייה יקבע בידי מנהלת האתר.

#### ב. קביעת מפלס רعش מרבי מותר למפעל

##### 1. דוח הערכה

כל מפעל ימציא דוח הערכה לרעש הצפוי ממפעלו ע"י מילוי מפורט וקפדי של כל סעיף 8 (רעש) בדו"ח אפיון מפעל.

##### 2. קביעת המפלסים המירביים

(א) האגף לאיכות הסביבה יקבע בהתאם לדוח הערכה (סעיף 1 לעיל) את מפלסי הרעש המירביים המותרים לכל מפעל בנקודות המדידה.

(ב) קביעה זו תימסר במסמך בשם ימפלסי רعش מירביים מותרים למפעל במרכזה התעשייתו.

(ג) לא יצא היתר בניה ללא מסמך זה.

## ג. דז"ח מדיזות

כל מפעל ימציא דז"ח ובו יפורטו מפלסי רعش מדודים הנפלטים ממפעלו בזמן פעילותו השוטפת (יצור, שינוי, טעינה, פריקה, חימום, איוורו וכו'). מפלסי הרعش ייכדו:

1. בנקודות המדידה שנקבעו התרשים מס' 3. יוגש דז"ח שבו יפורט:

(א) מפלסי הרعش שנמדדו הניתן ותוצרייהם.

(ב) ספקטרום הרעש באוקטבות.

(ג) משך זמן המדידה.

(ד) תאריך ושעת המדידה.

(ה) תרשימים מס' 3 ועליו מצוינים מפלסי הרعش המדודים.

(ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.

(ז) תיאור מקורות הרעש שפלו בזמן ביצוע המדידות.

2. בכל החזיות המבנה שהמפעל ממוקם בו, יש לעורק את המדידות במרקח מתאים ביחס לגובה המבנה, לרעש הרקע ולתפוקת הרעש שלו (ככל שתפוקה זו נמוכה יותר יש להתקרב יותר ולהפוך). יוגש דז"ח שבו יפורטו:

(א) מפלסי הרعش שנמדדו (לרבות מדידות מפלס רעש הרקע ותוצרייהם).

(ב) ספקטרום הרעש באוקטבות.

(ג) משך זמן המדידה.

(ד) תאריך ושעת המדידה.

(ה) תרשימים שבו צוינו מיקום נקודות המדיידה ומפלסי הרعش שנמדדנו.

(ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.

(ז) תיאור מקורות הרعش שפעלו בזמן ביצוע המדידות.

3. מפלסי הרعش בסמוך לכל מתקן ייצור (לרובות מתחשי אויר, מתקני חיים, קירור, איזורור וכד') הנמצאים מחוץ למבנה המפעל. מפלסי הרعش יימדדו במרחק 1 מטר מכל מתקן. במידה ולא ניתן למדוד במרחק זה יש לציין את הטיבות לכך. בדוחית מדידה זו יש לפרט:

(א) מפלסי הרعش שנמדדזו ותדריהם.

(ב) ספקטורום הרعش באוקטבות.

(ג) משך זמן המדידת.

(ד) תאריך ושעת המדידת.

(ה) תרשימים סכמטי של מתקני הייצור ומיקום ומפלסי הרعش שנמדדנו.

(ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.

(ז) תיאור מקורות הרعش שפעלו בזמן ביצוע המדידות.

4. כל התוצאות למפלסי הרعش בנספח זה אינה כוללת את רעש הרקע.

5. מנהל האגף לאיכות הסביבה יקבע את זמן הגשתו של ידו"ח המדידות. אולם בכל מקרה יוגש הדיו"ח לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר תחילת פעילותו של המפעל, תאריך תחילת פעילותו יקבע ע"י חברת ניהול של מרכז התעשייה.

יש ליטוי על רבינו הכהן המפעל אה מיקום כל המדרות רמותרויות בטבלה.  
לפניהם מוקם רבינו הכהן מיקום כל המדרות רמותרויות בטבלה.

#### ל' מוקום הרasz ומכונתות

ימים	מוקום הרasz ומכונתות					
	שעון התעללה	סורה גערוד בוגנונגס	הכנת מטבחו	האנזשיים	מקורה	האנזשיים
יום אחד	בילהה	זוס (VBR)	הנחתה רעש	אוריג'ינן וטוי (ולנות, דלחות וכו')	הווש,	של המקור**
2						
3						
4						
5						
6						

לדוגמא: מטבחם, מכונות הכביסה כליאו אונס' מטבחם, בלו נס' פיאנומיטים, מדחמי אוווע, בלו ייסוע, קידוח, השזה, מתקני קירור וכחקי ייזור

שווים.

כוון: סיבובים לרקה, כשור קירור, הסגד כה (שא) וכו'

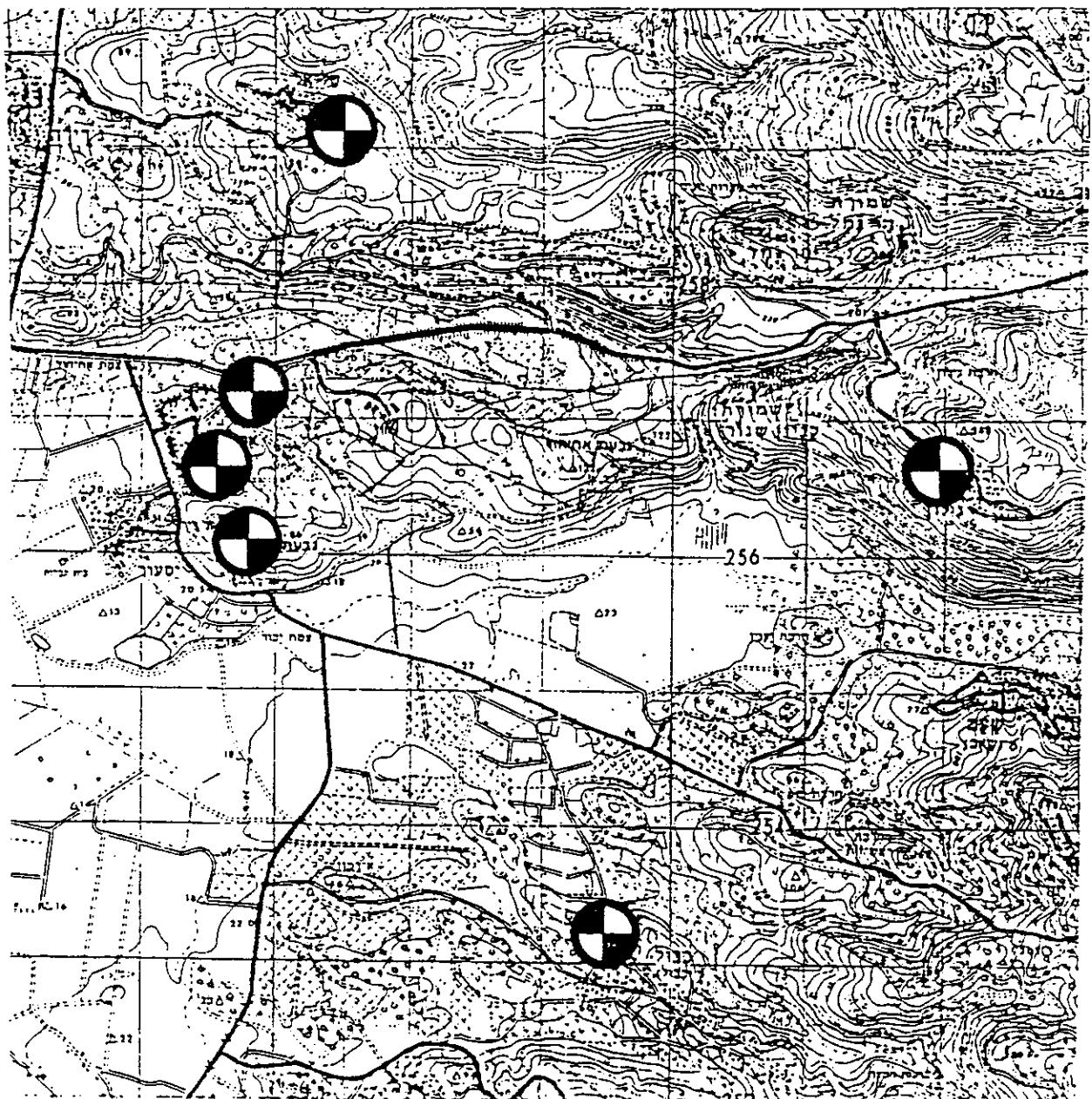
אם נעש בעבר מזרז עלא, לא כלות את התחנות, הארכים ישמשו מצעי המידורה.

אחרי הפעילות: בוגנול ופרא גראז'ה: כי אוצרם תיימיאן ווואנטזיאן וואנטזיאן (ויאן).

82

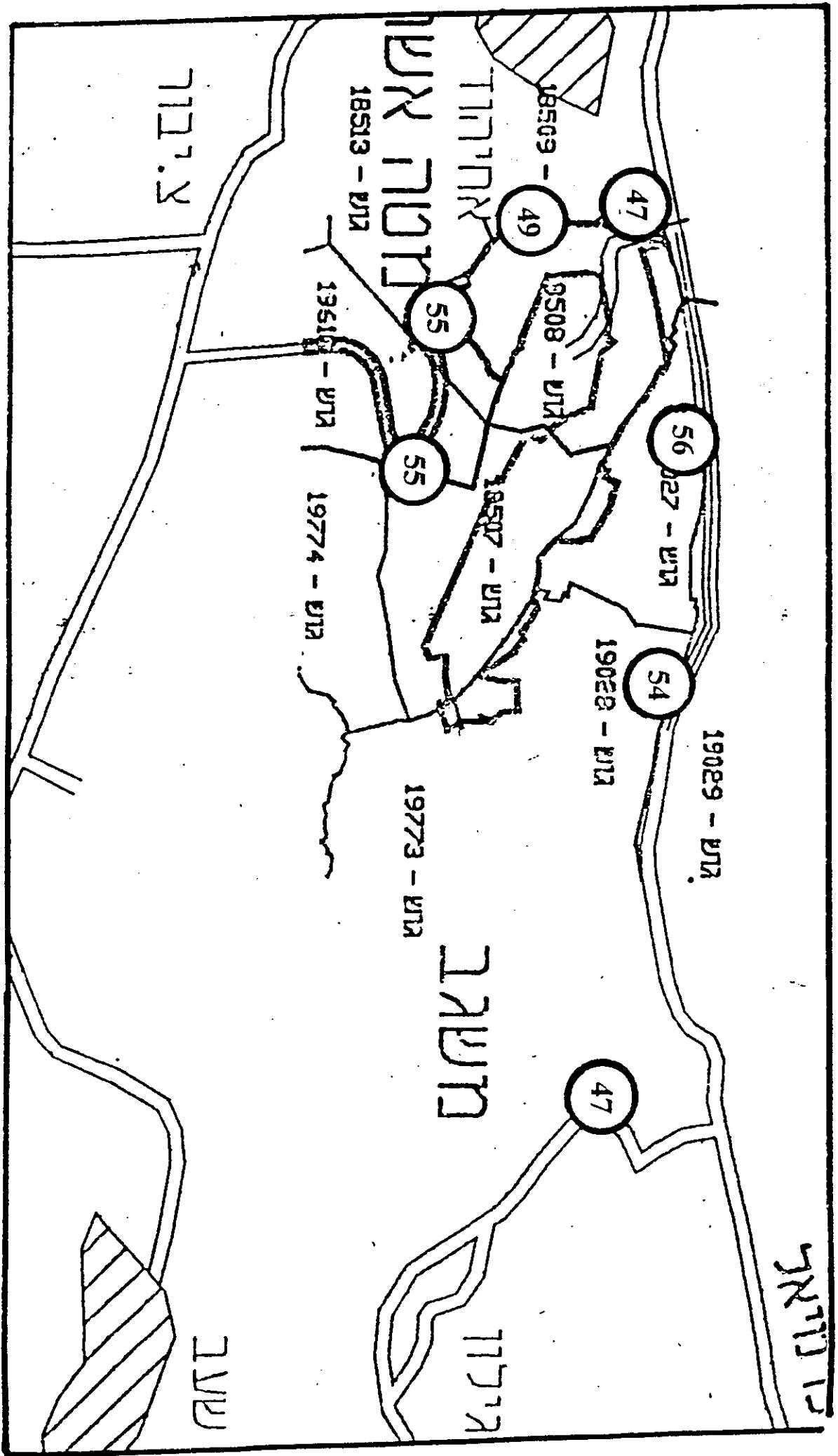
83 ש ליטוי על רבינו הכהן המפעל אה מיקום כל המדרות רמותרויות בטבלה.  
ההגנה ווירטוי גישת לרבלב.

#### א' ראל, ליטוי, בוגנול ארכוי צבירה



מפה 4.2:

**מיקום הקולטים לצורך בדיקת הרעש הצפוי ממרכז התעשייה  
ובנקודות מדידה נוספות כפי שייקבעו מעת לעת ע"י המנהלת.**



4.3 מנגנון המ中关ן המוגבלים (ב-ABA) מסביב למרכז התעשייה

## נספח 2.15

### תעודת גמר רשימת בקרה

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: מנהל פרاك תעשייה ציקلون.

מאת: \_\_\_\_\_

הנדון: תעודת גמר עברו:

מגרש מס': \_\_\_\_\_

שם הפרויקט: \_\_\_\_\_

מספר	נושא	בלתי גמור	צין מועד גמר
1	המבנה ממוקם בהתאם לתוכנית המגרש המאושרת.		
2	הבניין תואם חזיותות, חומרים וגונוים מאושרים.		
3	הושלמו עבודות הגינון והטיפול הנופי המאושרם.		
4	התאורה המאושרת הותקנה.		
5	צנרת, טריסי איוורור, פלשונגים וצדוד עוז נקבעו בהתאם לעיצוב המאושר.		
6	הותקן השימוש המאושר.		
7	צדוד מיזוג אויר, הצדוד עוז ומתקנים ואחסנות חז' הוסתרו בהתאם לתקניות מאושרות.		
8	מקומות חניה בוצעו בהתאם לתוכנית.		
9	מיכלי אשפה ופסולת תעשייתית הותקנו לפי התכנית המאושרת.		
10	הגידור בוצע לפי התכנית המאושרת.		
11	בוצעו הסידורים לטיפול בביבוב.		
12	בוצעו הנקודות הסביבתיות.		

שם: \_\_\_\_\_

תפקיד: \_\_\_\_\_

## נספח 2.16

### הנחיות לקבלת טופס 4 למבנה תעשייה

לשם קבלת טופס 4 לחיבור חשמל ומים למבנה דרוש.

השלמת הבניה על פי היתר כולל: השלמת דרישות עפ"י ההיתר.

- (1) התקנת התקנות סנטיריות (מערכת אחوت לפחות לפחות).
- (2) התקנות חלונות דלתות.
- (3) השלמת כל דרישות הג"א במקלטים/ממ"דים כולל: בחדרי בטחון, התקנת דלת תקנית מפלדה וחילון תקני כנגד גזים ללא פנלים בממ"ד, התקנת סולמות פנים וחוץ במידה ונבנה מקלט.
- (4) התקנת מס' מואר ושם רחוב.
- (5) השלמת ביצוע גדרות בגבולות המגרש על פי תכנית מאושרת והכולל: גמר טיח וציפויים למיניהם.
- (6) התקנת מעקות תיקניות בחדר מדרגות.
- (7) התקנת מעקות תיקניות ובטיחותיות בפיתוח על פי הצורך.
- (8) גמר ביצוע שביל גישה מהכਬיש עד למבנה עפ"י תכנית מאושרת.
- (9) גמר ביצוע חניה כולל ריצופים על פי תכנית מאושרת.
- (10) השלמת כל המערכות הסנטיריות. ביוב, מים, התקנת שיברים על ידי מים וכו'.
- (11) פינוי פסולת בניה.
- (12) רכישת מכולה או עגלה בתיאום מח' תברואה.
- (13) אישור כיבוי אש סופי לתעוזת גמר.
- (14) השלמת גינון (שתייה, מערכת השקיה, ושיקום/פיתוח נופי).
- (15) אישור היחידה הסביבתית.

הערה:

במקרים שבהם לא הושלמו כל הדרישות לעיל מסיבות שנראו מוצדקות למנהל, ניתן יהיה לקבל טופס 4 כנגד ערבות בנסיבות שגובחה יקבע ע"י המנהלת עבור פרטיה פיתוח שלא הושלמו כדוגה:

- (1) השלמת ריצופים בפיתוח.
  - (2) השלמת גמד גדרות טיח וציפויים למיניהם.
- ותוך קביעת מועד לסיום העבודות.

## נספח 3

### טיפול נופי

1. כללי

1.1 תכנון פיתוח

תכנית פיתוח למגרשים בק.מ. 250:1 עם פרטים מוגדים כנדרש תוגשנה כנספה לתכנית הבקשה לאישור המנהלת. התכנון יעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

1.2 שטח פרטי

השפ"פ ישמש לחניה מגוננת, גינון, שבילים, מעברים לקוי מערכת תה - קרקעאים, מתקני ספורט ונופש. השפ"פים בין מגרשים שכנים יהיו בעלות המגרש התחתיו ובטיפולו (ראה תרשימים מצורף).

1.3 שטח ציבורי פתוח

אחזקה ע"י המנהלת.

1.4 דרכים

הdroכים יעצבו כshedיות י록ות. לאורך המישעה ישתלו עצים ויקצו רצועות ברוחב 2.00 מ' מינימום לגינון. המdroכות להולכי רגל ירצוף באבן משתלבת תוך שילוב אלמנטי ריחוט.  
הmdroכות יופרדו במידת האפשר מהכביש ע"י רצועת גינון.

1.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ותוסטר מהccbושים הסמכוכים ע"י שטחי גינון של לפחות 2.00 מ' מקו הרחוב.

מגרשי החניה בשטחים ציבוריים יתוכנו כ"פארק חניה". לא יותר מ- 7 חניות ניצבות או 5 מקבילות ברצף ותוך שילוב עם הטופוגרפיה והצמחייה המקומית.

## 2. עבוזות פיתוח

### 2.1 חפירות/חציבות

הקירות יחצבו בשיפוע אנכי מקסימלי לפני הוראות ייעץ הקרקע. לפני הקיר יוכחה שטח של 10-4 מ', מוגבה כ- 1.00 מ' מפני המדרכה. חציבות גובהות מ- 3.00 מ' יש לדרג ברוחב מדרגה מינימלי של 1.5 מ'. האדמה תעוזב כך שתתאפשר נטיעה במדף שטילה.

### 2.2 מסלעות

המסלעות יבנו בשטחי מלאי בין כבישים ומגרשים, בין המגרשים השונים או בין מגרשים וצ'יפויים.

המסלול תבנה מסלע גיר קשה עם פטינה בחלק הגלוי.  
האבן תהיה בגובה 60-40 ס'ם, פני מסלע יהיו כ- 2.00 - 1.00 מ'ר.

גובהה במסלעה המקסימלי יהיה 2.00 מ' ברצף. בהפרשי גובה גדולים יותר ידורגו המסלעות. מדפי השטילה יהיו כ- 1.00 מ'.

הכל לפי דוגמא שתאושר ע"י המנהלת.

### 2.3 קירות תומכים/దירות

הקירות התומכים יבנו בכל מקום שידרש, כשהחציבות לא תהינה יציבות וכחلك מעיצוב החזיות האבוקה של כביש מס' 1.

בחלק הגבוה מהכביש יבנו קירות נמוכים של כ- 1.00 מ' לערוגות גינון.

הקירות יבנו מאבן לקט מקומיות. הבניה בחזיות תהיה ללא מלאי בטון בתפרים.

ראש הקיר יהיה מאבן. פני הקיר יהיו אופקיים.

## 2.4 עצים קיימים

בתכנית יסומנו כל העצים המבוגרים הקיימים תוך סיווגם לפי קוטר הגזע והגובה, וגובהה הקרקע. יעשה ניסיון לשלבם בתכנון המפורט.

העצים שלא יכולו בתכניות המפורטות יועברו במידת האפשר למקום אחר בתחוםו האתר, או שיקרו בתיאום עם המנהלת ובהנחייתם.

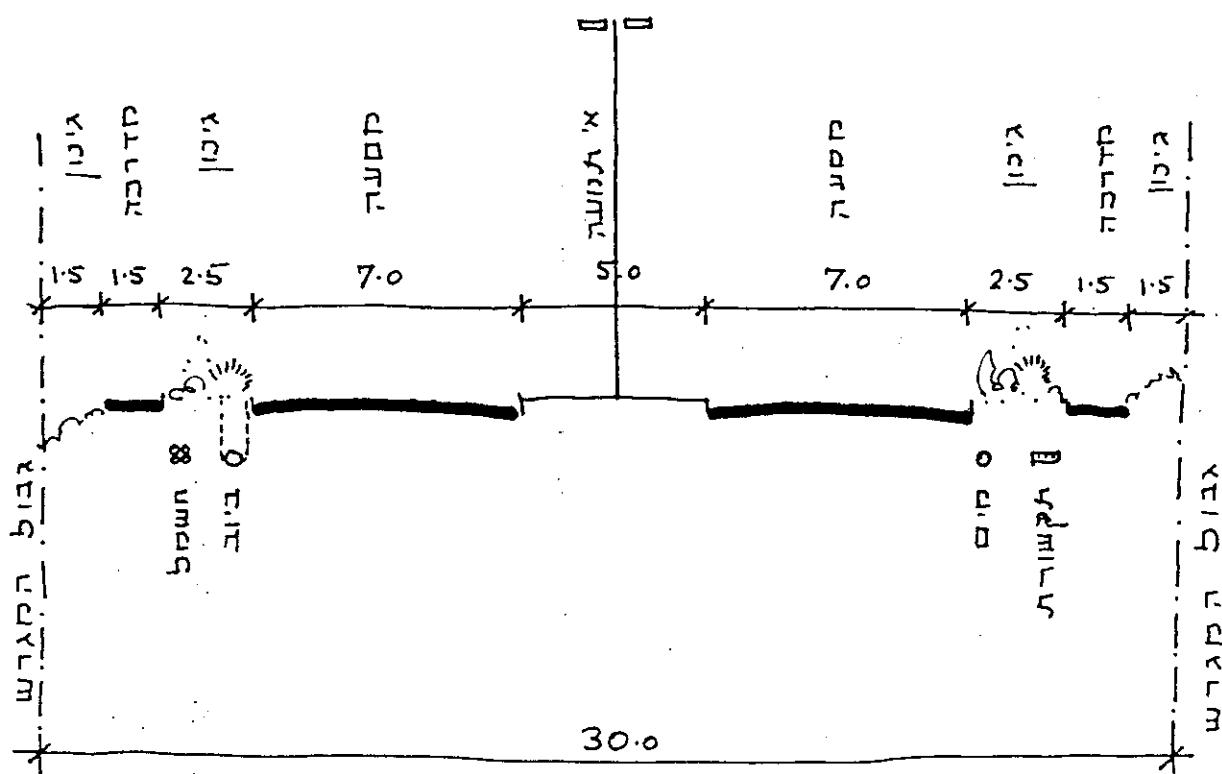
## 2.5 עבודות נתיחה

- א. שטחי הגינון יהיו לפחות 15% משטח המגרש כולל חניות.
- ב. בחזיתות הפונת לבבישים ינטעו עצי חרוב, אלה, אלון, מייש וכוי, בגובה 2.00 מ', בקוטר גזע 5 ס"מ ובכמות של לפחות עץ אחד לכל 4.00 מ' אורך חזית קידמית.
- ג. תורשה נתילת עצים גם באופן מרוכז, הכל לפי תכנית שתואושר.
- ד. בחזיתות האחרות ינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 6.00 מ' אורך גבול.
- ה. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לבביש תנטע רצואה ברוחב של לפחות 1.50 מ' של שיחים ועצים.
- ו. נתילות לאורך הכבישים והשכיפים יחוורו למערכת השקיה וייתוחזקו ע"י המנהלת. כל הצמתה בתחוםי המפעלים תושקה ונתוחזק ע"י בעלי המגרש.
- ז. תכניות גינון והשקיה יאשרו ע"י מחלקת הגינון וההשקה של המנהלת.

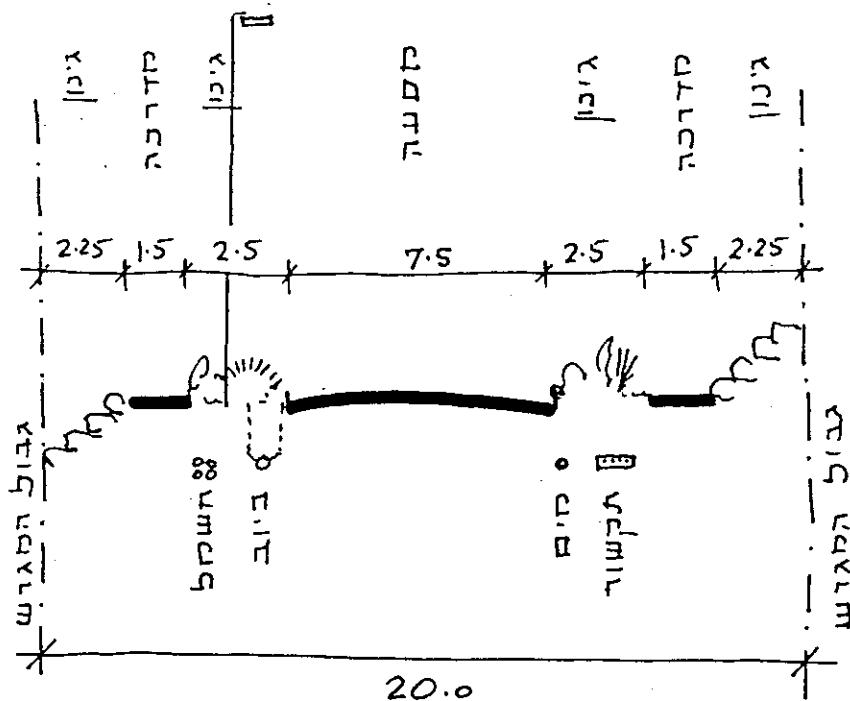
## 2.6 שיקום נופי

לאחר ביצוע עבודות פיתוח ובינוי יבוצע שיקום נופי בהתאם להנחיות המנהלת ודרישות התקנון.

**נספח פתוח**  
**פרטים מוחשיים לעבודות פתוח**  
**חתכים של דרכים**



כביש רוחב 30 מ'.  
ק.מ. 1:200

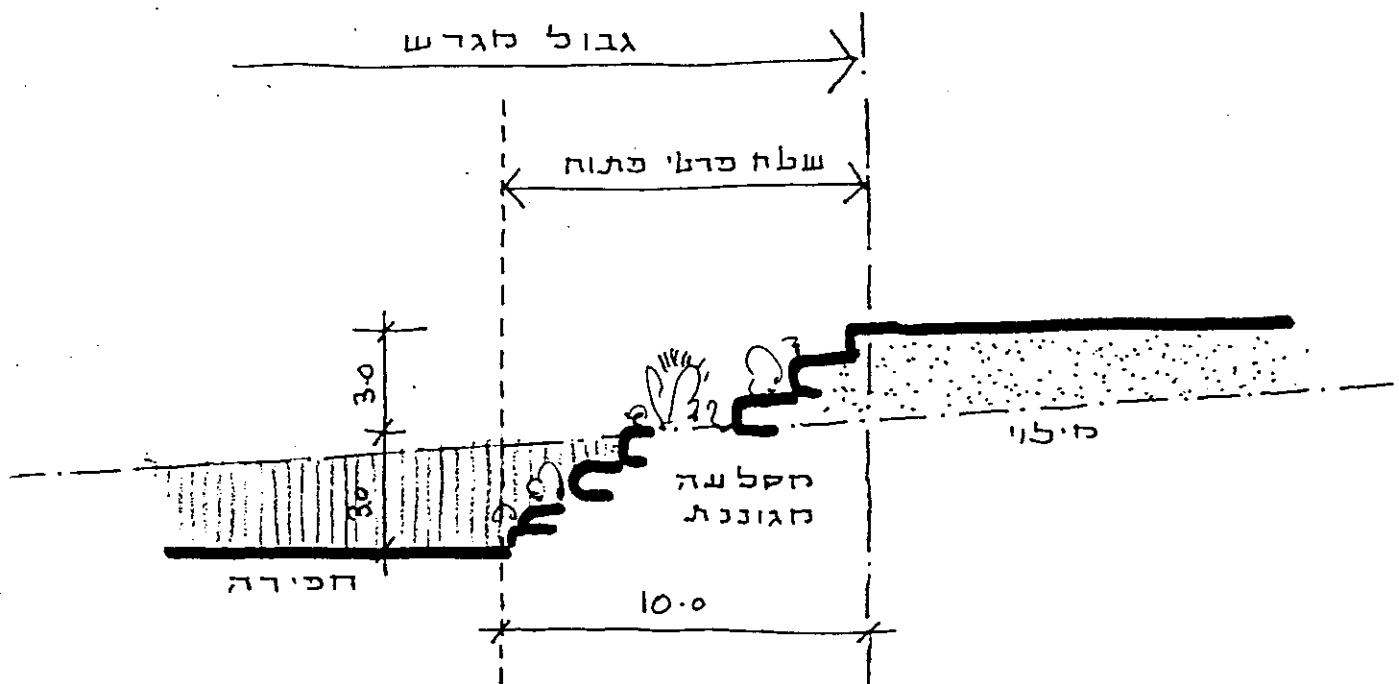


### כבישים אחרים רוחב 20 מ'

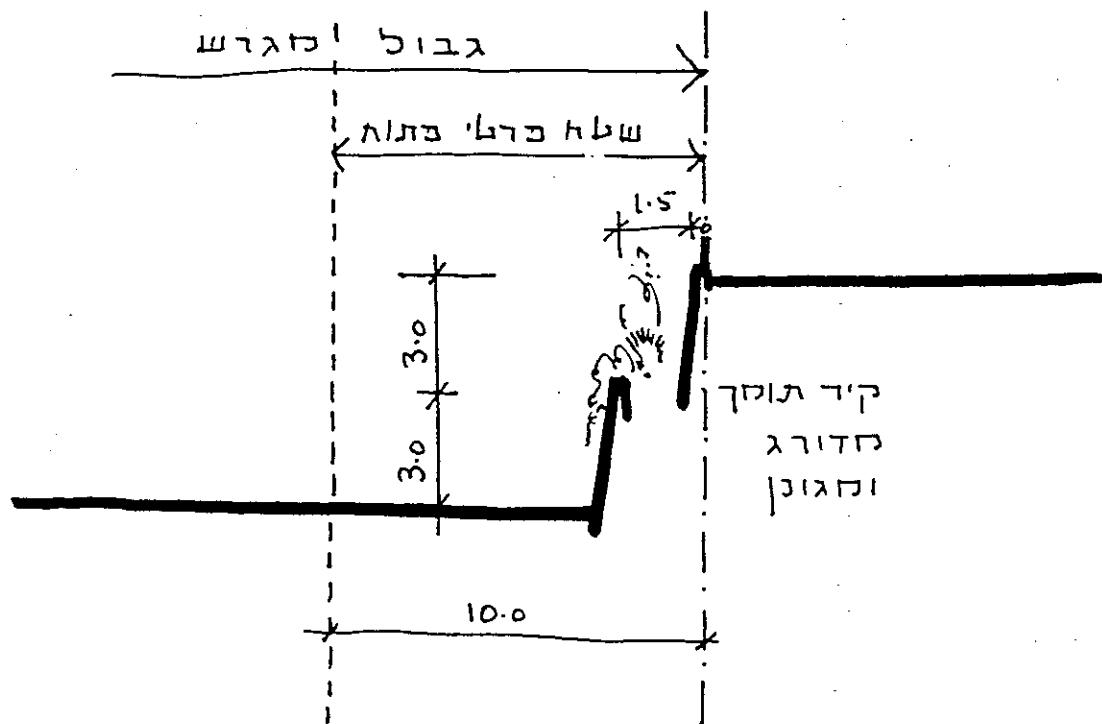
הערות:

1. השטח הפרט הפתוח הינו חלק מהמגרש הנמוך.
2. יצוב המדרון ע"י מסלעה או קיר תומך ע"ח בעל המגרש הנמוך.
3. במקרה קיר תומך שגובהו עולה על 3.00 מ' תבוצע מדרגה ברוחב 1.5 מ' כל 3.00 מ' אנכי.
4. יש להבטיח תמיכה נאותה למגרש העליון בעת בוצע קיר תומך כנ"ל.

**יצוב מדרכות בין מגרשים**



**A מסלעה מגוננת בתחום השטח הפרטី הפתוח**



**B קיר תומך מדורג ומוגנן בתחום השטח הפרטី הפתוח**