

משרד חכמים מהר"ז הכהן

חוק חליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990

אישור תכנית מס. 241.1/א/ז

הועדה לבניה למגורים (מס ב-95-2)

החליטה ביום 20.7.90 לאשר את התכנית.

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

תכנית מס: ג/בת/241

ש י נ ו י ל ת כ נ י ת מ ת א ר מ ק ו מ י ת

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה לתעשייה, (הוראת השעה) 1990.

2. קרקע כלולה - גושים וחלקות

15235 גוש חלקי

15243 011

חלקי חלקות 1 4 13 14 15 79 80

15244 : 011

חלקי חלקות: 1, 2, 3, 5, 25, 26.

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 153.491 דונם, מדוד בצורה אנליטית.

4. מטרות התכנית

- א. שינוי בקטע מגבת/181 כדי לאפשר הקמת מפעלים שחלקם דורש שטחים גדולים לאחסנה חיצונית, כולל תמרון רכב בתוך שטח המפעל.
- ב. ביטול דרכים וקביעת דרכים.

5. יחס לתכניות אחרות

- א. התכנית משנה קטע מתכנית ג/בת/181 הנמצאת במצב של קבלת תוקף.
- ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י סעיף (ה') 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשנ"א 1990. התכנית תאושר ותקבל תוקף רק לאחר אישור מתן התוקף לתכנית גבת/181.

6. מסמכים הכלולים בתכנית

- הוראות התכנית 11 עמודים, תשריט בקנ"מ 1:1250 ושלושה נספחים.
- ההוראות, התשריט, ושלושה הנספחים הרשומים להלן, מהווים ביחד כמקשה אחת, את "התכנית" או "תכנית זו".
- התכנית תאמץ את נספח א' להוראות תכנית מפורטת גבת/181 "חוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב - 1981, את נספח ב' להוראות הנ"ל "הנחיות סביבתיות לאיזורי תעשייה" ואת נספח ג' להוראות הנ"ל "חתכים אופייניים בדרכים עיקריות".

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. יזמי התכנית

המועצה האיזורית גליל תחתון
משרד התעשייה והמסחר
באמצעות - חברת מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ.

9. מחברי התכנית

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים, רחוב יוסף 39 א', חיפה 33145
טל: 04/620273 טלפקס: 04/676724.

10. מינוח

המינוח הכללי יפורש לפי משמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).
למינוח זה יתווספו ההגדרות שלמטה:

- א. גובה מבנה - אם לא צויין אחרת בטבלה "טבלת זכויות בניה והגבלות בניה" יחושב גובה המבנה לפי: במבנים בעלי גג שטוח עד הפנים העליונים של גג המבנה. נקודת ההתייחסות התחתונה לקביעת הגובה תהיה - גובה ציר הדרך (לאחר סלילת הכביש) הסמוכה למגרש, מדוד במפגש ציר הדרך עם הציר הניצב לדרך של המגרש. במקרה של שתי דרכים תקבע הגובה מהשתיים.
- במקרה של סתירה בין הוראות מגבלות הטיסה החלות על האיזור ובין הוראות תכנית זו קובעות הוראות הטיסה.
- במבנים בעלי גג שאינו שטוח, המקרה את כל המבנה, יותר להוסיף לגובה האמור עוד 2 מ' עד הפנים העליונים החיצוניים של הרכס.
- ב. שטח בניה/רצפה מותר - שטח הבניה העומד בתקנות תכנית זו מדוד במ"ר. השטח נקוב באחוזים בטבלה "זכויות בניה והגבלות בניה" שבפרק 9. השטח כולל שטחים עיקריים ושטחי שדות. שטחי מתקנים שונים הנמצאים על הגג - כגון יציאות של חדרי מדרגות, ביתני מעלית, מתקני מיזוג אויר וכיו"ב יתוספו לשטחי הבניה.
- ג. נספח או נספח לתכנית זו - מסמך המציג דרישות עקרוניות לצורתם של אלמנטים פיזיים שונים ו/או מסמך המחייב נקיטת צעדים מסויימים כגון עמידה בדרישות שונות.

11. סימנים בתשריט לתכנית המוצעת

נבול התכנית	קו בצבע כחול
נבול גוש	קו מסונן בשני כווונים בצבע התשריט.
מספר גוש	מספר בתוך מלבן בצבע התשריט.
נבול חלקה קיימת לביטול	קו קטוע בצבע ירוק
מספר חלקה קיימת לביטול	מספר בצבע התשריט בתוך עיגול קטוע בצבע ירוק.
נבול חלקה מוצעת	קו בצבע התשריט
מספר חלקה מוצעת	מספר בצבע התשריט בתוך עיגול בצבע התשריט.
דרך מוצעת	צבע אדום.
דרך קיימת/מאושרת	צבע חום.
דרך קיימת/מאושרת לביטול	סיוט אדום על רקע היעוד המוצע.

- מספר דרך מספר ברבע עליון של עיגול
המסומן על הדרך. שניהם בצבע
התשריט.
- קו בנין מספרים מסומנים ברבעים
צדדיים של עיגול כנ"ל, בצבע
כנ"ל.
- רוחב דרך במטרים מספר ברבע תחתון של עיגול
כנ"ל מסומן כנ"ל בצבע כנ"ל.
- שטח לתעשייה צבע סגול
- שטח ציבורי פתוח צבע ירוק
- שטח ציבורי פתוח (תואי ואדי) צבע ירוק עם משבצות בצבע
התשריט.
- שטח פרטי פתוח רצועה ירוקה כהה.
- חניה ציבורית (במצב קיים בלבד) צבע ורוד
- שטח למסחר ותעשייה (במצב קיים בלבד) רצועות אנכיות אפור וסגול.
12. שימוש בקרקעות ובמבנים
- שימוש בקרקעות ובמבנים יעשה בתנאי של עמידה בהוראות תכנית זו.
13. תנאים לקבלת היתר בניה
- היתרי בניה להקמת מבנים ואישורי גמר בניה או היתרים לשימוש כלשהו
בקרקע ינתנו, בנוסף לנדרש בחוק התכנון והבניה, בכפיפות להוראות
הבאות:
- א. תכנית הסבנה תציג במלואה את תכנית פיתוח המגרש.
- ב. פרטי הגדרות החיצוניים, השערים, הקירות התומכים ושאר האלמנטים
הנראים לעין הנמצאים בגבול המגרש, יבוצעו לפי פרטים שימצאו
אצל מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש החל מיום אישור תכנית
זו.
- ג. במרווחי הבניה בתחום של שלושה מטרים לפחות בצד הפונה אל דרך,
יבוצע גינון בעצים ובשיחים לפי צפיפות עצים וסוג עצים שההנחיות
לביצועם ימצאו אצל מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש החל
מיום אישור תכנית זו.
- בתחום זה של מרווח הבניה תותר כניסה ויציאה של רכב וחניה
מגוננת.

עמוד 5 מתוך 11
מהדורה 5
25 ספט' 1994

- ד. החלק הנטוע או מגונן לא ישמש כנתיב נסיעה לרכב כיבוי אש.
- ה. טיפול במי ביוב ובטיהור שפכים יעשה בתוך תחומי המגרש.
- ו. תנאי לאיכלוס המפעלים גמר ביצוע מתקן לטיפול שפכים.
- ז. לחלקה מספר 11 - היתר בניה למפעל M.D.F. - ינתן על סמך תסקיר השפעה על הסביבה.

14. רשימת תכליות ותנאים מיוחדים

עבור כל השימושים המנויים להלן ראה גם פרק "הגבלות בניה וזכויות בניה"

א. דרכים

ישמשו לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות הצמודות לנתיבי התנועה או מופרדות מהם ע"י גינזון. תותר התקנת מדרכות או שבילים כנ"ל רק מצד אחד של נתיבי הנסיעה ובלבד שיתואמו עם משרד התחבורה ויקבלו את אישורו.

תותר התקנת מפרצי חניה עבור רכב מזדמן כגון רכב הובלה או רכב פריקה וטעינה. לא תותר התקנת חניה עבור רכב המשמש את עובדי המפעלים או מבקריהם.

תותר העברת תשתיות ובלבד שיהיו חלק מתכנית תשתיות שלמה לכל שטח התכנית.

הצרת דרך מס' 10 תתחיל מאמצע מגרש מס' 2.

ב. שטח לתעשייה

ישמש להקמת מבני תעשייה לסוגיה בהתאם לתכנית זו ולתכנית ג/בת/181 על התכליות המצויינות בה. לא יותרו להקמה כל המבנים ושימושי הקרקע הסותרים את ההגדרה "תעשייה" כפי שהוגדרה בסעיף מס' א' 2 לחוק הליכי תכנון ובניה, המצוטטת להלן:

תעשייה - (עפ"י סעיף מס' א' 2 לחוק הליכי תכנון ובניה) - כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

במקרה של בניה ע"י בעלים אחד או יותר בשני מגרשים סמוכים, יותר בהסכמה הדדית ביטול מרווחי הבניה הצדדיים ויצירת קו בנין "ס" בין גבולות המגרשים לא תותר תוספת לשטח הבניה.

יהיה זה מטמכותה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון לאשר חלוקה נוספת למגרשי בניה בתנאים הבאים:

1 שטח כל מגרש לא יפול מ 2.0 ד'.

2 מרווחי הבניה במגרש לא יפלו ממרווחי הבניה במגרש המקורי.

3 סה"כ שטחי הבניה אחר הפיצול לא יעלה על ס"כ שטחי הבניה לפני הפיצול. דהיינו - שטח עיקרי 100,368 מ"ר ושטחי שדות 37,638 מ"ר, ביחד 138,006 מ"ר. גבהי המבנים, מספר הקומות, שטחי התכנית ושאר ההוראות הנוגעות למגרש לפני הפיצול, יחולו על כל מגרש המתקבל אחרי הפיצול.

4 לכל מגרש המתקבל לאחר הפיצול תותקן דרך גישה שרחבה לא יפול מ 12 מ'.

ג. שטח פרטי פתוח -

יחוייב בנטיעות ובהחזקת הנטיעות עפ"י רשימת דרישות שתמצא בידי מהנדס המועצה. נוסף לרצועות המסומנות בתשריט תחול הדרישה גם על גבולות מגרשים שיוקצו בחלוקה נוספת המותרת עפ"י תכנית זו. רוחב הרצועה המינימלית במרווח בניה של 8.0 מ' לא יפול מ 5.0 מ' ובמרווח בניה של 5.5 הוא לא יפול מ 2.5 מ'.

ד. שטח ציבורי פתוח (תואי ואדי) -

ישמש לנטיעות ולחורש טבעי ויהיה נגיש לכלל הציבור. יותרו עבודות עפר ומסלעות למיניהן התומכות את המגרשים הסמוכים. תותר הזרמת מי נגר עילי מכוון המגרשים אל כוון הואדי המאסף. תיחום גבול השפך הנוצר מעבודות העפר והמסלעות וכן צורת הגינון והעיבוד הסופי הנראה לעין תתואם ותאושר ע"י מהנדס המועצה.

15. חשמל

א. במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים

מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים: 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

16. טלפונים טלוויזיה ותקשורת

כל תשתיות הטלפונים וכבילים אחרים כגון טלוויזיה בכבלים או תקשורת אחרת יהיו תת קרקעיות.

17. מיט והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שבאזורי המועצה האיזורית גליל תחתון. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

18. ביוב ושפכים

מערכת הביוב והשפכים, של כל מפעל, תעמוד בתנאי "חוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב תשמ"ב 1981" המצורף כנספח א' להוראות התכנית.

19. אשפה ופסולת

שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס המועצה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה. צביכת אשפה, גרוטאות או פסולת, בתוך תחומי המגרשים תוסתר אל כוון הדרכים. ההסתרה תעשה ע"י אלמנטים בנייניים, ללא קרוי מלא או חלקי, קשיחים וקבועים. מתקן ההסתרה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. מסמכות מהנדס המועצה יהיה לאסור אחסון כלשהו בשטח המגרשים.

20. ניקוז מי גשם

כוון הזרמת מי הגשם הניקוזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבע ע"י מהנדס המועצה. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתרי הבניה. כל הגגות ינוקזו במרזבים. לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב.

21. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א.

22. בטיחות וכיבוי אש

בהתאם להנחיות רשות הכיבוי.

23. חניה

מקומות חניה למיניהם, לפי התקן הנדרש לכל מבנה, לפי יעוד המבנה יותקנו בתוך תחום המגרשים.
מספר מקומות החניה יהיה עפ"י העידכון האחרון הידוע לתקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983"

24. שילוט

שילוט כל שטח התכנית מחוץ לגבולות המגרשים, יעשה על פי תכנית שתמצא בידי מהנדס המועצה. התכנית תקבע את גודל השלט, גבהו, עמודי התמיכה, החומר והצבע. שלט הנראה מכוון הדרכים משני צדדיו יטופל כאילו כל אחד מהצדדים מהווה את חזית השלט.
שילוט בתוך המגרשים, הנראה מבחוץ, יעשה עפ"י תכנית שתמצא בידי מהנדס הועדה המקומית. התכנית תקבע את גודל השלט ומיקומו.

הוראות ביצוע לשלטים ימצאו בידי מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש החל מיום אישור תכנית זו.

25. תשתית תת קרקעית בתחום המגרשים.

במגרשים שבהם עוברת תשתית תת קרקעית, ביום מתן תוקף לתכנית. תותר התקנת מקומות חניה או נטיעות מעל רצועת קוי התשתית. רוחב הרצועה לא יפול משלושה מ'. תובטח גישה חפשית, בכל עת, למטרות טיפול ואחזקה של המערכת.

26. מרווחי בניה

א. מרווחי הבניה וקווי הבנין ב"שטחים לתעשייה" יהיו כמצויין בטבלת זכויות בניה והגבלות בניה.

ב. רצועה של 3.0 מ' בתוך מרווח הבניה תשמש גם כמעבר הקפי לרכב כיבוי אש. לא תותר כל אחסנה או יצירת מכשולים או גינון במעבר זה.

ג. במקרה של סתירה בין מרווח הבניה המסומן על הדרך לבין מרווח המצויין בטבלת זכויות הבניה והגבלות הבניה בהוראות אלה, תהיה העדיפות למרווח המסומן ע"ג הדרך. במקרה של אי בהירות יהיה זה מסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לקבוע את הדרישה.

27. הפקעות והוראות בדבר איחוד חלוקה ומועדי ביצוע

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), וירשמו ע"ש המועצה האיזורית גליל תחתון. תוך שלוש וחצי שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו יושלמו 25% מיסודות הסבנים ויבוצעו ההפקעות. גבולות החלקות הנכללות בתכנית זו יבוטלו ויוחלפו בגבולות החלקות המוצעות.

28. השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

29. טבלת זכויות בניה והגבלות בניה

סה"כ אחוז בניה כולל את כל המותר לבניה עפ"י תיקון 33 לחוק התכנון והבניה.

חלקה מוצעת	יעוד	שטח חלקה דונם (מקורב)	קו' בנין במטרים	אמון בניה מכסימלי	קומות	גובה מ'	הערות
			קד' צד' צד' אח'	שטח לשימוש מסחי סה"כ	שטח אזור עיקרי		
1	תעשייה	5.028	8.0 55.0 5.5 5.5	80	30	110	3
2	תעשייה	3.909	8.0 5.5 5.5 5.5	80	30	110	3
3	תעשייה	4.754	8.0 5.5 5.5 5.5	80	30	110	3
4	תעשייה	3.897	8.0 5.5 5.5 5.5	80	30	110	3
5	תעשייה	4.845	8.0 5.5 5.5 5.5	80	30	110	3
6	תעשייה	3.537	8.0 5.5 5.5 5.5	80	30	110	3
7	תעשייה	2.987	8.0 5.5 5.5 5.5	80	30	110	3
8	9.3.0	7.070	-- -- -- --	--	--	--	--

חלקה	יעוד	שטח	קני בנין במסרים	אחוז בניה סכסימלי	קומות	גובה מ'	הערות
מוצעת		חלקה דונם (מקורב)	קד' צד' צד' אח'	שטח לשימוש שטחי סה"כ	שטח אחר		
9	ש.צ.פ. (ואדי)	7.094	-- -- -- --	--	--	--	----
10	ש.צ.פ.	5.072	-- -- -- --	--	--	--	----
11	תעשיה	97.416	55.0 8.0 5.5 5.5 (*)	80	110	25	3
	דרך מסי 10	4.535					
	דרך מסי 1	3.356					

הערות:

1. שטח התכנית (קומת הקרקע) לא יעלה על הנקוב למטה:

במבנים שגבהם:

- עד קומה אחת - כנדרש במרווחי הבניה עד 75% משטח המגרש.
- עד שתי קומות - כנדרש במרווחי הבניה עד 50% משטח המגרש
- עד שלוש קומות - כנדרש במרווחי הבניה עד 33.5% משטח המגרש.

2. עבור בנית שתי קומות לא יעלה הגובה על 12 מ'.

3. א. גובה בניה מותר (ללא חיוב חלוקה לקומות) גובה מוחלט 205 מ'.
תותר הקמת ארובות עד גובה מוחלט של 227 מ'.

(*) מדוד מהדרך האיזורית.

עמוד 11 מתוך 11
מהדורה 5
25 ספט' 1994

30. אישורים

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

יזמי התכנית

משרד התעשייה והמסחר והמועצה
האזורית גליל תחתון - באמצעות
מקיף - חברה לפיתוח ולתשתיות בע"מ

עורך התכנית

עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים.

חריפה רחוב יוסף צבאי סל' 04/620273, טלפקס: 04/672724, 04/621294

25.04.94	עידכונים - מהדורה 1 - ועדה מקומית
03.05.94	מהדורה 2 - מינהל מקרקעי ישראל
24.05.94	מהדורה 3 - לוועדות לאחר תיקונים
31.05.94	מהדורה 4 - למחוזית לאחר עידכון נוסף
18.08.94	מהדורה 5 - לאחר החלטות ול"ל 3/8/94
25.09.94	מהדורה 5 - תיקונים טכניים - ול"ל.
21.10.94	מהדורה 5 - פרק 14 א' הוספת תנאי.
07.05.95	מהדורה 5 - פרק 13 הוספת סעיפים ו.ו.

**חוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הורמת שפכי תעשייה למערכת ביוב),
התשמ"ב-1981**

בתוקף סמכויותי לפי סעיף 25 לפקודת המועצות המקומיות, וסעיף 262 לפקודת העיריות, ובהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962, מתפרסם בזה חוק עזר לדוגמה כלהלן:

הנדרות

1. בחוק עזר זה —

- "ביוב" — כמשמעותו בחוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962 (להלן — חוק הרשויות המקומיות (ביוב));
- "היתר" — היתר ישנתי להורמת שפכי תעשייה, שנתן ראש רשות מקומית בכתב, לענין חוק עזר זה;
- "הורמת שפכים" או "הורמה" — הרהקת פסולת ממפעל תעשייה אל מערכת הביוב או באמצעותה;
- "מחזיק", לענין מפעל תעשייה — מי שמחזיק למעשה במפעל או בחלק ממנו כבעל, כשוכר או בכל אופן אחר;
- "מערכת ביוב" — כמשמעות "ביוב" בחוק הרשויות המקומיות (ביוב), לרבות קווי ביבים, מאספים ומערכות שאיבה, טיהור וסילוק;
- "מפעל תעשייה" או "מפעל" — כל מקום שבו עושים מלאכה או מייצרים מצרכים וחמרים, לרבות כל מקום המשמש לעיבוד, להחסנה, לניקוי, לבדיקה וכיוצא באלה;
- "מפעל טעון היתר" — מפעל תעשייה הצורך יותר מ-5000 מטרים מעוקבים מים לשנה, או מפעל תעשייה הצורך פחות מ-5000 מטרים מעוקבים מים לשנה אשר ראש הרשות המקומית קבע בהודעה בכתב כי הוא טעון היתר;
- "מפעל מבוקר" — מפעל תעשייה הצורך פחות מ-5000 מטרים מעוקבים מים לשנה אשר לדעת ראש הרשות המקומית תהליכי הייצור או החמרים שבו עלולים לגרום להורמת שפכי תעשייה בניגוד להוראות חוק עזר זה;
- "מפקח" — מי שראש הרשות המקומית מינהו בכתב להיות מפקח לענין חוק עזר זה;
- "ראש הרשות המקומית" — לרבות מי שהוא הסמך בכתב לענין הוראות חוק עזר זה, כולן או מקצתן;
- "רשות מקומית" — עירייה, מועצה אזורית או איגוד ערים;
- "שפכי תעשייה" או "שפכים" — פסולת המורחקת ממפעל תעשייה על ידי הורמת.

איסור הורמת שפכים מוזיקים

2. בעל או מחזיק של מפעל תעשייה לא ירשה לביוב, ולא ירשה לאחר לתזרים ממפעלו לביוב, שפכי תעשייה —

- (1) באופן, בכמות או באיכות העלולים לגרום נזק למערכת הביוב או לפעולת הורמת הביוב או לתהליכי הטיפול בו;

1 דיני כרינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.
2 דיני כרינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.
3 סית התשכ"ב, עמ' 96.

- (2) בטיב ובאופן העלול להיות מטרד או לגרום סכנה לציבור ;
- (3) ללא היתר או שלא בהתאם להנאי היתר — אם היה המפעל טעון היתר — או בניגוד להוראות אחרות בחוק עזר זה.
3. בלי לגרוע מן האמור בסעיף 2, לא יינתן היתר להורמת שפכי תעשייה למערכת ביוב אם לא התמלאו הדרישות והתנאים כמפורט בתוספת לחוק עזר זה.
4. (א) מחזיק מפעל תעשייה הטעון היתר יגיש לראש הרשות המקומית, אחת לשנה לצורך קבלת ההיתר, תוצאות בדיקות של שפכי התעשייה המוזרמים ממפעלו.
- (ב) בלי לגרוע מן האמור בסעיף קטן (א), יגיש מחזיק מפעל טעון היתר או מחזיק מפעל מבוקר לראש הרשות המקומית תוצאות בדיקות של שפכי התעשייה המוזרמים ממפעלו, בכל עת שיידרש בכתב מאת ראש הרשות המקומית לערוך בדיקות אלה ולהגיש תוצאותיהן.
- (ג) עריכת הבדיקות של שפכי התעשייה והגשת תוצאותיהן תיעשה באופן ובתנאים שיקבע ראש הרשות המקומית.
- (ד) אין האמור בסעיף זה גורע מסמכויותיהם של ראש הרשות המקומית והמפקח כמפורט בסעיף 5.
5. (א) ראש הרשות המקומית רשאי, אם ראה שהנסיבות מצדיקות זאת, להורות על ביצוע בדיקות של דגימות שפכי תעשייה שנלקחו כאמור בסעיף קטן (ב), ורשאי הוא בהודעה בכתב לחייב את מחזיק המפעל לשאת בהוצאות ביצוע הבדיקות.
- (ב) מפקח רשאי בכל עת סבירה להיכנס למפעל תעשייה כדי ליטול דגימות של שפכי התעשייה שבמפעל לצורך ביצוע בדיקות וכדי להבטיח קיום הוראות חוק עזר זה.
6. (א) ראש הרשות המקומית רשאי לקבוע, על פי תוצאות בדיקות שפכים שהוגשו לו או שבוצעו מטעמו, כי מפעל מבוקר יהיה מפעל טעון היתר ; משקבע כן — יודיע על כך בכתב למחזיק המפעל.
- (ב) מפעל מבוקר שמחזיקו קיבל הודעה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו עליו ההוראות המחייבות לענין מפעל טעון היתר.
7. (א) מחזיק מפעל טעון היתר ישלם לראש הרשות המקומית אגרה בשל הורמת שפכי תעשייה (להלן — אגרה).
- (ב) את שיעור האגרה ואופן התשלום תקבע הרשות המקומית.
8. לא יפריע אדם לראש הרשות המקומית או למפקח ולא ימנע בעדם מלהשתמש בסמכויותיהם לפי חוק עזר זה.
9. מחזיק מפעל תעשייה יודיע מיד לראש הרשות המקומית על כל שינוי שחל בכמות, בטיב או באיכות של שפכי התעשייה המוזרמים ממפעלו או באופן הורמתם, אם השינוי עלול לגרום להורמת השפכים בניגוד להוראות חוק עזר זה.

10. נתן ראש הרשות המקומית היתר או הודעה בכתב, בתוקף סמכויותיו לפי חוק-עור זה, רשאי הוא לבטלם, לשנותם ולהתנות בהם תנאים.

סכנות שינוי היתר או הודעה

11. מסירת הודעה לפי חוק עור זה תהיה כדין אם נמסרה לידי האדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה לידי אחד מבני משפחתו הבוגרים או לידי אדם בוגר העובד או מועסק שם, או נשלחה בדואר במכתב רשום אל אותו אדם לפי מען מקום מגוריו או מקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה; אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהיה המסירה כדין אם הוצגה ההודעה במקום בולט באחד המקומות האמורים.

כסירת הודעה

12. העובר על הוראה מההוראות חוק עור זה, דינו — קנס 1000 שקלים, ואם היתה העבירה נמשכת, דינו — קנס נוסף 40 שקלים לכל יום שבו נמשכת העבירה לאחר שנמסרה לו עליה הודעה בכתב מאת ראש הרשות המקומית או אחרי שהורשע בה בבית משפט מוסמך.

עונשין

תוספת

(סעיף 3)

תנאים מהיישבים לענין שפכי תעשייה המורמים למערכת ביוב

שפכי תעשייה לא יכילו:

(א) בנוזין, בנוזל (C_6H_6) , נפט, ממיסים כגון פחמן טטרא-כלורי, כלורופורם, מתילן כלורי, טרי-כלורואתילן, אתנים הלוגניים, ודומיהם, וכן שמן בעירה או כל נוזל, מוצק או גז העלול לגרום להתהוות תנאי בעירה או פיצוץ במערכת הביוב;

(ב) פסולה נוזלית בעלת הגבה (pH) הנמוכה מ-6.0 או הגבוהה מ-9.0;

(ג) מוצקים או חומר צמיג בגודל ובכמות העשויים שלא להיגרף ועל ידי כך לגרום להפרעה בחקינות תהליך הטיהור, כגון: שאריות "עוגת סינון", אספלט, פגרי בעלי חיים, גבבה, אפר, חול, בוצ, קש, שאריות עיבוד שבבי בתעשייה, שאריות גזם גוי, חלקי מתכת, זכוכית, סמרטוטים, נוצות, פלסטיקה, עץ, דם מלא, תוכן קיבת בהמות, עצמות, שיער ושאריות עור, קרביים, צלחות מנייר ופלסטיק, שקיות לחלב, או מוצרים דומים מנייה ופלסטיק, שלמים, וגם כאלה שעברו ריסוס או קיצוץ;

(ד) מים שמקורם בגשם, מי נגר עילי, מי תהום, ניקוז תת קרקעי, ניקוז גנות, חצרות או בריכות, אלא על פי אישור מיוחד;

(ה) מים שהוספו למטרת דילול פסולת נוזלית, אלא על פי אישור מיוחד;

(ו) שמני מאכל, בריכוז כולל העולה על 100 מיליגרם/ליטר ("מיצוי הקסון"), שומנים וחומר דמוי גריו כגון: שומן מהחי, חלב, שמן צמחי וכל סוג של שמן מינרלי; וכן שפכים המכילים כמות נמוכה מ-100 מיליגרם/ליטר העלולים לגרום נזק למערכת הביוב;

(ז) שומן מינרלי או שמנים על בסיס מינרלי, למכונות חיתוך כלים, המכונים "שמן-מסיס" היצרים תרחיפים יציבים במים, או כל סוג שמן אחר שאינו עובר פירוק ביולוגי או תוקפים אחרים המהווים מוצרי שמן אדמה בריכוז העולה על 20 מיליגרם/ליטר;

(ח) ציאנידים כ- CN^- ותרכובת ציאנוגן העשויים ליצור מימן-ציאניד, בסביבה חומצית, בריכוז מעל 2.0 מיליגרם/ליטר;

(ט) כלל מוצקים אנאורגניים ומינרליים מומסים ולא מומסים, בריכוז העולה על 3500 מיליגרם/ליטר; וכן שפכים המכילים ריכוז נמוך מ-3500 מיליגרם/ליטר העולים לגרום נזק למערכת הביוב;

(י) כלל מוצקים מרחפים בריכוז העולה על 1000 מיליגרם/ליטר;

(יא) צריכת המצן כימית (צה"כ) העולה על 2000 מיליגרם/ליטר;

(יב) המרים העשויים לגרום לריח הרוף;

(יג) סולפידים מומסים בריכוז העולה על 0.1 מיליגרם/ליטר;

(יד) פסולת נוזלית שהטמפרטורה שלה בכניסה למערכת הביוב עולה על 45° צלסיוס;

(טו) פסולת העולה לשיקוע ולהפוך למרצקה או לצמיגה בטמפרטורות שבין 20° צלסיוס ל- 40° צלסיוס;

(טז) תרכובת פחמיכנים כלוריים או תרכובות זרחן אורגניות בריכוז העולה על 0.02 מיליגרם/ליטר;

(יז) כלור או הלוגן פעיל אחר בריכוז העולה על 3.0 מיליגרם/ליטר;

(יח) מוצקים שאינם עוברים פהח של 10 מ"מ;

(יט) סולפטים בריכוז העולה ב-200 מיליגרם/ליטר כ- SO_4 מעל ריכוזם במים המסופקים למפעל, ובכל מקרה לא יעלה ריכוז הסולפטים על 500 מיליגרם/ליטר כ- SO_4 ;

(כ) כלורידים בריכוז העולה ב-200 מיליגרם/ליטר כ- Cl^- מעל ריכוזם במים המסופקים למפעל;

(כא) פלואורידים בריכוז העולה על 1.0 מיליגרם/ליטר;

(כב) דטרגנטים המכונים "קשים" בריכוז העולה על 1 מיליגרם/ליטר הדטרגנטים המכונים "רכים" בריכוז העולה על 40 מיליגרם/ליטר;

(כג) פנולים וקרנולים בריכוז העולה על 3 מיליגרם/ליטר;

(כד) מי קירור בוהורים או תימלהות;

(כה) בנוסף לאמור לעיל לא יכילו שפכים המרים כמפורט להלן בריכוזים העולים על הריכוזים הרשומים לצידם:

מיליגרם/ליטר		
Zn $^{++}$	5.0	אבץ
As $^{3+}$	0.25	ארסן
B $^{3+}$	3.0	בורן
Be $^{2+}$	0.50	בריליום
V $^{3+}$	0.50	ונדיום
Al $^{3+}$	25.0	חמרן

	כילוגרם/ליטר	
Ag ⁺	0.05	כסף
Hg ⁺	0.005	כספית
Cr ⁺	0.25	כרום
Li ⁺	0.3	ליטיום
Mo ⁺	0.05	מוליבדן
Mg ⁺	1.0	מגנז
Cu ⁺	1.0	נחושת
Ni ⁺	1.0	ניקל
Se ⁺	0.05	סלניום
Pb ⁺	0.25	עופרת
Cd ⁺	0.05	קדמיום
Co ⁺	0.25	קובלט

יוסף בורג
שר הפנים

ג' באלול התשמ"א (2 בספטמבר 1981)
(חב 1487-3)

הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה

1. תפעול וניהול סביבתי

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחוייב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביו, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת החוץ, גדרות, צביעה, שיכוס וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שמושים מותרים

בתחום התוכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ב. כל מפעל שיבקש התר בניה ו/או רישיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1) ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

(2) בינוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

(3) פסולת: יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

(4) פסולת חומרים מסוכנים: טפול וסילוק בהתאם לתקנות רשמי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה.

(6) רעש: בכל מקרה שהפעילות עולה לגרום ל"רעש בכתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

(7) איכות אוויר: תיידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתי תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.

3. הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בניה

א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.

ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

4. התחייבות כלכלית ביחס לפרטים הבאים:

- א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערכת הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.
- ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
 - (1) ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - (2) שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
 - (3) פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך היצור ובשירותים נלווים, תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
 - (4) פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה): איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).
 - (5) חומרים מסוכנים: תנאי אחסון, השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.
 - (6) רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך היצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
 - (7) איכות אוויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך היצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
 - (8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיה, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"י החוק.
 - (9) איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

ד. היתר למבנה רב שימושי:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שוך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם כמצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שימושים חורגים: כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

ב. תכנית פיתוח המגרש:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שכילי גישה, חניה, שטחי פריקה ושעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גימון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

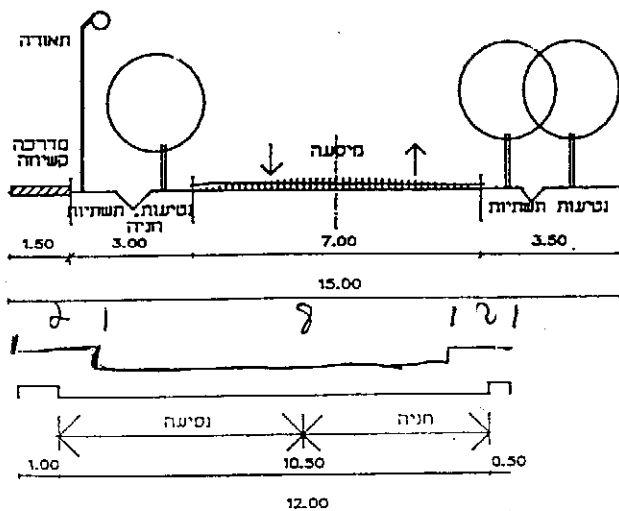
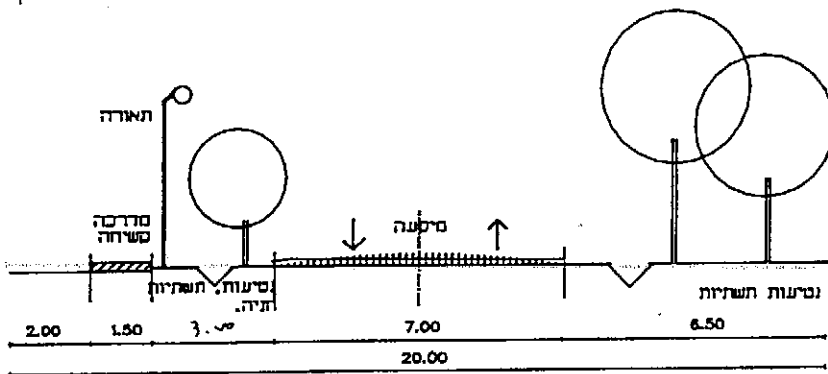
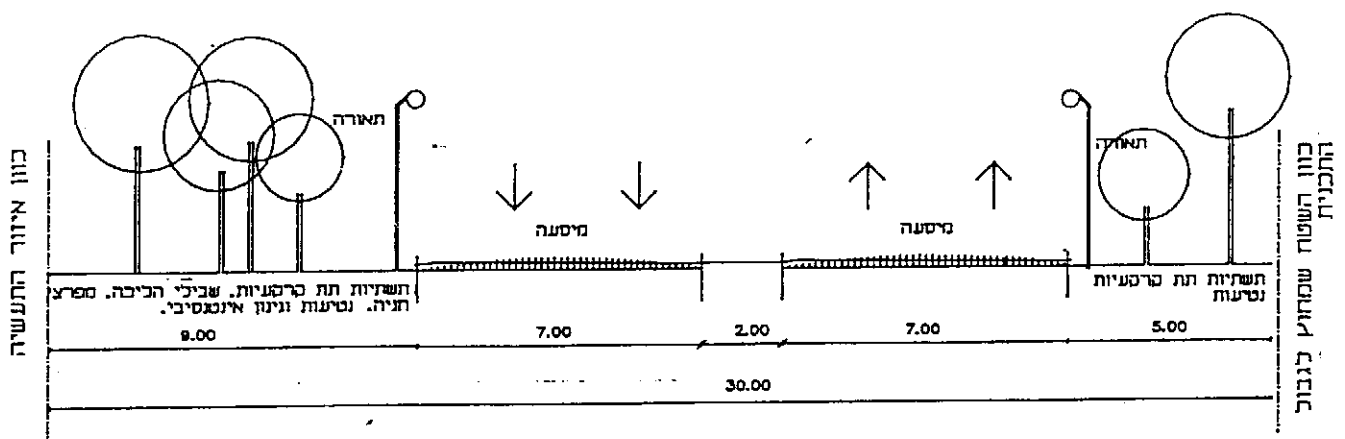
ח. חזית הבניין וחומרי ציפוי: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

ט. מתקני גג, מזגנים וצנרת: יש לדאוג את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

גידי ברסלר
מתכנן המחוז

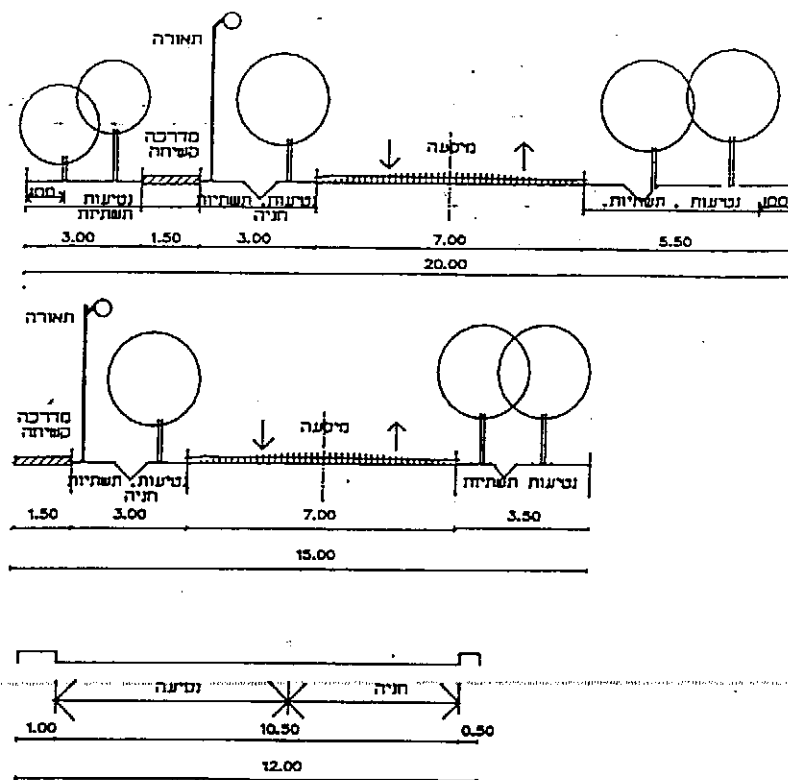
חתכים אופייניים בדרכים עיקריות

דרכים ממזרח לדרך מס' 5 (רובן סלולות)



חתכים אופייניים בדרכים עיקריות

דרך מס' 5 ודרכים ממערב לדרך מס' 5



[illegible][illegible]