

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז צפון

הועדה לבניה למגורים ותעשייה

מרחב תכנון מקומי "מגדל - העמק"

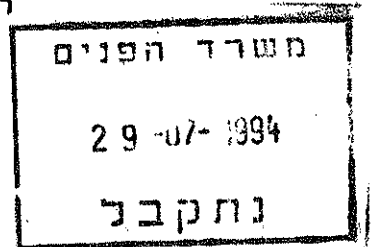
תחום שיפוט עיריית "מגדל - העמק"

תכנית מס' ג/בת/201

המהווה שינוי לתכנית מתאר מגדל-העמק ג/323

ושינוי לתכניות ג/במ/1 (139) וג/בת/128

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) התש"ן, (תיקוני תשנ"א ותשנ"ב)  
והוראות חוק זה חלות עליה.



תאריך 14.7.94

היזמים : משרד התעשייה והמסחר ועיריית מגדל העמק

המגישים : משרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת חפ"ת רחי אוסישקין 96 ת"א

המתכנן : ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ, ארכיטקט ומתכנן ערים, רשיון 7508,  
דרך העצמאות 55, חיפה 33033, טלפון: 04-673647, פקס: 663761

היזמים : ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ  
תאריך: 20.7.94

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_

המתכנן: \_\_\_\_\_  
תאריך: 14.7.94

חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965  
מחוז הצפון - הועדה לבניה למגורים ולתעשייה  
מרחב תכנון מקומי "מגדל - העמק"  
תכנית מס' ג/בת/201- פארק תעשיות רמת גבריאל: הרחבה דרומית  
שינוי תכנית מתאר מגדל העמק ג/323 שינוי ג/במ/1 (139), ג/בת/128  
הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון והבניה -  
הוראת שעה תש"ן, (תיקון תשנ"א) והוראות חוק זה חלות עליה

1. שם התכנית : פארק תעשיות רמת גבריאל: הרחבה דרומית.
2. מטרת התכנית : - להרחיב את פארק התעשייה מגדל העמק ע"י התוויית דרכים ומגרש לצרכי מפעלי תעשייה נקייה, ולהבטיח קיום איכות ותדמית סביבתית מתאימות לאזור התעשייה הקיים.  
- לקבוע שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ונופש בפארק התעשייה.  
- להתאים את רשת הדרכים ותוואי התשתית לקביעות התכנית.
3. היזמים : משרד התעשייה והמסחר ועיריית מגדל העמק  
המגישים : משרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת חפ"ית,  
רח' אוסישקין 96 ת"א, 62031, טל. 03-5442076
4. המתכנן : ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ, אדריכל ומתכנן, רשיון 7508,  
דרך העצמאות 55 חיפה 33033 טל: 04-673647, פקס: 04-663761
6. שטח התכנית : כ 171,1 דונם  
כולל הקרקעות (חלקות וחלקי חלקות):  
גוש 17449 ח' 25,24,23,5-2  
גוש 17451 ח' 36,35,5-1  
גוש 17452 ח' 44,42,41,36,34,13  
גוש 17454 ח' 70,69,60,58-55,43-32,15-13
7. מהות התכנית : תכנית זו, שתקרא להלן "התכנית", דינה כדין תכנית כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965.  
"התכנית" תחול על השטח בתחום הקו הכחול בתשריט המצורף אליה בק"מ 1:1250 שיקרא להלן "התשריט".

8. יחס לתכניות אחרות

על "התכנית" תחולנה הוראות תכניות המתאר הארציות והמחוזיות, ותכניות מתאר מקומיות שקבלו תוקף החלות על שטח "התכנית". תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר של מגדל העמק מס' ג/323 וכן לתכנית ג/בת/128 ולתכנית ג/במ/1-139. הוראות התכנית יהיו לפי הוראות תכנית ג/בת/128. בכל ענין שיש בו סתירה בין הוראות "התכנית" לתכניות הנ"ל תחולנה הוראותיה של תכנית זו.

9. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית הם "תשריט", הכולל תכנית מצב מוצע בק"מ 1:1250 והוראות (12 עמודים) ונספח מסקנות תסקיר השפעות על הסביבה.

"התשריט" הוכן על מפת רקע פוטוגרמטרית בק"מ 1:1250 משנת 1993 ומושתלת במפה מורכבת ממקורות שונים וכולל קוי גובה מודגשים ברווח אנכי של 1.0 מטר וגבולות גושים וחלקות. "התשריט" לא ישמש מסמך לצרכי מדידה ורישום.

10. פירוש הציונים ב"תשריט":

קו בצבע כחול	גבול התכנית
קו מרוסק בצבע כחול	גבול תכנית קודמת
שטח צבוע בסגול	שטח למפעלי תעשייה
שטח צבוע בירוק בהיר	שטח פרטי פתוח ליער קק"ל
שטח צבוע בירוק כהה	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בירוק כהה מותחם בחום	שטח ספורט ונופש
שטח צבוע באדום	שטח המתוכנן לדרך
שטח צבוע בחום	שטח דרך קיימת כחוק
מספרים בעיגול המסומן על דרך:	מספר הדרך
	מספר תחתון קו בנין מינימלי לצד הדרך
	מספר צדדי רוחב הדרך במטרים
קוים אדומים אלכסוניים	ביטול דרך מאושרת
שטח צבוע לסירוגין פסים באפור ובאפור כהה	מרכז עסקים
שטח צבוע לסירוגין פסים בירוק בהיר	שטח חקלאי
קו ברקע התכנית עם משולשים בצבע ירוק	גבול גוש
קו ברקע התכנית צבוע ירוק	גבול חלקה/מגרש
קו ברקע התכנית צבוע ירוק מקוטע	גבול/חלקה מגרש לביטול
קו ברקע התכנית	גבול מגרש מוצע
קוים מקבילים מקוטעים ברקע התשריט	מעבר לתשתיות
קו מנוקד ברקע התכנית	שטחים נוספים בתחום 100 מ'

10.1 שטח התכנית כ-171.10 דונם, כולל 60 דונם שטחים בתחום 100 מ' ממגרש תעשייה, מחולק ליעודי הקרקע הבאים בטבלת השטחים:

שטחים נוספים בתחום 100 מ'				שטחי התכנית
דונם	היעוד	%	דונמים	היעוד
2.0	מרכז עסקים *	33.5	37.1	תעשייה
		15.3	17.0	ספורט ונופש
		11.1	12.3	ציבורי פתוח
37.0	פרטי פתוח-יער *	13.4	14.9	פרטי פתוח-יער
10.0	ציבורי פתוח **	4.0	4.5	דרכים קיימות
11.0	ציבורי פתוח ***	22.7	25.3	דרכים מוצעות
60	סה"כ:	100.0	111.1	סה"כ:
			60	שטחים נוספים
			171.1 דונם	סה"כ כולל

- \* שטחים לפי יעודם בתכנית ג/בת-128 שישארו ביעודם.
- \*\* שטח ללא יעוד נוכחי המיועד לפי תכנית זו לציבורי פתוח.
- \*\*\* שטח מיועד לשכונת מגורים לפי תכנית ג/במ-1/139. היעוד למגורים יבוטל והשטח מיועד לפי תכנית זו לציבורי פתוח.

#### 11. רשימת התכליות

לא יעשה שימוש בקרקע או בבנין בשטח "התכנית", לא ישונה שימוש קיים באתר, ולא יוצא היתר לבניה או שינוי בבניה בשטח התכנית, אלא על פי רשימת התכליות וההנחיות לבניה המפורטות בהוראות התכנית:

##### 11.1 שטח למפעלי תעשייה (צבוע סגול)

מיועד לתעשיות נקיות, כפופות להוראות דיני איכות הסביבה, ולהגבלות על פליטות לאויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, רעש, פליטות לביוב ופסולת מוצקה, כפי שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לצורך אזורי תעשייה נקיה וכן לתחנת משנה זמנית.

א. איסור מטרדים: לא תאושר הקמת מפעלים ומתקנים העשויים לגרום למטרדים לשכונות מגורים שבקרבת שטח תכנית זו, תוך

תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, ע"פ סעיף 1 לחוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה (תיקון תשנ"א).

ב. השפעות "נילית": בכל השטחים שבתכנית שבתחום השפעת מפעל נילית זו לא תותר הקמת מפעלים שפעולתם, או תוצרתם רגישים לפליטות שגרתיות או מקריות של מפעל "נילית" הנמצא ממזרח או מצפון לשטחי תכנית זו.

ג. פליטות לסביבה: לא יוצא היתר עקרוני למיקום מפעל באתר בשטח "התכנית" ולא היתר לבניה או הוספת כל מתקן או מבנה במפעל קיים, אלא לאחר שנמסרו לוועדה המקומית, הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המתקן או המבנה הנ"ל, ולאחר שהוועדה המקומית שוכנעת, על סמך חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, כי אכן יעמוד המתקן או המבנה בכל דרישות "התכנית" לאזור שבו יוקם המתקן.

ד. תסקיר השפעות על הסביבה: מסקנות תסקיר השפעות על הסביבה שבנספח מס' 1 לתכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית. הוועדה המקומית ומשרד איכות הסביבה תהיה רשאית לדרוש ולהנחות הכנת והצגת תסקיר השפעות על הסביבה הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל ע"י יזם, לצורך קבלת החלטה בדבר התאמה של המפעל המוצע ע"י יזם זה לאחד מאתרי "התכנית". הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הקמת כל מפעל ומתקן והפעלתו, בהתקנת מתקנים, לשביעות רצונה ועל פי אישור היועץ המחוזי של המשרד לאיכות הסביבה, למניעת או להקטנת מפגעים סביבתיים.

ה. חנייה: החנייה במפעל תעשייה תהיה לפי סעיף 13 בתכנית זו.

ו. רדיוס בטיחות: ברדיוס 100 מ' מהמפעל הנכלל בתשריט לא יותר השימוש למגורים.

בכל בקשה להיתר בניה או שימוש למפעלי תעשייה ימסור בעל הבקשה פרטים בדבר אמצעי הבטיחות והפתרונות ההנדסיים שינקטו על מנת להבטיח בטיחות ותנאי סביבה נאותים לציבור, ובעיקר לאזורי מגורים שמעבר לרדיוס 100 מ' ממגרש המפעל.

אישור היתרים כנייל, יהיה כפוף לקיום התנאים והדרישות של מהנדס העיר מגדל-העמק בעניינים הנייל ולאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות כי האמצעים הנייל עומדים בדרישותיהם ומבטיחים את רווחת הציבור ושלומו באופן כללי ובאיזורי מגורים שמעבר לרדיוס הנייל בפרט.

#### 11.2 שטח ציבורי פתוח (צבוע ירוק)

ישמש לצורך נטיעות, גנים, הסדרת ערוצי נחלים וניקוז מי גשם, שבילים, וכן לשטחי משחק, ספורט ומנוחה לגישה ולשמוש חפשי של עובדי אזור התעשייה והציבור ולהקמת מתקני ישיבה, מתקני משחק וספורט, גדרות וקירות תומכים. הקמת כל בנין לשימוש העובדים או הציבור, תותנה באישור תכנית מפורטת.

רצועות שצ"פ לאורך דרך מסי 2 ישמשו להפרדה בין מפעלים לדרך ולא תותר בהם חניה או חציה לכניסה למפעל ברכב. פיתוח רצועות שצ"פ לאורך דרך יהיה חלק מפיתוח הדרך.

רצועת שצ"פ בין מגרש 301 לבין דרך 22 תשמש לטיפוח רצף שטחים פתוחים לאורך נחל צבי, תוך שילוב מתקנים להסדרת הנחל וניקוז הסביבה.

#### 11.3 מעבר תשתיות (מותחם קוים מקוטעים דקים)

באזור המיועד למעבר תשתיות יותר להתקין קוי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, בוק ודרכי שרות לפי היתרים שיוצאו ע"י הועדה המקומית. אזור המעבר ישוקם כחלק מביצוע התשתיות.

#### 11.4 שטח דרך (צבוע חום או אדום)

ישמש לסלילת כבישים, חניות ציבוריות, שבילים ומדרכות, וכן להעברת קוי-תשתית חשמל, מים, טלפונים, ביוב וניקוז, וכן לבניית קירות תומכים, מסלעות וגדרות ולנטיעות. ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לחתכי הדרך הטיפוסיים המוצגים ב"תשריטי" בתכנית ג/4176. דרך מסי 1 לא תשמש לגישה ישירה ברכב למפעלים שממערב לדרך.

#### 11.5 שטח פרטי פתוח-יער (צבוע ירוק בהיר)

ישמש לפי הוראות תכנית ג/6331 ליער קקל ושימושי נופשף ללא בניית בנינים. מיועד ליער קיים ולתוספת יעור וישמש לפעולות טיול, נופש, חנית-יום, ותותר בו סלילת דרכי עפר ופסי בידוד אש

והתקנת תשתית כיבוי אש ובנית מתקני משחק, ישיבה, גדרות וכ"ו לצורך השימוש הנ"ל. תותר העברת תשתיות בתנאי שיקום היער באישור ותיאום הקרן הקיימת לישראל.

11.6 שטח מרכז עסקים (צבוע לסירוגין אפור בהיר וכהה)  
ישמש למרכז שרותים עסקיים לפי תכנית ג/בת/128 למנהל ופיננסים לאזור התעשייה. הוא יכלול חנויות, מחסנים, מסעדות ומשרדים וכן אולמות לתצוגה ולשמחות השטח יבנה על פי תכנית בינוי ארכיטקטונית לשטח האתר כולו שיתוכנן ויתופעל כיחידה אחת גם אם יבנה בשלבים.

11.7 שטח ספורט ונופש (צבוע ירוק מותחם בחום)  
ישמש לפיתוח מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מבני ספורט וחניה, עבור עובדי פארק התעשייה ותושבי העיר, לפי תכנית נוף ובינוי לשטח כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותבטיח השתלבות מתקני הספורט ביער ובנוף הסביבה.

11.8 ביטול דרכים (מקווקו אדום)  
שטחי הדרכים שיבוטלו לפי תכנית זו יצורפו למגרשים מתוכננים כמצוין ברשימת המגרשים ובתשריט.

11.9 שטחים נוספים (מותחם קו נקודות שחורות)  
שטחים בתחום 100 מ' ממגרש תעשייה שבהם תחול מגבלה על שימוש למגורים וזאת לפי התכניות הקיימות או תכניות שיוכנו בעתיד.

**12. חלוקות ורישום חלקות**

- 12.1 תכנית זו מבטלת חלוקות קרקע רשומות ומתוכננות קודמות.
- 12.2 חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן ב"תשריט", שימש גם כתשריט חלוקה שיאושר בעת ובעונה אחת עם אישור תכנית זו.
- 12.3 ניתן לשנות או לבטל גבולות החלוקה החדשה למגרשים ללא צורך בשינוי "התכנית", אך אין להוסיף עליהם חלוקות משנה נוספות ללא תכנית. שינוי או ביטול חלוקה יסומנו בבקשה להיתר, ויאושרו יחד עמו, בהסתמך על הוכחת זכויות בקרקע.
- 12.4 גבול מגרש שיבוטל - יבוטלו עמו גם קוי הבניה המתייחסים אליו, ויהיו (0).
- 12.5 שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים, והשטחים לבנייני ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית מגדל העמק על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 12.6 העירייה באישור הוועדה המקומית, תהיה רשאית להכנס ולבצע בכל קרקע עבודות תשתית, הנחתה, אחזקתה, והחלפתה, בכפוף לכל דין.
13. חישוב שטחי הבניה בתכנית יהיה לפי תקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992 ולפי הטבלא דלהלן.



13. טבלת זכויות והגבלות בנויה בתוכניות ובתיירות שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתיירות חש"ג 1992

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בניה			אחוזי בניה לחישוב שטח						גובה בניה מקסימלי *			שטח נסוע עצים ** במגרש	מקו חניה בתוך המגרש ****	מגדל מגרש	סך האזור (שימושים) עיקריים											
		קווי בניה	אחוזי	צדדי	אחוזי	מקום קומות	סה"כ %	לכסוי קרקע	שטחי שרות %	שמושיים עקריים %	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	מקום					במטרים	מס' קומות	סטה"כ	מס' קרקע	שטחים שרות %	שמושיים עקריים %	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחוזי	צדדי
מפעלי תעשייה	4000	7	7	7	7	12	100	20	100	60	120	4	16	15	1	לכל סוגי תעשייה: 1 לכל 50 מ"ר במע' עתירות ידע												
מרכז עסקים																												
לפי ההוראות בתכנית ג/בת/128, ועל פי תכנית בינוי ארכיטקטוני לאחר כולל																												
לפי המשריט																												

**תערוך לטבלת הגבלות הבניה באזוריים:**

- 13.1 \* גובה הבניה לצרכי קבלת ההיתר ימדד בכל מקום מעל גובה הקרקע המינימלית.
- 13.2 \* הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מתקנים תעשייתיים, שאינם בנינים, כגון: ארובות, חרונים, מנופים וממגורות בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות תכנית.
- 13.3 \*\* נטיעות. השטחים המיועדים לנטיעת עצים במגשרי המפעלים יתוכננו כחלק מכל בקשה להיתר בניה. הועדה המקומית ומחוז העיר, ינחו את תכנון הנוטיות מבחינת סוגי העצים ומיקום הנוטיות במגרש, על פי שיקוליים נופיים, אקלימיים, וסביבתיים תוך התחשבות במקדוד המפעל וקיום העצים. הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע את הנוטיות להבטיח את מחזקו וחידושן בעת הצורך על חשבון היוזמים.
- 13.4 \*\*\* אחוז הבניה יחושב לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים (תש"א-1991).
- 13.5 \*\*\*\* תקן התנויה המחייב יהיה לפי תכנית ז.ו. במעמד פירוט יחייבו תקנות התכנון והבניה - החקות מקומות חניה, תש"ג 1983.

#### 14. הגשת תכניות לקבלת היתר בניה

- 14.1 לכל מגרש המיועד למפעל תעשייה תוגש תכנית בינוי מפורטת בק"מ 1:250 בתשריט אפקי ובחתכים אחדים.  
בתכנית זו יסומנו מיקומם המדוייק של מתקני היצור והמתקנים הנלוים העיקריים והמבנים ובמבני העזר הראשיים באתר. בתשריטים יסומנו השטחים החתכים והגבהים של המבנים, הכבישים, שטחי החנייה, המדרכות, אחסנה פתוחה, רכוזי אשפה, וכן נטיעות עצים, שיחים, מדשאות, מסלעות, גדרות וחומות.  
התכנית תכלול גם מיקום מערכות חשמל, צנרת ומיכלים שמחוץ לבנינים. תכנית הבינוי תכלול שלבי בניה.
- 14.2 תכנית הבינוי תאושר כחלק מהיתר הבניה הראשון, שיאושר לאתר כל היתר בניה נוסף שיוגש יתיחס לתכנית הבינוי המאושרת, וכל שינוי בתכנית הבינוי ידרוש אישור הועדה המקומית.
- 14.3 בהתאם לדרישות הועדה המקומית תכלול תכנית הבינוי פרטים מחייבים בדבר העיצוב האדריכלי הנוגע לעיצוב הבנינים וגגותיהם, חמרי-הבנין, הצבעים שישתמשו בהם לצביעת המבנים והמתקנים האחרים וכדומה, וזאת בנוסף לאמור בסעיף 15.1 להלן.

#### 15. הנחיות עיצוב כלליות

- 15.1 כל הבניינים ומבני העזר בשטח התכנית יבנו בבניה קשה תוך הקפדה על שילוב מכוונת, מזגנים, דוודים וכדומה וכן מערכות הצנרת והחיוט בעיצוב הבניינים. הקונסטרוקציה של בנינים תוכל להיות מודגשת והמילואות תהיינה מצופות באבן נסורה או מזיגוג במסגרות אלומיניום. לא יבנו מבנים קלים.  
תהיה הקפדה על עיצוב הגגות - התזית החמישית, ושילובם בנוף הסביבה.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הדגמה במודל או בכל אמצעי אחר של השתלבות הבניה המוצעת בסביבה ולקבוע תנאים והנחיות עיצוב להשתלבות כזו.
- 15.2 המסלעות והקירות הדרושים לתמיכת השיפועים לאורך הדרכים ייבנו תוך שילוב גושי הבזלת הנמצאים על פני שטח "התכנית". כל גושי הבזלת יעברו לרשות המועצה המקומית והיזמים לביצוע המסלעות. עדיפות ראשונה תנתן בענין זה לדרך מס' 2 בהתאם לתכנון נופי.

15.3 גדרות המגרשים לתעשייה שיבנו לאורך הכבישים יבנו לפי פירוט אדריכלי אחיד, שיאושר ע"י העיריה והועדה המקומית ויצורף להיתר הבניה. הפירוט יבטיח שמירת חזות מסודרת ואחידה לחזיתות המפעלים, הנמשכות לאורך הדרכים תוך שילוב צמחיה, בניה אטומה, שערים וכדומה. פרוט זה לאתר שאושר יהיה נספח מחייב לתכנית זו.

15.4 השילוט באזור התעשייה וכן תאורת הרחוב וריהוט הרחוב יבנו על פי פרטים שיאושרו ע"י העיריה והועדה המקומית מגדל העמק ויצורפו ל"תכנית" זו. מתקנים להרכבת שלטים יוקמו במקומות שנקבעו ב"תשריט" בלבד. שילוט בולט על גבי הבניינים יהיה משולב בתכנון הארכיטקטוני וידרוש היתר בניה. לא יוקם בשטח מתקן שילוט או שלט אלא לפי סעיף זה.

#### 16. מקלטים

מכסת המקלטים והמרחבים המוגנים תהיה על פי הוראות הג"א. איתור המקלטים ותקנם יתאימו לתקני ומרחקי המקסימום המותרים בעת אישור היתרי בניה. מקלטים ייבנו בתוך כל אחד ממגרשי מפעלי התעשייה.

#### 17. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית מגדל העמק.

#### 18. שמירת איכות הסביבה

##### 18.1 ניקוז

התכנית דורשת תכנון ובצוע העתקת והסדרת נחל צבי מדרום למגרש 301, לשביעות רצון עיריית מגדל העמק ורשות הניקוז, תוך טיפול נופי.

##### 18.2 מערכת ביוב

הביוב יחובר לרשת הביוב של מגדל העמק בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. לא יוזרם ביוב מכל מפעל אל המערכת העירונית אלא באישור עיריית מגדל העמק. העיריה המקומית באישור הועדה המקומית, תהיה רשאית לדרוש הקמת והפעלת מתקני טיהור מוקדם ע"י המפעלים ובתחומם, במידה ולדעת מהנדס העיר המקומית, באישור המשרד לשמירת איכות הסביבה ומשרד הבריאות, לא מתאימים השפכים להזרמה ו/או טיהור במערכת טיהור העירונית. תכנית אב לביוב שבתכנית ג/6331 תורחב ותותאם לרשת הדרכים שבתכנית זו. קיבולת

מתקני הטיפול של מערכת הביוב העירוני תהווה מגבלה למתן היתר בניה או הפעלה למפעל המתוכנן לפלוט שפכים מעבר לקיבולת זו.

### 18.3 טיפול בשפכים

1. עד למתן תוקף יש להציג תכנית אב לטיפול בשפכים.
2. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת לטיפול בשפכים באישור המשרד לאיכות הסביבה. במידה ויעשה שימוש במלחי ציאנידים המתקן יכלול שלב להריסת ציאנידים.
3. לא ינתן להפעיל את המפעל טרם השלמת מערכת השפכים לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
4. איכות הקולחים תעמוד בדרישות חוק העזר לדוגמא לשפכי תעשיה (1981) כולל ריכוז הסגולפאטים.
5. סילוק תמלחות ממתקני הטיפול במי אספקה לא יעשה למערכת הביוב או לכל מקום אחר שלא ע"פ היתר הועדה להזרמה לים.
6. המפעל יגיש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית לניתוק אספקת המים מהתהליכים השונים במקרה של תקלות במתקן הטיפול בשפכים תעשייתיים.

### 18.4 רעש

בקשה להיתר בניה תכלול נספח אקוסטי שיפרט את האמצעים המוצעים להפחתת הרעש מהמפעל ומערכותיו כולל ממגרשי החניה עד לרמת רעש בלילה של 40 DB(A) בתוך הבתים, בשטחים המיועדים למגורים.

### 18.5 איכות אוויר

המפעל יציג טרם הפעלתו תכנית ניטור לאישור המשרד לאיכות הסביבה כולל ניטור אבק סיליקון וחומר אורגאני.

### 19. אשפה

שימוש בתחנת המעבר העירונית באישור עיריית מגדל-העמק. העירייה תהיה רשאית לדרוש התקנת רמפה והצבת מכולה לפסולת בנין בתקופת ההקמת, באישור הועדה המקומית והיועץ הסביבתי.

### 20. חשמל

אספקת החשמל מרשת החשמל הארצית של חברת החשמל הישראלית. לא ינתן היתר לבנין או לחלק בנין הבולט מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל ינתן היתר רק במרחקים המפורטים להלן, והמדודים בקו אנכי משוך על הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר אל הגובה.

קו מתח נמוך - 2.0 מ" מהתיל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של בנין.  
קו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ" מהתיל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של הבנין.

על היזמים לתאם כל היתר עם חברת החשמל לגבי חיבורים לרשת החשמל והסכמת החברה לבינוי המוצע.  
התכנית דורשת העתקת קו חשמל קיים החוצה את נחל צבי לתואי חדש בשטח מעבר התשתיות הקבוע בתכנית זו.

#### 21. ביצוע התכנית

כתחילת ביצוע התכנית תחשב:  
תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכת ביוב ומים).  
תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום 25% מיסודות לבניה לתעשית.

#### 22. עתיקות

בסמוך לשטח התכנית ידועים שרידים עתיקים. בעת ביצוע התכנית יש לקבל אישורים מתאימים מרשות העתיקות.

הודעה על אישור ד. מס. 201/20  
 פורסמה בילקוט ..... סומים מס.  
 מיום .....

נשטרד המגיס מחזו המגון  
 חוק הליכי המגון (הוראת סידור) החשין 1998  
 : אישור תכנית מס. 201/20  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 44-94)  
 התקיים יום 23.5.94 לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_  
 מנהל מלחמה ומגן  
 \_\_\_\_\_  
 קצין הועדה לבניה  
 למגורים