

9

14.05.01
מה- 274-00

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11921
 ...עדה המהוונת לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.7.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 11921
 מודסנה בילקוט הפרסומים מס. 5001
 מיום 12.7.01

מחוז צפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי גלבוע

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז גלבוע

תכנית מפורטת מס' ג/ 11921

מחלבות תל יוסף

שינוי לתכניות : ג/ 5722 בתוקף , ג/ 5736 בתוקף

המתכנן : אדר' ראובן טרייבר , א.ב. תכנון , עמק הירדן .

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 11921 מחלבות תל יוסף.

1.2 מקום התכנית :שטח התכנית בתחום קיבוץ תל יוסף.
נ.צ. 21760 / 1875

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
23121		62 - 64 , 76 , 87 , 88

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 48.1 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע :מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 06-6548952 פקס : 06-65605210יוזם התכנית :קיבוץ תל יוסף ד. תל יוסף 19132
טל : 06-6534712 פקס : 06-6534703מגיש התכנית :תעשיות מזון תנובה, ת.ד. 7007, רמת השרון 47100
טל : 03-6904141 פקס : 03-6904140עורך התכנית :אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 06-6751960 פקס : 06-67511661.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
התכנית תואמת לתמ"מ / 2.
התכנית מהווה שינוי לתכניות : ג/ 5736 , ג/ 5722 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
 ג. נספח תחבורה וניקוז - מחייב.
 ד. נספח בינוי - מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
06.2000	
11.2000	עדכון 1
1.2001	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול דק מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשייה
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
אדום	דרך מוצעת
אדום מרושת שחור	חניה
פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
		46.90	22.4	חקלאות
59.64	28.6			תעשייה
		22.93	11.1	מבני משק
		19.21	9.3	דרך קיימת / מאושרת
21.41	10.3			דרך מוצעת
8.11	3.9			שטח פרטי פתוח
11.02	5.3	10.95	5.3	חניה
100	48.1	100	48.1	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

א. הרחבת אזור התעשייה.

ב. רה תכנון מערכת הדרכים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה - עבוד חלב ומוצריו.

ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך, חניה ושטח פרטי פתוח.

ג. איחוד וחלוקה.

ד. קביעת תנאים והוראות למניעת מפגעים סביבתיים.

ה. קביעת תנאים והנחיות לקבלת היתר בניה.

ו. קביעת הנחיות לביצוע התכנית.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
תעשייה	14300

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. אזור תעשייה

אזור המשמש למבני תעשייה, מחלבה ויצור מוצרי חלב, חנות המפעל, מיכלים לחומרי גלם, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר, מתקנים הנדסיים.

3.1.2. דרכים וחניות

השטח הצבוע באדום מיועד לכבישים ומדרכות, חנייה תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.
השטח הצבוע אדום מרושת שחור ומיועד לחניה.

אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, ביוב, כבלים, תיעול, מים טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל בידיעת ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
דרך הגישה הקיימת לקיבוץ תל - יוסף תחסם רק לאחר ביצוע מושלם של הדרך המוצעת (החלופית) בתכנית זו.

3.1.3. אזור פרטי פתוח

אזור לגינון וחורשות כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני, ומקלטים שטחים שמורים לניקוז ומתקנים הנדסיים תשתיות כמו : מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באישור הועדה המקומית.
בשטח הפרטי הפתוח הצמוד לדרך מס' 1 תנטע שדרת עצים ושיחים.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה 3.2.

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										גודל מגרש מינימלי בדונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קוי בנין			כמסומן בתשריט	1.0	תעשיה ומלאכה
								קדמי	אחורי	צדדי			
15	2	50		10	40		50	5	5	5			

❖ קו בנין - באזורים בהם תחומה הדרך בשטח ציבורי פתוח, קו הבניין יהיה עפ"י המסומן בתשריטוימדד משפת הדרך, כלומר, קו הבניין יהיה בתחום השטח הפרטי הפתוח וקו הבנין מהתעשייה לשטח הפרטי הפתוח יהיה אפס.

- ❖ באזור החיבור בין תכנית זו לתכנית מס' 5722 (אזור קטע דרך מס' 2 המבוסס) מרווח הבניה יהיה אפס.
- ❖ גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים כולל מתקנים הנדסיים הדרושים לקיום לגביהם יותר להגיע לגובה 25 מ'.
- ❖ גובה מבנה יימדד ממפלס קרקע מתוכננת - מנקודת 0.0 שלא יהיה גבה מ - 33 מ' (מתחת פני הים).
- ❖ גובה הארובות לא יוגבל אלא יהיה בהתאם לצורך ועפ"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ❖ יותרו מתקני ארובה או איחסון מיוחדים בגובה שידרש ובתנאי שיאושר ע"י מינהל התעופה האזרחי והמועצה המקומית (מהנדס הועדה).
- ❖ תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3. הוראות נוספות :

א. הוראות ארכיטקטוניות :

חומרי הבניה יהיו חומרי בניה רגילים בתעשייה ובאיכות גבוהה, עמידים בפני בליה אם בבניה קלה ואם בבניה קשיחה הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה גלבו.

גדרות

מבצע התוכנית יחוייב בגדור אזור התעשייה ובנטיעת שדרה ו/או מטפסים לאורך הגדר. פרטי הגדר יוצגו בבקשה להיתר בניה.

אשפה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה.

פתוח השטח

בבקשה להיתר בניה תיהיה מלווה בתוכנית פתוח כל השטח.

חזית המבנים

תכנית הבינוי תציג חזיתות - כולל החזית החמישית, שבילי גישה ומיקומם של אלמנטים נלווים.

שילוט

שטח המפעל ישולט בשלטים מנחים שבמראם ישתלבו עם הבינוי ופיתוח השטח.

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .
 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות :1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה.

7. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

.8 כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

.4 מימוש התכנית :.4.1 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

.4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

.5 שמירת איכות הסביבה5.1 הוראות כלליות

בתחום התכנית יותרו שימושים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ותנאי נציבות המים.

עמידות המפעל בדרישות ובתקנים הסביבתיים עפ"י כל דין תהיה תנאי לפעילות המפעל.

5.1.1 שפכים

א. תובטח אפשרות קליטת שפכים וחיבורם למערכת ההולכה והאיסוף המרכזית. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב 1981 (או כפי שיתואם עם מתכנני / מפעילי המערכת האזורית ובאישור מ. איכה"ס).

ב. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יעשה קודם לחיבורם למערכת הציבורית.

ג. שפכים יופרדו במקור לשפכים סניטריים, תעשייתיים / תהליכיים ותמלחות.

ד. תשמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

ה. כל האמור לעיל יבוצע תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' לקרקע, למערכת הניקוז /או למי התהום.

ו. המים המושבים ישמשו לצרכים חקלאיים וצרכי נחל חרוד.

תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה במפעל - אישור תכנית ביוב לאיסוף וסילוק שפכי המפעל ע"י משרד הבריאות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה:
תכנית הביוב הנ"ל תכלול גם לוח זמנים לביצוע כחלק בלתי נפרד ממנה.
מתן היתר בניה יהיה מותנה בעמידה במפורט בלוח הזמנים הנ"ל.
- ב. פתרון הקצה לסילוק שפכי המפעל יהיה טיפול אזורי של המועצה האזורית לכשיוקם. על המפעל להבטיח טיפול קדם בשפכיו באופן שיאפשר את החיבור למתקן אזורי שיוקם.
בהעדר פתרון ביוב אזורי במוא"ז גלבוה על המפעל לעמוד בתנאים להזרמת קולחים לנחל חרוד, או לחילופין להציע פתרון אחר באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא באישור של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לגבי עמידת המפעל בדרישות המפורטות בסעיפים א' ו - ב' שלעיל.

5.1.2 איכות אוויר

- א. המפעל יידרש לעמוד בתקני פליטת מזהמים לאוויר ובכללם מזהמי ריחות ואבק עפ"י תקני ה- TALUFT 1986, או תקנים אחרים שיקבעו ע"י משרד איכה"ס, ויעודכנו מעת לעת ובכללם פליטה של מזהמים וריחות.
- ב. אמצעים טכנולוגיים - ינקטו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים.
- ג. במתקנים בהם מאוחסנים חומרי גלם, שינוע, יצור או פליטה עלולים לגרום פיזור מזהמים לאויר במהלך הפעילות ו / או במקרה תקלה ינקטו כל האמצעים והנוהלים למניעת זיהום.

5.1.3 רעש

- בכל מקרה בו הפעילות המתוכננת עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון וטיפול אקוסטיים ונוהלי הפעלה, שיבטיח עמידה במפלסי רעש המותרים כדין ע"פ תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. בשלב היתר הבניה יוצגו הפתרונות האקוסטיים המוצעים למניעת רעש ובמקביל יגיש המפעל הערכות חישוביות ביחס למפלסי הרעש החזויים בסביבה. מפלס הרעש המשוקלל בגבול המגרש לא יעלה, בכל מקרה, על 70 dB (A) .
- בכל מיקרה מפלס הרעש המירבי העלול להיוצר באזור התעשייה ולהשמע באזורים סביבו או או הגובלים בו חקלאיים או מגורים - לא יעלה המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן ועדכון 1992.
- באזורי המגורים של הקיבוץ הרעש שיגרם לא יעלה על 40 DBA בלילה ו - 50 DBA ביום.
- מערכת הכריזה לתקשרות פנימית תותקן בתוך המבנים בלבד ללא רמקולים אל מחוץ.

5.1.4 פסולת

- א. פסולת מוצקה תופרד לסוגיה ותאוחסן / תטופל בהתאם, וזאת בכפוף לסדורי הפינוי וקליטת הפסולת.
- פסולת "ביתית" (אורגנית)
 - פסולת נייר וקרטון למחזור
 - פסולת למחזור (זכוכית, פלסטיק וכד')
 - פסולת רעילה
- ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים ובריאותיים, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ג. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת (דחסנים) אלא בתחומי המגרש.
- ד. היתר הבניה ורישיון העסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון, והעברתה לאתר סילוק אזורי מאושר.
- ה. פסולת רעילה תטופל בנפרד ובהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

5.1.5 חומרים מסוכנים

- א. הכמויות המירביות המותרות לאיחסון ו/או שינוע ייקבעו ע"י רשויות איכות הסביבה ע"פ סקרי סיכונים.
- ב. במידה ומוחזקים חומרים המוגדרים כחומרים מסוכנים, בהתאם להגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, יידרש היתר רעלים (במידה והכמויות בשימוש מחייבות זאת- מעבר לכמות ו/או הריכוז המוגדרים בנספח לחוק).
- ג. איחסון חומרים מסוכנים יבוצע תוך שמירה על הפרדה לקבוצות תואמות כימית. הפרדה זו תשמר גם בתחום המאצרות המיועדות לכל אחת מהקבוצות.
- ד. יש לצמצם למינימום אפשרי שטחי איחסון לא מקורים על-מנת לצמצם את מידת הנגר שעלול להיווצר מהם.

5.1.6 איחסון דלקים

- א. איחסון דלקים ושמונים יהיה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ונציבות המים.
- ב. מיכלים תת קרקעיים יוצבו/יצוידו במיכול משני.
- ג. מיכלים תת קרקעיים יבנו עם מערכות ניטור ובקרה למקרה של דליפה.
- ד. מיכלי מתכת תת קרקעיים יצוידו בהגנה קטודית.
- ה. מיכלים עיליים יוצבו במאצרות אטומות בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול (בהתאם למפרט פיקוד העורף).

5.1.7 ניקוז

- א. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ב. משטחי עבודה, רחבות איחסון וכד' החשופות לגשם ואשר מהן עלולים להסחף מזהמים ינותבו למתקן קדם הטיפול בשפכים של המפעל ויטופלו כשפכים תהליכיים.
- ג. רחבות חניה וכד' ינוקזו דרך מתקני שיקוע לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית.
- ד. מרזבי גגות ינותבו ישירות למערכת הניקוז ו/או לעבר אזורי חלחול יעודיים (שטחי גינון, רחבות אבנים משתלבות וכד') - יש להמנע מהזרמת נגר גגות לעבר משטחי עבודה, חניה וכד'.

5.1.8 חזות

מבנים, שטחים ירוקים (גינון וכד') - שצפיים ושפפיים יתוכננו ויבוצעו ע"פ תכנון נופי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה:

5.1.9 תנועה לחניה

יוגש נספח תנועה וחניה כחלק מהיתר הבניה, כולל חישובי עומס תנועה אל התכנית ובתכנית.

5.2 הוראות להיתר בניה :

5.2.1 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית בנוי כוללת על רקע טופוגרפי עדכני מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה, ותואמת את הוראת הבניה וההנחיות הסביבתיות המוגדרות בתכנית.

היתר בניה יוצא לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה להיתר בניה התואמת את הוראות הבנייה המוגדרות בתקנון התכנית. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

ייעוד שטחים עבור שימושי קרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים

נילווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, איחסון סגור, איחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.

לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

- א. תחבורה וניקוז.
- ב. ביוב.
- ג. נספח נופי - שיתייחס לחזות, עיצוב פיתוח וגגן המפעל, ויכלול: חתכי ראייה, התייחסות לתשתיות ולמתקנים הנדסיים למינהם בתחום המפעל ולהשלכתם על הנוף.

ד. שלבי הקמה ולוח זמנים.

ה. פרשה טכנית עקרונית.

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן :

א. תאור המפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.

ב. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית חודשית ושנתית).

ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.

ד. תאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.

ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.

ו. נספחים : תנוחת המפעל (Layout) , קווי מים, צנרת שפכים ומתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת אוויר ומתקני טיפול, מקורות רעש ואמצעים לצמצום, תרחישי קיצון מחומרים מסוכנים והאמצעים לצמצום.

ז. חומ"ס - אומדני כמויות, סוגים ואופן איחסון.

ח. שאלון המשרד לאיכות הסביבה.

5.2.2 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק

היתרי בניה יהיו מותנים באישור והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

א. ניקוז :

השתלבות במערכת הניקוז האזורית, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

ב. פסולת :

דרכי הטיפול והמקום לטיפול / אצירת הפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגיהם של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנילווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת : ביתית תעשייתית ורעילה.

ג. זיהום אוויר :

אמצעי למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אוויר כחוק, ממקורות כגון : תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

ד. איחסון חמ"ס ודלקים:
איחסון ושימוש בחמ"ס וכן סילוק חו"מס משטח התוכנית יעשה בהתאם לצורך ע"פ דרישות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה והנחיות פקוד העורף. והבקשה להיות תפרט את האמצעים שינקטו למניעת זיהום או סכנה לסביבה או למניעת יצירת מגבלות על הסביבה.

ה. רעש:
פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ו. שפכים וביוב:
היתר בניה יינתן לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- איכות השפכים ביציאה ממתקן השפכים תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור מערך הביוב המרכזי ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פרוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה האזוריים.

ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית:
מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

ח. הבקשה להיתר בניה תציג: פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג וממתקנים הנדסיים למיניהם להפוך למפגע חזותי, פתרון עצוב לשלוט בשטח התוכנית וכן פתרונות לשלבי הבניה - למניעת מפגעי אבק, רעש וסחף משטח התכנית.

5.2.3 נטור ובקרה

מנהלת המפעל תפקח על תנאי רשיון העסק כך שיעמדו בתנאים הסביבתיים.

בשטח המפעל יופעל מערך ניטור שיורכב משני מעגלי בקרה.

א. ניטור, פיקוח ובקרה מפעלי.

ב. ניטור סביבתי.

5.2.3 ניטור מפעלי

א. דגימת שפכים במוצא מתקן השפכים עפ"י תנאי רשיון העסק.

ב. ביצוע סקר פליטות אוויר.

ג. בדיקות רעש בגדר המפעל.

ד. בחינת סוגי וכמויות החומרים המסוכנים והתאמתם להיתרי הרעלים.

ה. בדיקה תקופתית למתקני הפרדת פסולת, פקוח על פינוי חומרים מסוכנים ורעילים.

5.2.4 נטור סביבתי

- א. דגימה תקופתית של השפכים במאסף המרכזי.
- ב. ניטור תקופתי לאיכות אוויר בסביבת המפעל.
- ג. מדידת רעש תקופתית בשימוש הקרקע מסביב לתעשייה (מגורים, מבני צבור).
- ד. שמירה על חזות נאה של המפעל וגינון שטחים פתוחים.

הניטור המפעלי והניטור הסביבתי יבוצעו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומערך רישוי העסקים.

חתימות ואישורים:

חתימת יזם התכנית: _____

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמח מיקוד 5132
טל: 751166, 751808, 06-751960 פקס:

ראובן טלייבר - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ג. 09262296

חתימת המתכנן: _____

תאריך 5.2001