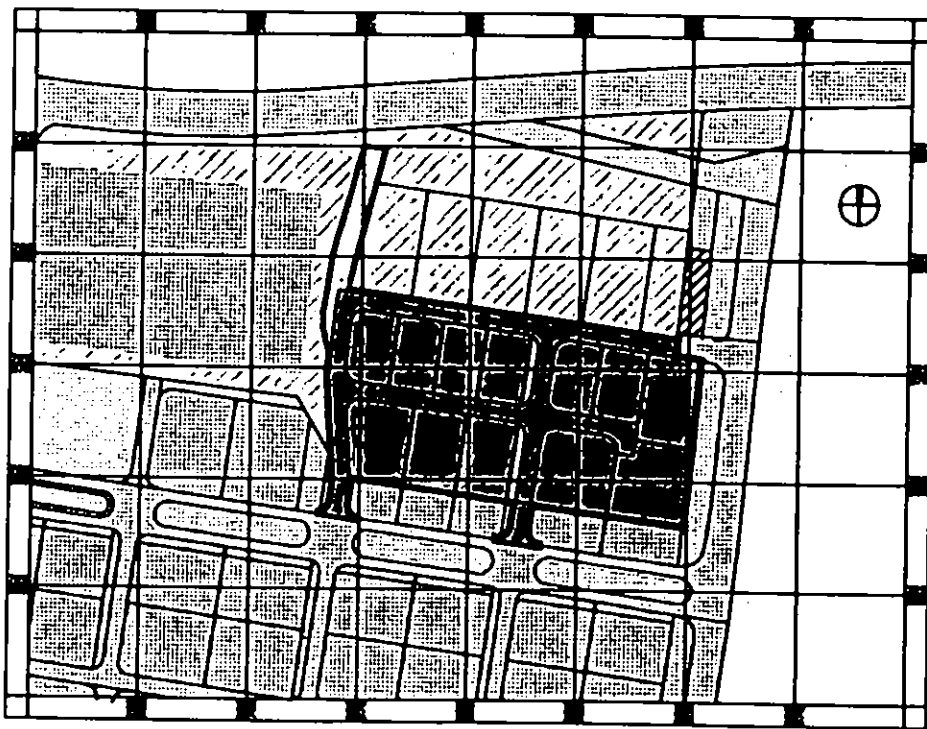


חוק התכנון והבנייה התשכ"ח - 1965
"אתר טמפו"



11442
הדעה על אישור תכנית מס. _____
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965
11442
אישור תכנית מס. _____
י"ח במחוזות לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.2.61 לאשר את התכנית.
המנכ"ל לתכנון _____
יו"ר התעדה המחוזית

מהדורה 9

מרץ 2001

tempo-tab9

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

"אתר טמפו"

תכנית מתאר מקומית מס' ג/11442

הוראות התכנית

התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג/11442 המהווה השלמה לתכנית מפורטת ג/ 9996.
- 1.2 מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: חרעאליס.
נפה: חרעאל
- 1.3 בעל הפרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
ת.ד 580, נצרת עילית.
- 1.4 יחס התכנית: טמפו תעשיות בירה בע"מ.
- 1.5 מגיש התכנית: טמפו תעשיות בירה בע"מ.
- 1.6 עורך התכנית: ד. קנפו ת. כלימור אדריכלים ובוני ערים
רח' הירקון 17 חיפה 34465
טלפון: 04-8243147
- 1.7 חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
- 1.8 מסמכי התכנית:
1.8.1 19 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").
1.8.2 גיליון של תשריט הערוך בקנה מידה 1:2500 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים להוראות התכנית ולתשריט כאחד, (להלן: "התשריט").
- 1.9 שטח התכנית: כ - 81.5 דונם (מדידה גרפית).
סה"כ שטח הבניה המתוכננת (שטח עיקרי) 51,165 מ"ר.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות:
1.10.1 תכנית זו מהווה השלמה לתכנית מפורטת ג/ 9996.
1.10.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות תקפות, הוראות תכנית זו יהיו עדיפות.

מטרות התכנית: 1.11

- 1.11.1 לשנות יעוד קרקע חקלאיות לייעודים של תעשייה, תעשייה רגילה, שטחים ציבוריים פתוחים.
- 1.11.2 להקצות מגרשים לייעודי הקרקע השונים, לקבוע זכויות והוראות בניה.
- 1.11.3 התוויית דרכים חדשות.
- 1.11.4 קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
- 1.11.5 קביעת עקרונות בינוי ועיצוב.
- 1.11.6 קביעת הוראות לפיתוח השטח, טיפול נופי וגינון.

גושים וחלקות: 1.12

גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקה
17198		11
17414		42,60

הפקעה ורישום: 1.13

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק תכנון הבניה"

היטל השבחה: 1.14

יגבה ויוטל כחוק.

חלוקה ורישום: 1.15

- א. חלוקת השטח תעשה על פי המסומן, בתשריט. תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הוועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-1,000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- ב. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים, חאת באישור הוועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה כנ"ל.
- ג. החלוקה בתכנית תהיה בהתאם לייעודים ולגבולות האזורים והדרכים כמוראה בתשריט. החלוקה תרשם על פי סעיף 121 לחוק התכנון והבניה.

	סימני מקרא:	1.16
שטח צבוע סגול כהה	• אזור תעשייה -	
• שטח צבוע ירוק	• שטח ציבורי פתוח -	
שטח צבוע ירוק בהיר ומותחם בפס ירוק כהה	• שטח פרטי פתוח -	
שטח מקווקו בשחור	• שטח לתכנון בעתיד -	
שטח מקווקו בפס ירוק כהה	• שטח חקלאי -	
שטח תחום בקו לא רציף שחור.	• אתר עתיקות -	
שטח צבוע אדום	• דרכים מתוכננות -	
שטח צבוע חום	• דרכים קיימות/ מאושרות -	
פס כחול כהה	• גבול התכנית -	
פס כחול כהה מקווקו	• גבול תכנית קיימת -	

	תכליות ושימושים:	2
שימושים בקרקע או בבניינים יהיו לפי התכליות המפורטות להלן, ואו לפי מגבלות השימוש לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.		
אזור תעשייה (שטח צבוע סגול כהה):		2.1
באזור תעשייה יותרו תכליות ושימושים שיעמדו בקריטריונים הסביבתיים כמפורט בסעיף 6. ניתן יהיה ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים: תעשייה לסוגיה, לרבות הייטק, משרדים בתוך שטח המפעל, מסחר סטונאי, אחסנה בתוך שטח המפעל, מסעדות ומזנונים, מבני מלאכה, ומתקנים המסיים נלווים.		
שטח ציבורי פתוח (שטח צבוע ירוק):		2.2
באזור שטח ציבורי פתוח ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים: גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד, פינות ישיבה, אזורי משחקים ושבילים וחניה באישור מנהלת האתר והועדה המקומית.		
דרכים מתוכננות (שטח צבוע באדום):		2.3
מיקום, רוחב דרכים וקווי בניין - כמסומן בתשריט.		
תכלית כמפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה וע"פ תמ"א 3 תיקון 7. דרכים ישמשו לכבישים, מדרכות חניה מוסדרת, גינון תיעול ומעבר לשירותי תשתית.		

3. זכויות ומגבלות בעיה:
3.1 סבלות וכריות והמגבלות בנייה לפי תמנות התכנון והבינה
(תישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשריב 1992)

שטח האזור (שמושים) עיקריים (ס')	שטח בתכנון בדונם	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	קווי בניין			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי				סה"כ	גובה בנייה מקסימלי	במטרים
			צדד	אחוזי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	סה"כ	לכסוי			
	56.85	1,000	4	6	5	90	30	100	90	40	220	20
אזור תעשייה סה"כ									51,165	17,055	68,220	

3.2 תשרות מתייבות לסבלות 3.1:

- א. קווי בניין יהיו בהתאם למסומן ברווחות הכבישים המופיעות בתשרות המצורף ולפי המצויין בטבלה. במקרים של אי התאמה בין קווי הבניין בתשרות לקווי הבניין בתכנון יהווה הערך הגבוהה בין שניהם קו בנין קובע.
- ב. בשטחי השירות מתחת למפלס הכניסה, יחשבו לשטחי שירות השימושים הבאים בלבד: חניות, חדרי טרוספורמציה, ח. מכונות מעלית, ח. מדרגות וח. אשפה.
- ג. גובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימוד מפני הדרך הגובלת במגרש.

שטחים

3

3.1 טבלת שטחי יעודים (קיים ומתוכנן):

מצב מתוכנן		מצב קיים		סוג היעוד
שטח ב-%	שטח בדונם	שטח ב-%	שטח בדונם	
69.8	56.85	—	—	אזור תעשייה
16	13.02	2.2	1.83	שטח ציבורי פתוח
—	—	97.8	79.67	שטח חקלאי
14.2	11.63	—	—	דרכים מתוכננות
100	81.5	100	81.5	סה"כ

3.2 טבלת מגרשים ושטחים:

שטח בדונם	מס' מגרש	יעוד
6.23	1	אזור תעשייה
5.37	2	
5.36	3	
5.84	4	
6.39	5	
5.41	6	
5.44	7	
4.18	8	
4.19	9	
4.19	10	
4.25	11	
0.83	12	שטח ציבורי
2.37	13	
6.38	14	
3.44	15	
11.63		דרכים מתוכננות

4 **מנהלת האתר: (סמכויות ותפקידים)**

4.1 שטחי האתר יהיו כפופים למנהלת האתר "שגיא 2000", אשר תבדוק את בקשות היתרי בניה והתאמתן להוראות תכנית זו, ותנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המנהלת למתן ההיתר. עם החלטה על הקצאת הקרקע על המפעל להודיע על כך למנהלת.

4.2 מנהלת תנהל את הקמת אזור התעשייה בכל שלביו ובין תפקידה:

1. מיון וקבלת תעשיות לאתר.
2. אישור בקשות להיתרי בניה לפני הגשתן לוועדה המקומית.
3. שמירה קפדנית על איכות הסביבה.
4. מתן רישיון עסק.

ביצוע, ניהול ואחזקה של אזור התעשייה (גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, פינוי אשפה ועוד).

4.3 באחריות החברה המפתחת לטעת עצים, שיחים, שתילים, וכר בשטחים הציבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד לאחר קליטתם.

5 **הנחיות לבינוי אדריכלות ופיתוח:**

5.1 **בינוי**

הבנייה תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל מבון, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הוועדה ותאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע ומיקום כניסות למגרשים ולבניינים, חומרי בנייה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

5.2 **תכנית פיתוח:**

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח הנגזרת מהתכנית הבינוי המחייבת באישורו של מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים שך תשתיות: מים, ניקח, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית הפיתוח המחייבת ותהייה כפופה להוראות הנספח הנופי.

5.3 **פתחי תפעול וחצר תפעולית:**

- א. פתחי התפעול לא יופנו, בכל מקרה, אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב.
- ב. אחסנה, טעינה, פריקה וכן הצבת מיכלי אשפה - יותרו בתוך שטח החצר תפעולית בלבד.

5.4 גדרות וחות הרחוב:

- א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בגובה 1.2 מ' קו עליון אופקי, נמדד מבחזן לאורך גבולות המגרש. הגדרות יבנו מחומר אטום, אחד באישור הוועדה המקומית. במידה ותדרש גדר גבוהה יותר, תוגש תכנית נפרדת לאישור. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים. כל פרטי הגדרות לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.
- ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובחלקו הקדמי של המגרש יינטעו על ידי בעל המגרש עצים בוגרים מסוג שיאוסר על ידי מהמס הוועדה המקומית במרווחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאוסר אף הוא על-ידי הוועדה וכן סידורי השקיה נאותים.
- ג. בתוך הגדרות יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, על-פי נספח תכניות בינוי ופיתוח.

5.5 חומרי בניה:

- א. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריך וכד.
- ב. הגגות יהיו שטוחים ולא בכיסוי הגגות ברעפים, אסבסט או חומרים מתכלים אחרים במפעלים ובבנייני המשרדים וההיי-טק.
- ג. כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.
- ד. לא תותר התקנת צנרת גלויה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מזוג אויר מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.
- ה. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות מהנדס העיר.

5.6 שילוס:

- שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר:
- א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.
- ב. תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו כחלק מהכניסה למגרש אך ורק בסמוך לשער הכניסה למפעל.
- ג. יותר שילובם של מוצר/מיתקני המפעל בכניסה למגרש (נוסף לאפשרויות 1 ו-2 הנ"ל) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל.
- ד. במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים.
- ה. לא יותר כל שילוט כולל שם עסק, סמל פירמה וכד' המופנה לדרך 73 למעט שלוט ההכוונה המרכזית בצומת הכניסה.
- ו. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובכפוף להוראות הנספח הנופי.

5.7 חניה:

החניה לרכב פרטי, לרכב תפעולי ולמשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה - יהיו בתחום המגרש ועל פי תקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חנייה" 1983 התשכ"ח ועדכניהם מעת לעת.

שמירת איכות הסביבה

.6

הגדרות 6.1

מפגע סביבתי 6.1.1

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מטריד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי, אקוסטי או מפגע הנובע מריבוי כלי רכב. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-די המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.

רשות סביבתית מוסמכת 6.1.2

המשרד לאיכות הסביבה ו/או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

היחידה הסביבתית היא היחידה הסביבתית המקצועית האחראית המופקדת על יישום הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בנושאי איכות הסביבה. 6.1.3

מפעל כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית. 6.1.4

מבנה רב תכליתי - מבנה ששימושיו ותכליותיו אינם ידועות מראש כגון (מבנה להשכרה). 6.1.5

שאלון סביבתי - מסמך המתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת להתבצע בקרקע ובכלל זה חומרי הגלם, תהליכי הייצור והאחסנה, סוגי האנרגיה שיעשה בהם שימוש בתהליך הייצור וסוגי הפליטות לסביבה, דרכי הטיפול בפליטות וכל הפרטים הנוספים שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות. 6.1.6

שימושים מותרים 6.2

6.2.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים: בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, ו/או טיפולי שטח כימיים משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ייצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ. וכן יעמדו במגבלות הנ"ל:

א. איחסון חומרים - כמויות חומרים מעל לכמות המוגדרת לדיווח בנספח 2 לחוק חומרים מסוכנים תבוצע רק באישור מ. איכה"ס ולאחר הגשת תיק מפעל, סקר סיכונים וכו'.

ב. פליטות לאויר - תקני פליטה עפ"י תקן TALUFT או "האמנה ליישום תקני איכות אויר בתעשייה".

ג. שפכים - איכות שפכים במוצא המפעלים (לפני חיבור למערכת האזורית) תהיה עפ"י חוק העזר לדוגמה לרשויות מקומיות - התשמ"א, 1981.

6.2.2 איכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של הוועדה המקומית, מנהלת האתר, רשויות איכה"ס ולאחר שייבדק יישום שאלון הסביבתי ומסמכים נוספים במידה וידרשו.

6.3 הוראות כלליות

פליטות לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף. כדי להבטיח זאת יועבר שאלון סביבתי וכן דו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת והאגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לאישורם. לא יינתן היתר בניה /או רשיון עסק ללא אישור הגופים הנ"ל.

יידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים, למניעת מפגעים סביבתיים בכל השלבים (כולל בתקופת ההרצה) בתחומים הבאים:

6.3.1 שפכים

1. תובטח קליטת השפכים (לתעשיות שאינן תעשיות רטובות) במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא קיומו של מתקן אזורי, המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכן תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב המחחית הכוללת התחברות למתקן האזורי. בלבד ויובטח לשביעות רצון הרשויות כי קווי הביוב יושלמו טרם מתן טופס 4 למבנים.
3. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לאיכות המפורטת בחוק העזר לדוגמא 1981 ולדרישות משרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים חאת טרם הזרמה למערכת המרכזית. יובטח פינני מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
5. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.
 - א. בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים סניטריים.
 - ב. בכל מגרש של מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם בשפכים.
 - ג. לא יינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) ללא חיבור המפעל למכון טיהור השפכים.
6. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת ביוב ציבורית תהיה לפחות בהתאם לדרישות חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), התשמ"ב - 1981, אך לגבי מפעלים "רטובים" - תהיה בהתאם לדרישות של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, כל מתקן לטיפול קדם בשפכים יבוצע בשטח המפעל ובאחריותו. לא יינתן היתר בניה למפעלים רטובים ללא אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה לתחנת טיפול בשפכים.

- 6.3.2 פסולת מוצקה
1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
 2. לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים במקום שייקבע בהיתר הבנייה.
 3. היתר בניה ורישיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב.
 4. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שיועד להצבת מכולות:
- לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
- לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון: קרטון, זכוכית ופלסטיק).
 5. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של מנהלת האתר בהתאם להוראות הוועדה המקומית, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.
 6. מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, ואו לאתרי מיחזור פסולת.
 7. בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.
- 6.3.3 רעש
- בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלחי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדן.
- 6.3.4 איכות אוויר
1. תעשיות בעלות פוטנציאל זיהום אוויר יאושרו בתנאי שיגישו לרשויות ויאשרו תוכניות מתקנים למניעת פליטות מזהמים.
 2. עדיפות לשימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית, יותר שימוש בפחם ובמחוט בתנאי של עמידה בתקני פליטה בכל מקרה, תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים ריחות.
 3. פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה- (1994) TA-1117 או עפ"י ה"אמנה" או כל תקן וחוק כפי שיהיה תקף.

4. אבק - במגרשים בהם צפוי אחסון חיצוני של חומרי גלם מוצרים או תהליכי ייצור פתוחים (בלתי מסוכנים). מנהלת האתר והרשות המוסמכת יתנו הנחיות מתאימות למניעת פזור אבק או פסולת ע"י כיסוי, הרטבה והפרדה של החומרים והתהליכים.

5. נטור אור - חוגש למ. איכה"ס תוכנית ניטור איכות אור בסביבה.

6. הנטור יעשה על פי התוכנית המאושרת לעניין זה ובאשור המשרד לאיכות הסביבה, התכנית תכלול בן היתר:

א. קביעת הפרמטרים הנמדדים.

ב. מיקום תחנות הניטור.

7. מניעת מטרדי ריח - מקורות פולטי ריחות במפעלים, כגון: מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרים, ממיסים אורגניים, פליטות מקוי יצור - יטופלו "נקודתית" ע"י מתקנים יעודים למניעת פליטות ריח.

8. סך כל הפליטה מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אור המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אור) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכן מעת לעת.

6.3.5 חומרים מסוכנים

כל מפעל, המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993 יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, הגשת תכנית טיפול בחומ"ס בהתאם לסוגי וכמויות החומרים שיהיו בשמושו תוך פירוט תנאי אחסונם, אופן השמוש בהם, האמצעים למניעת סכונים לסביבה, נוהל חרום ונוהלי פינוי פסולת רעילה. ינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן ייקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון של חומ"ס ורעלים. אשור כמויות לאחסון ע"פ סקרי סיכונים ותיקי מפעל שיוגשו ע"י המפעלים למ. איכה"ס ופיקוד העורף.

6.3.6 עבודות עפר

1. עודפי עפר ופסולת בניה יפוננו אך ורק לאתרים עליהם תורה מנהלת האתר.

2. בזמן בניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.

3. בזמן עבודות עפר ינתן פתרון חלופי לצנרת הניקח שתוצא ממקומה.

6.4 הוראות להיתר בניה

היתר בניה

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה להיתר בניה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

- 6.4.1 לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר /או עבודות כלשהן עד שיושלם הליך הגשת תכנית ניקח מפורטת, לאישור רשות הניקח ואישורה.
- 6.4.2 יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.
- לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:
- חזות, עיצוב ופיתוח.
 - שלבי הקמה ולוח זמנים.
 - פרשה הטכנית - עקרונות.
- הפרשה הטכנית חתאר את המפעל המתוכנן:
- תאור המפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
 - צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים. (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).
 - אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
 - תאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.
 - אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
- ג. הספחים: תנוחת המפעל (Layout), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.
- ד. חמ"ס - אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.
- 6.4.3 המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:
- מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני (ראה נספח בתקנון) ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכד'. על פי שאלון זה ייקבע, באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה. באם ברשימת המפעלים האסורים ידחה.
 - "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך תצהיר זה ייקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לקשה להיתר בניה.
 - הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה תסקיר השפעה על הסביבה (עפ"י הצורך או פרשה טכנית/נספח סביבתי).
 - תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.
 - שלבי בצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

6.5 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

6.5.1 ניקח: השתלבות במערכת הניקח לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקח לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

6.5.2 פסולת: דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת: ביתית, תעשייתית ורעילה.

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

6.5.4 איחסון חמ"ס דלקים

א. אחסון ושימוש בחמ"ס יתבע עפ"י נהלים ותקנים של מ. איכה"ס ופיקוד העורף יוגש לאישור הרשויות.

ב. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלים תת-קרקעיים. באם בלתי נמנע - מיכלים יבוצעו במיכול משני עפ"י הוראות נציבות המים ומ. איכה"ס. מיכלי בחל יצוידו בהגנה קטודית (או לחילופין דופן כפולה).

ג. מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון עפ"י תקני פיקוד העורף ומ. איכה"ס.

ד. יש לצמצם למינימום אפשרי, שטחי אחסון לא מקוריים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו.

ה. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.

ו. טיפול בנגר גשמים ממתקני דלקים - מי נגר גשם יטופלו במפרד שומן לפני חיבורם למערכת הניקח.

6.5.5 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.

6.5.6 בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

6.5.7 איחסון: מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

6.5.8 ביוב: ראה סעיף 6.3.1 לעיל.

6.5.9 פיתוח המגרש: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. יבוצעו עבודות עפר מאחנות - עפר למילוי יילקח משטחי החפירה ויישור לא יהיה שימוש בבוא שאילת עפר.

6.5.10 שפכים וביוב (לפי תמ"א 31) היתרי בניה יינתנו 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 מהמפעל תעמד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה /או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העוד לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית /או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'.

התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.

6.5.11 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

6.5.12 מערכת ניטור ובקרה

א. הרשות המנהלת את האתר תפעיל מערך ניטור ובקרה על מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד (בדיקה חזותית, בדיקת מערכות ניטור ועוד). כל תוצאות המדידות והניטורים יועברו.

ב. אחת לחצי שנה ייבדקו המפעלים, כי עומדים ומקיימים ההתניות/תנאים מיוחדים ברשיונות העסק.

ג. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).

ד. מערך הבקרה והניטור ילווה ע"י גוף חיצוני מקצועי, מוכר ומאושר ע"י משרדי הממשלה האחראיים: משרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.

ה. יבוצע מעקב אחרי פינוי חמ"ס לרמת חובב (בדיקת קבלות ומאזני מסת חומרים).

ו. הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות עפ"י הצורך.

ז. אחת לחודש תידגם דגימה מורכבת במאסף הראשי. תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים: צח"כ, מרחפים pH, מלחים -TDS, כלוריד, שמנים, מתכות - ICP.

ח. מדידות בארובות - (מפעלים להם עומסי פליטה גבוהים) אחת לחצי שנה - השוואה השוואה לתקני פליטה נדרשים - TA LUFT או תקני פליטה ישראליים.

ט. חומרים מסוכנים במפעלים:

- השוואת כמויות עפ"י המותר למפעל (סקר סיכונים וכו').

- איחסון עפ"י תקנות (קבוצות תואמות, שילוט, אמצעי חירום, "תיק מפעל" וכו').

6.5.13 קו דלק

א. כל עבודה שתבצע במרחק של 10 מ' מכל צד של קו הדלק ידרש תיאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.

תשתיות:

7 חמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פיתוח, דרכים, מדרכות, ניקח, גינון, תאורה וכר יושלם לאותו שלב של פיתוח האזור. יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הועדה.

מים:

7.1 אספקת מים תהיה מרשת מקורות, באישור משרד הבריאות.

ביוב:

7.2 כל המבנים והמתקנים בשטח התוכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית אשר תחובר למכון טיהור מגדל העמק. תנאי למתן היתרי בניה, תכנית בניה מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

7.3 דרך הולכת הביוב, מתקני האיסוף, הטיהור וכל הכרוך יבוצעו ע"פ תכנית תשתיות הנלוות לתכנית זו ויהיו סעונים אישור הועדה המקומית, מנהלת האתר, משרד הבריאות וכל רשות המוסמכת.

ניקוז:

7.4 תוכן תוכנית ניקח לכל השטח. פיתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקח השטח עם מערכת הניקח הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב, כמתואר בסעיף 6.4 סעיף ב' לעיל. "באישור רשות הניקח".

חשמל ותקשורת:

7.5 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, רשת מתח עליון בלבד תהיה עלית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. "על מגיש הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני הגשת הבקשה לוועדה המקומית לצורך תאום בדבר תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא ינתן היתר בניה ללא תאום כאמור".

7.5.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

7.5.2 מרחק בניה מקוי חשמל:

מתח נמוך	2 מ'
מתח גבוה	6.5 מ'
מתח עליון (עד 160)	15 מ'
מתח 400 ק"ו	35 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון 4 על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

7.5.3 תחנת טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית, בתוך הבניינים או במלפס תת קרקעי במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על הימים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש או המבנה מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן

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 1000 וולט

- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים

או מסוכנים בקרבת קוי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים

המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.

- המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום

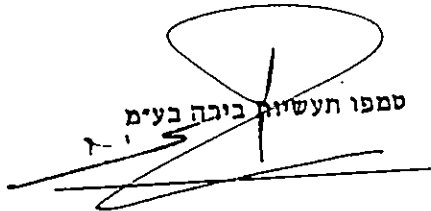
וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7.5.4 תקשורת:

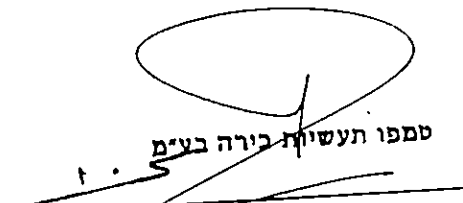
קווי בזק, טלוויזיה בכבלים בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים.

- קו דלק:** 7.6
- 7.6.1 רצועת קווי הדלק המוצעת תהיה פנויה מכל מבנה על או תת קרקעי וכל המבנים יורחקו לפחות 15 מ' מכל צד של קו הדלק.
- 7.6.2 במגרשים הצמודים לקו הדלק אסורות פעילויות הכוללות אש גלויה (כגון בתי יציקה, מסגרות גדולות וכד').
- כל פעולה בתחום מסדרון הדלק תתבצע לאחר תאום וקבלת אישור מחברת תשתיות נפט ואנרגיה.
- 7.6.3 תשתיות מקבילות לרצועת הדלק החליפית יורחקו אל מחוץ לתחום רצועת הקווים.
- 7.6.4 תשתיות חוצות תבוצענה לאחר קבלת אישור מחב' קמ"ד/תש"נ. סלילת כבישים תבוצע רק לאחר שהתם יבצע ההגנות הנדרשות על קווי הדלק.
- כיבוי אש:** 7.7
- על בעל הקרקע להתקין בתחום המגרש הדרנטיים לכיבוי אש וציוד יעודי נוסף עפ"י דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.
- מקלטים:** 7.8
- שטחי המקלטים והנחיות / או המרחבים המוגנים יחושבו על פי הנחיות הג"א ויוקמו באישורם.
- עתיקות:** .8
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9 חתימות:

טמפו תעשיות כיבה בע"מ

חתימה

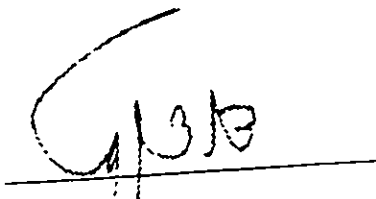
* יחס התכנית: טמפו תעשיות בירה בע"מ

טמפו תעשיות בירה בע"מ

חתימה

* מגיש התכנית: טמפו תעשיות בירה בע"מ

חתימה

* בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון


חתימה

* שורד התכנית: דקנפו ת.כלימור אדריכלים ובוני ערים