



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגלבוע"

ועדה מקומית לתכנון ובניה "הגלבוע"

נפת יזרעאל

הודעה על אישור תכנית מס. 9951/ז
 פורעמה בילקוט הפרסומים מס. 5066
 מיום 11.4.02

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 9951/ז
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 16/4/02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

תוכנית מפורטת/בית השיטה
 מס' ג / 9951
 שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג / 5100

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס. 9951/ז
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 1.4.06 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 9951/ז
 פורעמה בילקוט הפרסומים מס. 5030
 מיום 12.11.01

מחוז הצפון

נפה יזרעאל

מרחב תכנון מקומי "הגלבוע"

תוכנית מפורטת מס' ג / 9951

שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג / 5100

קיבוץ בית-השיטה

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מס' ג / 9951 (להלן: התוכנית).
150 יחידות משפחתיות קיימות, 201 יחידות משפחתיות מתוכננות.
הרחבת אזור התעשייה.

מחוז צפון

נפה יזרעאל

בעל הקרקע-מינהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה, נצרת עילית, טל' 06-6558242
בעל הזכויות בקרקע - קיבוץ בית-השיטה, מיקוד: 18910, טל' 06-6531385
היוזם - קיבוץ בית-השיטה, מיקוד: 18910, טלפון: 06-6531385
עורך התוכנית - אדרי' שלמה גנדלר - אבן גבירול 186 ת"א, טל' 03-5442052.

2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת:

13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).

גיליון אחד של תשריט ערוך בק: מ 2500: 1 (להלן התשריט)
התקנון והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. תכולת התוכנית וגבולותיה:

תוכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט

42, 40, 27, 15	חלק מחלקות:	גוש 23185	הכולל את:
75, 74, 73, 71	חלקות בשלמות:	גוש 23186	
50, 49, 45, 44, 37	חלק מחלקות:	גוש 23186	
70, 69, 64, 60			
18	חלק מחלקות:	גוש 23187	
8	חלק מחלקות:	גוש 23188	

4. שטח התוכנית: שטח התוכנית 1283 דונם.

5. יחס לתוכניות

- 5.1 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מאושרת מס' ג / 5100.
- 5.2 תוכנית זו עדיפה על פני תוכניות אחרות הנמצאות בתהליכי תכנון כמו:
ג / 7726, ג.ב.ת - 238.
- 5.3 עם אשור התוכנית יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

6. מקום התוכנית

קיבוץ בית-השיטה נ.צ. 500 / 217, 500 / 191.

7. רשימת היעודים וסימונם במקרא:

- חום מותחם בחום כהה	שירותים קהילתיים ומבני ציבור
- סגול	אזור תעשייה ומלאכה
- חום	מבנים חקלאיים ומבני משק
- צהוב מצולב בקווים ירוקים	בית עלמין
- תכלת	אזור מגורים מיוחד/שכונה קהילתית
- צהוב	אזור מגורים משולב
- ירוק מותחם בחום כהה	אזור ספורט
- ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
- ירוק	שטח ציבורי פתוח
- לבן מצולב בקווים שחורים	שטח לשימור
- לבן מצולב בקווים סגולים	מתקן הנדסי
- חום בהיר	דרך קיימת
- אדום	דרך מוצעת
- ירוק/אדום לסירוגין	דרך שרות
- כחול כהה, מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
- כחול כהה, מרוסק + סימון מסגרת	גבול תוכנית בהכנה
- עיגול ובתוכו מספרים המתארים את מס' הדרך, קווי בנין ורוחב הדרך	הזטת הכביש
- קו ירוק מקווקו	גבול יער
- קו ירוק דק	גבול חלקה ומספרה
- קו ירוק ומשולשים ירוקים לסירוגין	גבול גוש

8. מטרות התוכנית:

- 8.1 לקבוע את תחום שטח הפיתוח של בית-השיטה.
- 8.2 לשנות יעוד מקרקע חקלאית לשכונת מגורים קהילתית הצמודה לקיבוץ בית-השיטה, בעלת אופי של ישוב קהילתי החובר לקיבוץ בהסדר מיוחד שייקבע ע"י הקיבוץ.

8.3 לקבוע יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, שטחים פרטיים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, אזור תעשייה, דרכים ומתקנים הנדסיים.

8.4 קביעת הנחיות, מגבלות והוראות בניה ופיתוח לאזורים השונים.

9. יעודי השטחים והוראות בניה:

ביעודי השטחים כפי שמופיעים בתשריט יחולו ההוראות הבאות:

9.1 אזור מגורים מיוחד:

מתכננים 201 יחידות דיור שייבנו בשלבים:

9.1.1 אזור זה מחולק למגרשים עפ"י המסומן בתשריט (שטח המגרשים ימדד במדויק במדידה אנליטית), ויותר בו השימושים הבאים:
מגורים, חניה, משרדים לבעלי מקצוע או אמנים.

9.1.2 משרדים לבעלי מקצוע או אמנים:
בתחום הבית יהיה מותר להקצות שטח שגודלו אינו עולה על 30 מ"ר ובלבד שבעל המקצוע הוא דייר הגר בבית. לא תתאפשר פעילות המייצרת נזק כלשהו לדיירים השכנים או לסביבה.

9.1.3 בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד.

9.1.4 גודל המגרשים באזור זה כ- 500 מ"ר.

9.1.5 גובה מירבי לבניה - שתי קומות מפני מפלס הכניסה הקיימת לבית.

9.1.6 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. מקסימום שטח המרתף 100 מ"ר. במידה וניבנה מרתף הממ"ד ימוקם בתחומו.

9.1.7 חניה - יש להקצות בתחום המגרש, שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות.

9.1.8 מתקנים על הגג: עד 10% משטח הגג.

9.1.9 חומרי גימור:

א. קירות תומכים וגדרות יהיו עשויים מחומרים אחידים בשכונה.
ב. שילוט - שילוט המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד, לפי מפרט שיוצא על ידי החברה המפתחת את השטח.

9.1.10 איחוד וחלוקה מחדש - רישום

התוכנית כוללת חלוקה חדשה שתוכן עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק.
רישום: לאחר אישור התוכנית, תוכן עפ"י יזם התוכנית חלוקה לצרכי רישום.

- 9.2 שרותים קהילתיים ומבני ציבור
 - בשטח זה יותרו השימושים הבאים: מעונות יום, גני ילדים, ביה"ס, משק חי של ביה"ס, מועדונים, מבני הסעדה, מבני חברה ותרבות, מכבסה, ביגוד, גלריות, מנהלה, מבנים לקשישים, מבני בריאות. בשטח יותרו הקמת מבני שרות לשימושים שהוזכרו.
 - חניה באזור זה תהיה במרוכז באזור שיוקצה לכך ובאישור הו. המקומית. מקומות החניה שיוקצו יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על עדכוניהן.
- 9.3 תעשייה ומלאכה
 מותרת בנית תעשיות, מלאכה, שרותים, משרדים, מרכזי שיווק, אחסנה ותובלה, מבני מנהלה ומבני עזר.
- 9.4 מבנים חקלאיים ומבני משק
 מבנים לגידול בעלי חיים, מבני אחסון ושיווק תוצרת חקלאית, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, מרכזי מזון, אחסון, משרדים, אחזקה ומתקני דלק. בהתאם להוראות תכנית ג / 6540.
- 9.5 בית-עלמין
 עפ"י תמ"א - 19.
- 9.6 אזור מגורים משולב
 שטח מגורים קיים בקיבוץ המשמש למגורים, חינוך, בריאות, משרדים, מבנים הנדסיים ושטחים פתוחים. השטח המשמש למגורים לא יפחת מ- 60% מכלל השטח המתוכנן. צפיפות הדיור תהיה 3 יחידות משפחתיות לדונם.
- 9.7 שטח ספורט
 מתקני ספורט מבונים או בשטחים פתוחים.
- 9.8 שטח פרטי פתוח
 לא תותר בו כל בניה קבועה למעט מתקנים הנדסיים. השטח יוכל לשמש כאזור ירק, מעבר להולכי רגל, אזור משחקי ילדים ותצוגות מתחלפות. יותר המשך העיבוד החקלאי עד אשר השטח יפותח בשטח ירוק.
- 9.9 שטח ציבורי פתוח
 יותרו השימושים הבאים:
 א. גני ציבוריים.
 ב. אזור מעבר להולכי רגל.
 ג. העברת תשתיות.
 ד. אזור למשחקי ילדים.
 ה. הצגת דברי אומנות ותצוגות מתחלפות.
 ו. מתקנים הנדסיים.

טבלה מספר 1 - לוח זכויות והוראות בנייה

1.1 לוח זכויות להוראות בנייה

מספר יחיד (זוג) סה"כ	צפיפות/ גודל מספר יחיד למג' כ	גובה בנייה מקסימלי		סה"כ		אחוז בנייה / שטח בנייה מקסימלי		קנין בניין			גודל מרובע מרובע (במ"ר)	שם והאזור		
		מגורים	מספר קומות מקסימלי (כולל הקרקע)	סה"כ	למטר קרקע	שטח שירות	שימושיים	מנותח למג' במס'ר	סקל למג' במס'ר	קומ' קרקע			אחוז	צדדי
2	1	12	3	155	40	30	125	0	155	6	6	4	800	קתדרלת פנני צפון
		16	2	70	50	15	55	20	50	6	8	5	1500	תעשייה ומלאכה
		12	2	65	45	15	50	---	65	10	6	6	1500	מבני חקלאות ומשק
2	1	7	2	70	35	20	50	25	45	3	6	3	450	מיוחד
		7	2	60	40	15	45	0	60	3	4	3	---	מגורים משולב
2	1	12	2	110	60	25	85	35	75	6	6	5	1500	ספורט

- מגורים משולב הוא אזור המדרות ממרשים בודדים, ולכן אין החייחוסות לזכויות בנייה לכל בית.
- העברת אחוז בנייה בין המפעלים שמעל ומתחת לכניסה ונינם לבין עצמם - תהיה באישור ועדה מקומית.

12. ביוב
 תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס ועדה מקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
13. אספקת מים
 בתאום עם משרד הבריאות. ולשביעות רצון מהנדס הו. המקומית.
14. ניקוז
 לא תותר כניסת מזהמים למערכת הניקוז שתיבנה על בסיס התוכנית המאושרת. תימנע בניה בערוצי ניקוז טבעיים / מלאכותיים.
 תנאי למתן היתר הבניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת ומאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
15. סילוק אשפה
 האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מעמדות ריכוז.
16. מקלטים ומרחבים מוגנים
 ימוקמו בהתאם לדרישות הג"א ובאישורה.
17. פיתוח נופי ואיכות סביבה (תכנית מנחה)
 א. רצועת גינון לאורך דרך הכניסה לקיבוץ
 לאורך דרך הגישה לקיבוץ תבוצע רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' / מכל צד של הדרך.
 לא תותר חניית מכוניות בתחום רצועת הגינון.
 ברצועת הגינון תנטע שדרת עצים בכירים במרווחים של 8 מטר לכל היותר. כמו כן, תנטע צמחיה בגבהים משתנים.
- ב. רצועות ירוקות להסתרת מפגעים נופיים
 מסביב לאזורי התעשייה הקיימים והמתוכננים ומסביב לאזור המתקנים והמבנים החקלאיים תוקם רצועה ירוקה ברוחב משתנה בין 5-10 מטר.
 ברצועת הגינון ינטעו עצים במקבצים ובנטיעה חופשית וכן צמחיה באופן שיוסותרו המבנים ויווצר מחסום פיזי.
 יש להקפיד על שמירה של מבטים פתוחים לכיוון הנוף היכן שאפשר (מרווח בין מקבץ למקבץ לפחות כל 50 מטר).
- ג. הרצועה הירוקה ממערב לכביש העוקף המתוכנן : (כביש מס' 4) גבול בינוי - שטח חקלאי מעובד
 ממערב לכביש המתוכנן העוקף את הקיבוץ ומוביל לשכונה הצפונית החדשה, מתוכננת רצועה ירוקה ברוחב של כ- 10 מטר לפחות.
 ברצועה תתבצע נטיעה של צמחיה נמוכה ונטיעת עצים במקבצים באופי חופשי ובמרווחים כל כ- 20 מטר בין המקבצים, כדי שלא לחסום מבטים לנוף.
 לחילופין תתבצע נטיעה נמוכה ונטיעה בעלת אופי חקלאי להטמעות בשטחים הגובלים.
 לא תותר הקמת מבנים או מתקנים כלשהם בשטח זה.

ד. השטחים הירוקים בסמוך לשכונה הצפונית
 בין מקבצי המבנים ומשני צידיהם יתוכננו שטחים ירוקים אינטנסיביים לרווחת התושבים.
 בשטחים אלו תותר הצבת מתקני משחק, פיתוח שביל הולכי רגל, פינות ישיבה, ריהוט רחוב, פיסול ותאורה.
 בשטחים אלו יתבצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים וצמחיה לנוי ולהצללה.
 יש להקפיד על שמירת מבטים פתוחים לנוף.

ה. הגבול המזרחי והצפון מזרחי של התכנית : גבול בינוי יער פארק בשטחים אלו יתבצעו נטיעות אקסטנסיביות.
 בשטח ינטעו עצים בפיזור אקראי ובמרווחים גדולים בין עץ לעץ. בין העצים תזרע עשבייה כזו הקיימת בשטח הגובל (באופי של יער פארק).
 לא תותר הקמת מבנים או מתקנים כלשהם בשטח זה, למעט שבילי הולכי רגל ודרכי שרות.

ו. שטח פרטי פתוח שבין השכונה המזרחית והמבנים החקלאיים
 בשטח זה תתבצע נטיעה אקסטנסיבית של עצים בפיזור אקראי ומרווחים גדולים ביניהם כהמשך לצמחית יער הפארק הסובב.

בשטח יבוצעו שני מוקדים בפיתוח אינטנסיבי (עליון בסמוך לשכונה המזרחית החדשה ותחתון צפונית לקיבוץ). במוקדים אלו תתבצע נטיעה אינטנסיבית של גינות לנוי ולהצללה.

במוקדים האינטנסיביים בלבד תותר הקמת מתקני נופש פעיל ומתקני משחק, תאורה וריהוט רחוב.

שני המוקדים יקושרו ביניהם בשביל וכן יקושרו עם הקיבוץ ויתר השכונות. יותר פיתוח שבילי הולכי רגל ודרכי שרות.

ז. שטח פרטי פתוח בסמוך לצומת הכניסה
 השטח יפותח בפיתוח אינטנסיבי.
 תתבצע נטיעה של צמחיה באופן פורמלי ומסודר.
 תותר הצבת אלמנט שילוט פיסולי כאלמנט להדגשת הכניסה הרשמית למתחם וכן ריהוט רחוב ותאורה.

ח. הואדי - רצועת הקרקע החקלאית בצפון התכנית
 שטח זה ישמר בתוואי השטח הטבעי שלו (הואדי) ויהווה מוביל ניקוז טבעי.

המעבר מעל הואדי יתבצע באמצעות גשרון להולכי רגל.

תותר נטיעה וטיפוח חורשות הנצחה תוך שמירה על אופי ופני השטח הטבעיים.

בשטח זה לא תותר בניה של מבנים או מתקנים חקלאיים (ואחרים) מכל סוג שהוא למעט פיתוח שבילי הולכי רגל, דרכי שרות, ריהוט רחוב ותאורה ומתקנים הנדסיים כנדרש.

ט. דרכים, דרכים משולבות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים

1.ט. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, תאורה וגינון. לאורך כל אחד מרחובות התכנית ישולבו עצי רחוב במדרכה. ברחובות ברוחב העולה על 13 מ' ישולב עץ בשני צידי הרחוב. ברחובות ברוחב פחות מ- 13 מ' ישולב עץ לפחות בצד אחד של הרחוב. עצים אלו ילוו במערכת השקיה קבועה. המרחק בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 10 מ'.

2.ט. בשבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב. תבוצע מערכת שבילי הולכי רגל בשתי רמות פיתוח - עיקרית ומשנית, בהתאם לצורך.

השבילים יבוצעו מחומרים המשתלבים בסביבה הטבעית. לאורך השבילים תותר הקמת תאורה ושילוב ריהוט רחוב וגינון.

י. קירות תומכים, מסלעות וגדרות

1.י. קירות תומכים, גדרות יבוצעו מאבן לקט מקומית/בזלתית או חומר חיפוי קשיח עמיד אחר.

יא. עודפי קרקע - שפכים

1.יא. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזור שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.

2.יא. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכניות אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הועדה המקומית.

3.יא. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה.

4.יא. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך הנדרש או מסלעה להבטחת האמור לעיל.

יב. קו הרכיע - קו הרכס

לא תותר הקמת שום מבנה שיבלוט מעל קו הרכס של שלוחת צבאים וגבעת קיפודן.

גובהם המקסימלי של המבנים העתידיים יגיע עד 5 מטרים מתחת לקו הרכס לכל היותר.

18. חשמל

18.1 תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי קרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים, וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- ב. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

18.2 מתקן החשמל

כל מתקן החשמל, קו מתח גבוה, מתח נמוך יהיו תת-קרקעיים ובתוואים שיקבעו ע"י המתכננים.

18.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

עם יש קווי מתח גבוה בשטח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בדבר קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב לקווי 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 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'

הערה:

אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו מ- 10 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1.000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. תשתית החשמל בתחום הפיתוח תהיה תת-קרקעית.

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

19. טלפונים
כל מתקן הטלפונים יהיה מתקן תת קרקעי בצנרת ושוחות.
20. טלויזיה בכבלים
כל מתקן הטלויזיה בכבלים יהיה מתקן תת קרקעי.
21. תאורה
התאורה בכל הכבישים, שבילים, והשצפיים תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.
22. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.
23. הפקעה
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה לפי סעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נספח לאיכות הסביבה (מסמך מחייב)

אזור תעשייה

1. הגדרות

- א. מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת – המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה – ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילויים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. אזור מבני משק – ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות.
- ה. מפעל – כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ו. שאלון סביבתי – מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. שימושים מותרים

- א. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ב. אכלוס מפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות איכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות.

3. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות, אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד בתחום התעשייה (בתוכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.
- ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטח חניה.
- ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.

ג. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואו בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ד. הכשרה/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו מפעל שמורים לפירות וירקות.

4. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דיזון; יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

5. הוראות כלליות - איכות הסביבה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקה, רעש וקרינה יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת. המפעל ידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגים הטובים ביותר B.A.C.T (Best Available Control Technology) הקיימים למניעת מפגעים סביבתיים.

א. שפכים

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, או בהתאם לתקן עדכני אחר. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים, הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זה, יעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפני הזרמתם למערכת המרכזית.

ב. פסולת גושית (מוצקת)

יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים מהם באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטחוניים והכל כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית. תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקה (תעשייתית ביתית, גושית בנין) יעשה על פי תקנות המיחזור תשנ"ח 1998.

המתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרש ובהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר בנייה או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסמכת לכך.

מתן היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר איזורי לסילוק פסולת בהתאם להוראות הועדה המקומית.

בכל מפעל יותחם שטח מוגדר שיועד להצבת מכולות: לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה). לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (קרטון, זכוכית ופלסטיק).

ג. רעש

1. בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבני ציבור.
2. מפלסי הרעש המירבי במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המוגדרים בתקנות מבנים א' - ד') לא יעלה על המפלס המירבי המותר ובהחמרה של 5 dB (A) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990 תוספת ראשונה.
3. בקשה להיתר בניה (או איכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תחייב התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להגרם על-ידי פעילות המתקן.
הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית. במסמך האקוסטי יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש מישכו, וזמן היווצרותו (יום או לילה).

ד. איכות אוויר

- פליטת מזהמים לאוויר תחוייב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.
- מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראת הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית. שריפת דלקים - אין להתיר שימוש בפחם ומזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים.
- ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חמ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס. הוא יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, אחסון ונוהלי חירום.

ו. פסולת רעילה:

1. טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1990 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993.

ז. עבודות עפר

1. עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק: מיון וכניסה של מפעלים

מפעל המבקש להקלט לאזור התעשייה יגיש לרשות הסביבתית שאלון "השלכות סביבתיות" ובו תיאור ראשוני של המפעל, תוצרים, שפכים, פליטות לאוויר חומרים מסוכנים בשימוש וכד'.

על פי מידע זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך לכך, האם יש לדרוש מהמפעל מסמך סביבתי וינחה אותו בהתאם.

המפעל יגיש את המסמך הסביבתי לועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו. בידה ובדיקת המסמכים הסביבתיים יראו כי בגין השלכות סביבתיות אין המפעל יכול להכנס לתוך אזור התעשייה לא יוצר למפעל היתר בניה.

א. היתרי בניה:

1. היתרי בניה יונפק רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

לבקשה יצורפו נספחים בנושאים:

פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן:

* פס ייצור, חומרי גלם, ותוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס מקורות רעש וכד'.

בפרשה הטכנית יוצגו את האמצעים הטכנולוגיים למניעה וצמצום מפגעים סביבתיים צפויים.

* חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון ושילוט.

* שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.

2. כתנאי למתן טופס 4 יבדקו מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר ידרשו מהמפעל.

3. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

8. אכיפה:

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית. הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה.

מבני משק

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים:
 - ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור אחסון אריזות ואחסון תוצרת.
 - ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
 - ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.
 - ה. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור לצרכי המשק, משאבות דלק לצרכים משקיים.
2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים על פי קבוצות שימוש ובתואם למצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

- 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל המבנים וסביבתם המיידית.
- 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית /או במסגרת אזורית.
- 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה. פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 3.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.

- 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, הגדרות, שילוט ותאורה.
- 3.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמוד על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1%

23. חתימות:

בעל הקרקע

בעל הזכויות בקרקע

בית השועה
מבוצע החובים

יוזם התכנית

ועדה מקומית

עורך התכנית