



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גלבוע

תכנית מספר: 9758/ג

מרכז אזורי כפרי - חבר

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד 580 נצרת עילית 17105  
טל 04-6558211 , פקס 04-6551338

יוזם ומגיש התכנית : משרד התעשייה והמסחר, המנהל לאזורי פיתוח באמצעות -ח.פ.ת.  
חברה לפתוח ותשתיות בע"מ רח' יגאל אלון 55 תל אביב 67891  
טל 03-6366422 , פקס 03-6366420

עורכי התכנית : מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ- אדריכל דני קפלן  
מורשה היתר 9893 כורזים ד.ג.דרום גולן 12391  
טל 04-6938767 פקסי 04-6934984

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 9758/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 18/11/02 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9758/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

תאריך : דצמבר 1997, ינואר 1998, מרץ 1998, אוקטובר 2000, ינואר 2001, פברואר 2001, יוני 2001  
14 דצמבר 2001, ינואר 2002, 1 יולי 2002, 16 יולי 2002, 1 אוקטובר 2002, 25 נובמבר 2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גלבוע

תכנית מספר ג/9758

מרכז אזורי כפרי - חבר

מחוז : הצפון

נפה : יזרעאל

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גלבוע

מקום : מועצה אזורית גלבוע

גושים וחלקי חלקות :

גוש	חלקות	חלק מחלקות
20763	2	1,3
20764		1-5
20781		1-5
20797		1,2,4
20800	1,3	2
20808	3-6,11	1,8,9

שטח התכנית : 1272.221 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יוזמי התכנית : משרד התעשייה והמסחר באמצעות ח.פ.ת.  
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

עורך התכנית : מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ-אדריכל דני קפלן

## 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מספר ג/ 9758 מרכז אזורי כפרי - חבר, להלן המרכז. שטחי מגרשי התעשייה למיניהם מכונים להלן פארק התעסוקות.

## 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 17 דפי הוראות, נספח מנחה של הנחיות בניו, פתוח ואיכות סביבה, (להלן: הוראות התכנית), תשריט, הערוך בקני"מ 1:5000 (להלן: התשריט), כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

## 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

## 4. שטח התכנית:

כ-1272.221 דונם - (מדוד ומחושב אנליטית).

## 5. מקום התכנית:

מצפון לכביש מספר 675, באזור הכניסה ליישובי חבר.

## 6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד השטח מחקלאי למרכז אזרחי הכולל מוסדות צבור אזוריים, ופארק תעסוקות.

(ב) התווית דרכים וחלוקה למגרשים לשימושים הנ"ל.

(ג) קביעת קריטריונים כמותיים, ואיכותיים לפתוח ובינוי השטח.

## 7. סווג התכנית, כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

תכנית זו הינה תכנית מפורטת, המהווה פרוט לתכנית מתאר מחוז הצפון ת.מ.מ. 2/ שינוי 24. התכנית משנה יעוד השטח מחקלאי לשימושים שונים ועם אשורה תהיה עדיפה על כל התכניות הקודמות החלות בשטחה.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע עליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, וכפוף לתקנון הניהול של "פארק התעסוקות".

### 8.1 תפעול וניהול סביבתי:

שטח פארק התעסוקות במרכז יתופעל בניהול מרכזי אחד כמפורט בסעיף 8.2. תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, מבני צבור ומגרשי הספורט, סילוק פסולת, שטחי חנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ומבנים. יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית ולקביעת התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבניה וברשיונות העסק של המפעלים השונים.

8.2 מוסדות ניהול פארק התעסוקות:

שטח פארק התעסוקות במרכז יתופעל באמצעות מנהלת שתוקם על ידי מועצה אזורית הגלבע, עירית עפולה ורשויות מוניציפליות אחרות קרובות באזור על פי הסכם בין הצדדים. המנהלת תקים ועדה אדריכלית אשר תייעץ לה בכל הקשור לניהול הבניה והפתוח להלן הועדה אדריכלית. הועדה המקומית תקבל חוות דעת הועדה האדריכלית בכל הקשור בהוצאת היתרי בניה.

9. טבלת חלוקת שטחים:

שטח ב-%		שטח בדונם		יעוד שטח
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
12.3	-	156.888	-	תעשייה
10.5	-	134.066	-	תעשייה מיוחדת
7.7	-	97.874	-	מלאכה
- 14.5	-	184.073	-	ש.צ.פ.
27.7	-	352.489	-	מוסדות ציבור משולבים בפארק
1.2	-	15.496	-	מסחר
3.7	1.2	46.926	14.797	רצועת נחל קישון
2.5	91.4	32.418	1163.225	שטחי חקלאי
1.8	-	22.515	-	בית עלמין
1.2	-	15.000	-	תחמי"ש
0.4	-	4.608	-	מתקנים הנדסיים
16.5	7.4	209.868	94.199	דרכים
100.00%	100.00%	1272.221	1272.221	סה"כ

10. ציונים בתשריט:

1. קו כחול גבול התכנית
2. קו כחול מקווקו ומספר רומי גבול שלבי ביצוע ומספרו
3. פסים חומים וירוקים מוסדות ציבור משולבים בפארק
4. שטח צבוע סגול אזור לתעשייה
5. שטח צבוע סגול עם מסגרת סגולה שטח לתעשייה מיוחדת
6. שטח צבוע סגול עם אלכסונים בסגול שטח למלאכה ותעשייה זעירה.
7. שטח צבוע ירוק שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.).
8. רצועת נחל קישון פסים כחולים אלכסוניים.
9. שטח צבוע אפור שטח מסחרי
10. פסים ירוקים אלכסוניים שטח חקלאי
11. משבצות אלכסוניות ירוקות על רקע צהוב שטח בית עלמין
12. משבצות אלכסוניות סגולות על רקע סגול תחמי"ש

שטח מתקנים הנדסיים	13.	שטח צבוע חום עם מסגרת ירוקה
דרך קיימת או מאושרת	14.	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	15.	שטח צבוע אדום
	16.	מספרים מסומנים בעגול על דרך:
מספר הדרך		מספר עליון
רוחב הדרך		מספר תחתון
קווי בנין לצד הדרך		מספרים צדדיים
גבול גוש	17.	קו בצבע ירוק ועליו משולשים
גבול חלקה ישנה ומספרה	18.	קו בצבע ירוק סוגר שטח ובתוכו מספר בעיגול
גבול מגרש מוצע ומספרו	19.	קו סגור מרוסק בצבע שחור ובתוכו מספר
קו רשות מוניציפלית.	20.	קו ונקודות בצבע העתקה

#### 11. רשימת התכליות ושימושים בקרקע ובמבנים:

- 11.1 לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, על פי הוראות התכנית.
- 11.2 אזור מוסדות צבור משולבים בפארק (פסים חומים ירוקים אלכסוניים לסירוגין).
- האזור ישמש לפארק אזורי בתוכו משולבים מוסדות צבור אזוריים לצורכי הקהילה.
- מוסדות חינוך – מעונות יום, גנים, בתי ספר אזוריים, כולל ולא רק חטיבות עליונות ומוסדות על תיכוניים, מרכזי הכשרה מקצועית וכל מוסד חינוכי הנדרש למועצה אזורית.
- מוסדות תרבות ודת - בתי כנסת, אולמי כנוס, מוזיאון, מרכז מחול ומוזיקה, מרכז אומנות, קולנוע, וכל פעילות תרבותית לצורכי הקהילה.
- צרכי ספורט ונופש- מגרשי ספורט, אצטדיון כדורגל, ברכות שחיה, מגרשי טניס וכדורסל, מגרשי אתלטיקה, וכל הנדרש לצורכי הספורט.
- שירותי תיירות – מזנונים, מסעדות ובתי אוכל, אכסון לתיירים ולקבוצות ספורט. דרכים וחניה ציבורית לכל הנ"ל, תחנות הסעה להמונים והשירותים הנלווים הנדרשים.
- מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים נדרשים.
- פארק אזורי הכולל אגם מי קישון בגדתו המערבית בשטח הסתברות ההצפה.
- הנ"ל יהיה על פי תכנית מפורטת נפרדת שתתוכנן לכל שטח מוסדות צבור משולבים בפארק, כולל ההגנה מפני הצפות לשטח המרכז האזורי, לבית העלמין ולפארק התעסוקות.

### 11.3 אזור לתעשייה (סגול)

ישמש למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות, משרדים, חנויות מפעל, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, ובתנאי ששטח הבניה למסחר לא יעלה על 15% מהשטח הבנוי לצורכי תעשייה בתחום המגרש הנדון. (לא יותר צרוף מספר מבנים לצורך חישוב זה).

אזור התעשייה ישמש גם לכל מבני תמך לחקלאות, כולל בתי אריזה, מרכזי מזון, מבנים ליצור חקלאי כמו מפעלי יבוש, יקב, וכ"ו. גודלו של מגרש תעשייה לא יפחת מ-1000 מ"ר.

### 11.4 אזור מלאכה (סגול עם אלכסונים בסגול)

ישמש למלאכה. פתוח מגרשים אלה יהיה בהתאם לנספח בנוי מנחה המצורף להנחיות הבינוי. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר.

### 11.5 שטח לתעשייה מיוחדת (סגול עם מסגרת סגולה)

חזית פארק התעסוקות לכוון דרך אזורית מס' 765 ישמש למבנים לתעשייה שאינה פולטת מזהמים לסביבה כמו תעשיות עתירות ידע, חממות טכנולוגיות, מרכזים לקדום יזמות בתעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, וחנויות מפעל בשטח של עד 15% מהשטח הבנוי מגרש. היתרי הבניה יוגשו לאשור ועדה מקומית עם תכנית בנוי הכוללת את כל הזכויות בשטח המגרש המבוקש.

### 11.6 ש.צ.פ. (ירוק)

ישמש לנטיעות וגנים, תשתיות תת קרקעיות, מתקני טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים ודרך גישה אלהם, מתקני ספורט ומשחק, וכן חניה מגוננת לצורכי הכלל, בנוסף לתקן החניה, שלא יעלה על 30% משטח הש.צ.פ. פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכ"ו יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח תשתיות ועבודות העפר. תותר דרך גישה זמנית לתחמ"ש בש.צ.פ.

### 11.7 אזור מסחרי (אפור)

ישמש למבנים למסחר, חנויות, משרדים, בנקים, שירותי דואר ותקשורת, בריאות, בדור ושעשועים, מסעדות קניונים, אולמי שמחות, וכל פעילות מסחרית אשר תשרת את פארק התעסוקות וגוש יישובי האזור.

## 11.8 דרכים וחניה (אדום, חום)

ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להלכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, עיליים ותת קרקעיים, ומתקני שמירה.

הוראות לגבי מימוש התכנית בכפיפות למערך הדרכים, ראה בסעיף 19.2 מימוש ותקיפות התכנית.

לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס 675 אלא מתוך כבישים פנימיים בלבד פרט לכניסה זמנית לאזור תחמ"ש עד סלילת כל הכביש מס' 1. בכניסה ראשית תותר הקמת מבנה לשומר.

חניה : יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים לרכב פרטי תפעולי ולמשאיות בהתאם לתקן אשר יהיה תקף ביום הוצאת היתר הבניה. לא יינתן היתר אלא אם הובטחה חניה כנייל ועפ"י הנחית הבינוני ונספח נופי. החניה לרכב פרטי, לרכב תפעולי ולמשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה-יהיו בתחום המגרש. לא תותר חניה קבועה במכסה הנדרשת מהמפעלים על הכבישים.

תותר חניה תת קרקעית. חניה זו תחשב במסגרת שטחי השירות. החניה התת קרקעית תהייה בתחום קווי הבניין. במגרש המסחרי החניה התת קרקעית יכולה להגיע עד לקו מגרש צדדי ואחורי וכולל רצועת גינון קדמית. (ראה גם סעיף ש.צ.פ. 11.6)

## 11.9 בית עלמין (קווים ירוקים אלכסוניים אל רקע צהוב)

ישמש לקבורה ושירותי הקבורה הנלווים עפ"י תבע מפורטת שתוכן לאזור בית העלמין, בהתאם להוראות תמ"א 19.

## 11.10 מתקנים הנדסיים (שטח חום עם מסגרת ירוקה).

ישמש להקמת ברכות אגירה ומתקני טיפול במים, מתקני סניקה וטיפול בביוב, באישור משרד הבריאות.

## 11.11 תחנת משנה (תחמ"ש)- (משבצות אלכסוניות סגולות על קרע סגול).

שטח ישמש להקמת והפעלת שלתחנת משנה להורדת מתח חשמל ממתח עליון למתח גבוה-על כל המתקנים והמבנים הנדרשים לצורך תפעול התחמש בלבד.

## 11.12 רצועת נחל הקישון (קוים כחולים אלכסוניים).

שטח הרצועה ישמש להסדרת אפיק נחל הקישון למניעה הצפות. התכנון המפורט של רצועת הנחל יעשה בתאום ואישור רשות הניקוז. כניסת תעלות ניקוז מאזור התעשייה לרצועת הנחל מחויבת תאום ואישור רשות הניקוז. התרי בניה לתכנית יינתנו רק לאחר הסדרת האפיק עפ"י דרישות רשות הניקוז ובאישורה.

## 11.13 קרקע חקלאית (פסים אלכסוניים ירוקים).

ישמש לכל השימושים המותרים בקרקע חקלאית. מאפשר הטמנת קווי חשמל תת קרקעיים.

12. בנוי ואחוזי בניה :

14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	גובה בניה (ה)		שטח ואו אחוזי בניה/שטח בנייה מכסימלי					קווי בנין (מ)			גודל מגרש מנמלי (מ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)	
	מטרי	קומות	סה"כ	כסוי קרקע	שטחי שירות (ב)	שמושים עיקריים (ב)	מתחת מפלס כניסה (ב)	מעל מפלס כניסה (ב)	צדדי	אחורי			קדמי (א)
	יקבע בתכנית המפורטת כאמור בסעיף 11.2												מוסדות ציבור משולבים בפארק
לא יעלה השטח למסחר נתחום תעשייה על 15% משטח המבנים לצורכי תעשייה	12.0	3	100%	40%	20%	80%		100%	5.0	5.0	5.0	1000	תעשייה
	10.0	2	100%	50%	20%	80%		100%	3.0	5.0	5.0	500	מלאכה ותעשייה זעירה
	12.0	3	120%	50%	20%	100%		100%	5.0 (ד)	5.0	5.0	1000	תעשייה מיוחדת
	12.0	3	120%	50%	20%	100%		120%	5.0	5.0	5.0	1000	מסחר
	לפי תכנון המתקן, כפוף לאישור הראשות המקומית וסה"כ לא יעלה על 100%								5.0	5.0	5.0	500	מתקנים הנדסיים
(ו)	12.0	1+3 ת"ק	2600	50%	500	2100	1000	1600 מ"א	5.0	5.0	5.0	3000	תחמי"ש מגרש 95

הערות:

- (א) מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט. למבנים לטרנספורמציה תותר בניה על קו בניה אפס, בתנאי אשור הועדה אדריכלית.
- (ב) ועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (ג) במגרשים שגודלם עולה על 5.0 דונם, ועד 10.0 דונם, תותר תכסית של עד 45%. מעל 10.0 דונם תותר תכסית של 50%.
- (ד) קו בנין אחורי ישמש לגינון חזית לכביש האזורי.
- (ה) למתקנים מיוחדים וארובות הדורשים גובה הגבוה מהרשום בטבלא יותנה באישור ועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
- (ו) תותר הקמת אנטנות ועמודים עד גובה 16 מ'.

13. חלוקה ורישום:

- 13.1 חלוקת השטח תעשה על פי הוראות תכנית זו והחלקות הישנות יבוטלו.
- 13.2 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים עפ"י תשריט אחד שיוכן כאמור בסעיף 13.1.
- 13.3 ועדה מקומית רשאית לאשר אחוד וחלוקה לפי הצורך, ובתנאי שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מהרשום בסעיף 12, וכל הוראות התכנית יחולו על המגרשים המחולקים.



14 . הפקעה ורישום.

- 14.1 כל השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה - 1965 פרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית. דרך מספר 675 תרשם על שם מדינת ישראל.
- 14.2 מקרקעי ישראל בהגדרתם כחוק מקרקעי ישראל והנועדים לצורכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מ.מ.י.

15 . הוראות לשמירת איכות הסביבה.

15.1 שימושים אסורים

- (א) לא תותר כניסת מפעלים הנמנים על הסוגים המפורטים להלן:
- \* מפעלים לעיבוד פסדים ומפעלים לטיפול בפסולת מוצקת, נוזלית או רעילה.
  - \* מפעלים להכנת בטון ולעיבוד אבן.
  - \* מפעלים להכנת אספלט וביטומן.
  - \* מפעלים ליצור חומרי נפץ.
  - \* מפעלים ליצור חומרי חיטוי והדברה, דשנים, חומצות ובסיסים.
  - \* מפעלים פטרוכימיים וכאלו המייצרים ממיסים אורגניים.
- (ב) על אף הרשימה הנ"ל, יהיו מנהלת אזור התעסוקה, ואו הגורם המאכלס את פארק התעסוקות, רשאים לפסול על הסף כניסה של סוגים נוספים של מפעלים שאינם כלולים ברשימה הנ"ל, אם נוכחו לדעת שיש בהם פוטנציאל ברור למפגעים סביבתיים.
- (ג) על אף הרשימה הנ"ל, יהיו מנהלת פארק התעסוקה, ואו הגורם המאכלס את פארק רשאים לאשר כניסה של מפעלים הנמנים על הרשימה הנ"ל. אשור כזה יינתן רק אם יוכיחו היזמים לשביעות רצון הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה, באמצעות חומר מקצועי מפורט, כי קימת טכנולוגיה זמינה ואמינה המאפשרת צמצום פליטת מזהמים לסביבה לרמה הנדרשת במתחם בו הם מבקשים להתאכלס, וכי הם מתחייבים להשתמש בטכנולוגיה זו במפעל, ולנקוט בכל האמצעים האחרים שידרשו מהם למניעת פליטת מזהמים ולצמצום האפשרות לגרימת סיכונים או מטרדים לסביבה.

15.2 מסמכים ודוחות מקדמיים לדיון בבקשת היתר.

- (א) כל מפעל שיבקש להיכנס לאזור התעסוקה יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה, את הדו"חות והמסמכים הבאים:
- (1) דו"ח "אפיון מפעל" על פי "שאלון רישוי עסקים" של המשרד לאיכות הסביבה, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.
  - (2) "שאלון להערכת סיכונים", הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון מפעל, הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהמפעל.
  - (3) דו"ח על פליטות מזוהמי אוויר, הניתן לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזיהומי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ואו על בסיס ניתוח מתקני היצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
  - (4) פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל, מתקני טיפול ואמצעי הבקרה, וכמות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.

- (5) הערכה מפורטת של מפלסי הרעש הצפויים הניתנת לשילוב כחלק מדו"ח אפיון מפעל, ובה פירוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבול המגרש. מפלסי רעש אלה יוצגו תוך פרוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
- (6) שלבי ביצוע המבנים כולל תשתיות מים, שפכים וחשמל.
- (7) ניקוז – השתלבות במע' הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב.
- (8) קרינה אלקטרומגנטית ורדיואקטיבית – מקורות פליטה לסוגיהם, אמצעים להפחתה ומניעה.
- (9) בינוי – מיקום וגובה מבנים ומתקנים כולל ארובות ומבנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- (10) פיתוח השטח-מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הרמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, ריצוף וגינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- (11) חומרים מסוכנים – כמויות וסוגים ובחינת ההשפעות העוללות להיות במקרה של תרחישי קיצוני.
- (12) תחזית תנועת כלי רכב נכנסים יוצאים מהמפעל בשעות שיא, ע"פ סוגי כל רכב.

- (ב) על בסיס מסמכים ודוחות אלה תדון הרשות הסביבתית המוסמכת בבקשת ההיתר. בתום הדיון ייקבע באם הנתונים שהתקבלו מספיקים בכדי לשלול או לאשר את האכלוס מבוקש, או באם יש צורך בבדיקות מקדמיות נוספות כגון ביצוע סקר סיכונים, ביצוע חוות דעת סביבתית מוקדמת, ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה וכד'.

### 15.3 הוראות כלליות:

- (א) ישמר רדיוס בטחון של 150 מ' מקידוח תעני"ד 4.
- (ב) לאורך הכביש האזור (כביש 675) תינטע רצועת צמחיה ברוחב 25 מ' בה ישלבו עצים בוגרים, זאת תוך שמירה ושילוב שדרת האקליפטוסים הקיימת לאורך הכביש.
- (ג) בהיקף התחמ"ש יש לבצע נטיות עצים להסתרת ולזאת בתאום עם תקנות חח"י.

#### 15.3.1 שפכים, מים וניקוז.

- (א) שפכי כל עסק ומפעל יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב העירונית. הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הנ"ל על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן המשותף לטיפול בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחין.
- (ב) כל מפעל המייצר שפכים תהליכים או שפכים תעשייתיים אתרים יתקין בשטחו מתקן או מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שיקבעו.
- (ג) כל עסק או מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לאזור התעסוקה, אישור של הרשות האחראית על קו הולכת השפכים ומתקן הטיפול בשפכים כי ניתן לקלוט את שפכיו במערכת הקיימת. לא תותר חריגה מספיקת השפכים עליהם נתקבל האישור, ללא קבלת אישור מיוחד לכך, מראש.
- (ד) לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.
- (ה) במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורך מעקב, פקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת ביוב מרכזית.
- (ו) לא תותר הפעלת עסק או מפעל טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.

- (ז) כל עסק או מפעל יידרש להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו, ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת. לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב, למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים.
- (ח) מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיווית בנפת ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.
- (ט) השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישלחו למיחזור.
- (י) יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה.
- (יא) קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים ובהלחמה וכו').
- (יב) אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מזהמים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה.
- (יג) תמלחות יפנו לאתר מאושר ע"י רשויות איכה"ס.
- (יד) לא יוקמו מעקפים ממובילי השפכים לנחל הקישון.
- (טו) בתחנות שאיבה לשפכים יותקנו "דיזל גנרטורים" או מקור חילופי אחר לאספקת חשמל במצב כשל במערכת האזורית.
- (טז) אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.
- (יז) לא יאשרו מפעלים בהם זרמי שפכים שאין לגביהם תהליך מוכח לטיפול בשפכים.
- (יח) תתבצע הפרדת זרמים במפעלים:
1. זרם סניטרי : יחובר ללא טיפול קדם למעי' הראשית.
  2. זרם תהליכי : יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות ע"פ "חוק עזר לדוגמא".
  3. זרמים רעילים ומכילי חומ"ס : יטופלו ויסלקו לאתרים מורשים ע"י משרד לאיכה"ס.
  4. תמלחת (רענון מרכבים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור) יאספו ויסלקו לאתר מאושר ע"י הרשויות.
- (יט) לא יאשרו מפעלים בהם זרמי שפכים שאין לגביהם תהליך מוכח לטיפול בשפכים. כמו כן הטיפול במתקני ביוב ובשפכים יבטיח כי אלו לא יזהמו את מי התהום ואת המים העילים. יובטח פתרון מערכתי שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ויהיה על דעתה של הועדה המחוזית לתו"ב.

### 15.3.2 פסולת מוצקה..

- (א) כל עסק או מפעל יקצה בתחום המגרש שטח מוצנע להצבת מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה.
- (ב) בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מיחזור.
- (ג) הגורם המוסמך יבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכשר הקליטה של מכלי האצירה.
- (ד) בכל מקרה תדירות הפינוי לא תפחת מפעמים בשבוע.

- (ה) לא תאופשר אצירת פסולת של חומרים אורגניים ביולוגיים או פסולת אחרת הנוטה להתפרקות ולריקבון במכלי אצירה משותפים. על מפעל שייצר פסולת כזו יהיה לאצור את הפסולת בתחמומו, תוך הבטחת תנאי אצירה נאותים שימנעו היווצרות מטרדים אל מחוץ לתחום המפעל.
- (ו) כל פסולת יבשה (גושית) ועודפי עפר אשר ייווצרו במהלך הבניה בשטח התכנית תפונה לאתר מוסדר המאושר ע"י הועדה המקומית.
- (ז) פסולת רעילה תיאסף בתחום המפעל באתר מקורה, מסומן וסגור ותפונה לאתר הפסולת הרעילה באתר רמת חובב.
- (ח) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (ט) יקבעו נוהלים מסודרים ע"י מנהלת האתזקה לאצירת הפסולת המצוקה, פינויה ומדיניות המיחזור באזור התעשייה. הפסולת תפונה לאסי"פ טליה או כל אתר אחר בהתאם להוראות המועצה האזורית ורשויות איכות הסביבה.
- (י) באזורים מסחריים, תחנת תדלוק, מבנים רב תכליתיים ובמפעלים הגדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים ובהם יוצבו מכלי הפסולת, דחסני האשפה ע"פ הפרדה לסוגי הפסולת השונים.
- (יא) בחדרי האשפה ובפינות אצירת הפסולת ישטפו המכלים והמשטחים מידי יום. התשטיפים ינוקזו למעי השפכים האזורית.

### 15.3.3 רעש.

- (א) ועדה מקומית תיקבע הספק הרעש המרבי מכל מבנה או מגרש. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן על ידי מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיזוניות למבנה. לא תותר חריגה מהספק זה אלא לאחר בדיקה מפורטת של מפלסי הרעש מגורמים אחרים שיאכלסו את המתחם, ועל בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (ב) כל עסק או מפעל יידרש לעמוד בהספק הרעש המרבי כפי שיקבע לעייל. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסק/מפעל לנקוט בצעדים ואמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכ"ו) להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.
- (ג)

### 15.3.4 איכות אוויר.

- (א) לא יותר שימוש במזוט או פחם בתחום התכנית, אלא לאחר קבלת אישור מוקדם ממנהלת אזור התעסוקה ומהגורם הסביבתי המוסמך.
- (ב) כל מפעל או עסק הפולט מזוהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה אמינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן הפליטה המפורט ב- TA-LUFT (1986) או תקני פליטה ישראליים.
- (ג) הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית להטיל מגבלות פליטה נוספות של מזוהמי אוויר מעסקים או מפעלים שיבקשו לאכלס את האזור, כדי להבטיח עמידה בתקנים סביבתיים בגבולות המפעל, או למנוע מטרדים מעסקים ומפעלים סמוכים.
- (ד) הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל או בעל עסק להשתמש באנרגיה חלופית.
- (ה) בעת הכשרת קרקע לכל מגרש ומגרש, בכל מקרה בו יתעורר חשש לגרימת מטרדי אבק מגרשים סמוכים, תבוצע הרטבה של הקרקע טרם ביצוע עבודות חפירה למיניהן.
- (ו) מפעלים בהם תהליכי ייצור פולטי מזוהמים יבצעו "סקר פליטות" ויתקינו אמצעים בהתאם.

### 15.3.5 חומרים מסוכנים.

#### א. נוהלי החירום.

1. האחסנה, הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ואו הוראה של רשות מוסמכת.
  2. נוהלי חירום ע"פ "תיק מפעלי" שיוכן בכל מפעל המשתמש בחומ"ס.
  3. חומרי הגלם המסוכנים ישונעו למפעל ע"פ הנחיות של משרד התחבורה.
- ב. הנחיות ומוגבלות.
1. כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה מחוז הצפון.
  2. אחסון יבוצע ע"פ התקנות (קבוצת תואמות) שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו'.
  3. לא יותרו באזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ ע"פ הגבלת התכליות בסעיף 15.1 בתקנון.
- ג. האמצעים למניעת סיכונים.

1. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפת החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.
2. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים ע"פ בסקרי הסיכונים.
3. טיפול/סילוק חומ"ס בהתאם לתקנות רישוי עסקים, סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולת תעשייתית ברמת חובב.
4. שינוע חומ"ס ע"פ תקנות משרד התחבורה ומשרד איכה"כ.

### 15.3.6 מניעת מפגעי ריח.

1. תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת הפצת ריחות.
2. מקורות נפחים או מקורות שטח כגון קווי ייצור, אחסון חומרים נדיפים, מתקני טיפול בשפכים וכו', יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאוויר (איסוף וטיפול בגזים).

### 15.3.7 תפעול האתר.

- א. מנהלת לניהול האתר תכלול אנשי מקצוע בתחום התברואה או איכות הסביבה.
- ב. המנהלת תפקח על שלב עבודות העופר ועבודות הבניה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.
- ג. המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לנוהלים שנקבעו ובתאום המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית האזורית.
- ד. נציג המנהלת ישתתף בישיבות הועדה המקומית לתכנון ובניה ובישיבות וועדות לרישוי עסקים במידה יוגשו להן בקשות להיתרי בניה או רישוי עסקים למפעלים חדשים.
- ה. המנהלת תפקח על ביצוע עבודות הגינון, הנטיעות והפיתות בשטח אזור התעשייה בשיתוף עם אדריכל הנוף.
- ו. מנהלת תפקח על אחזקת שטחי הגינון והשטחים הציבוריים ותוציא מכרזים לקבלנים.
- ז. המנהלת תדאג לפינוי הפסולת ע"פ סוגיה ותפקח על קבלן פינוי האשפה שיקבע במכרז.
- ח. המנהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך, לאתר הפסולת רעילה ברמת חובב.
- ט. המנהלת תצויד באמצעים לטיפול ב"אירועים" של חומ"ס ואירועים אחרים: מתקני ספיגה, חביות אחסון מיוחדות, שרוליי עצירה, כימיקלים לנטרול, אמצעי פתיחת שוחות וסתימות, כלי רכב לפינוי פסולת מוצקה.
- י. המנהלת תקים ותנהל את מערכת ניטור השפכים באזור התעסוקה.

### 15.3.8 מערכת ניטור.

- א. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י מנהלת האתר. (אכיפה במפעלים, ניטור מערך ציבורי).
- ב. מערך לנושא פסולת ( הפרדה לסוגים, אכסון וסילוק).
- ג. ניטור איכות אוויר- בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה.
- ד. לנושא חומ"ס המפעלים יכינו תכניות למקרים, תגובות, תרחישי תקלות וטיפול בהם.
- ה. ניטור רעש - בחינת מפלסי הרעש ע"פ תנאים שיוגדרו למפעלים.
- ו. המפעלים יודיעו למנהלת האתר על כל שינוי בתהליכי ייצור ואו חומרי גלם שיש בהם השלכות סביבתיות.
- ז. מנהלת האתר תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית(בדיקה חזותית. מאזני מים. שפכים ועוד).

- ח. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכיו"ל לא ישטפו במים אלא יספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים יפנו לרמת תובב, לאתר הפסולת הרעילה.
- ט. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו למנהלת האתר ולרשויות כגון איכה"ס, כיבוי אש, משטרה וכיו"ל לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל(באם קיים),

## 16. הוראות לבקשה להיתר בניה.

16.1 בקשה להיתר תוגש על ידי אדריכל רשוי.

16.2 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(א) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות שפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם( בתוך מבנים סגורים, שטחים פתוחים בחצר המפעל. אחסון סגור ואחסון בשטח פתוח, אזורי טעינה ופריקה, שטחי חניה ושטחים פרטיים לגינון, מבני שרות ומנהלה.

(ב) חזות

(1) בבקשה להיתר יסומנו חומרי הבניה על גבי תשריט חזיתות המבנים. אחסנות חוץ וחצרות משק יוסתרו על ידי גדרות כמפורט בנספחים, בצמחיה, או קירות אטומים, כך שלא יראו לעין אדם העומד על פני הקרקע. תכנית המגרש תוגש בקנה מידה 1:250, או 1:100 לפי שיידרש. רקע תכנית תהיה מדידה של מודד מוסמך אשר נערכה ששה חדשים לכל היותר לפני מועד הגשת הבקשה. יסומנו מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום הפתחים וצורתם, מיקום שטחי האחסנה ודרכי הטיפול בחומרים מבחינה פונקציונלית ואסתטית. בתכנית יסומנו גם שטחי הגינון והחניה, מיקום מכלי אצירת פסולת, חיבורים למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, וגידור. לא יותר לבצע כל אחד מאלמנטים אלו אלא אם כן נכללו בבקשה להיתר.

(2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט, פסיפס קרמי או חומר איכותי אחר באישור מנהלת האתר. לא יורשה שימוש בפח או אסבסט בקירות בכרכובים.

(3) תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקנים על הגג מלהפוך למטרד חזותי, להנחת דעת מנהלת הפארק יותר לצורך זה כיסוי מתקני הגג, אשר לא יילקח במניין שטחי הבניה המרבי, ויותר מעל גובה בניה מרבי הקבוע לעיל. חומר כיסוי זה יכול להיות קורות בטון, ברזל, פולי קרבונט, עץ וכיו"ל. לא יותר שימוש בפח, אסבסט או בד.

(4) מעבר צנרת בתזיתות, יתוכנן בפירים מיוחדים לכך באישור מהנדס הועדה. ייאסר מעבר צנרת גלויה על הקירות.

(ג) מידע סביבתי.

כתנאי להיתר בניה יגיש יזם את מסמכים הבאים וע"פ השלבים:

(א). טופס תיאור מפעל (מיון ראשוני).

(ב). תצהיר השלכות סביבתיות

(ג). מסמך השפעות על הסביבה (תסקיר או חו"ד ע"פ דרישת הרשויות).

חוות דעת סביבתית שתבוצע על ידי גורם מקצועי מוסמך. חוות הדעת תתבסס על תכניות הבניה כאמור לעיל ותכלול אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים ויהיו בה המרכיבים הבאים:

(1) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז האזורית, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים ולהקטנת הנגר העילי ולהגברת החלחול.

(2) שפכים:

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג, והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

(3) פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אוויר:

אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים. אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים מסוכנים:

דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, על פי תקנות רישוי עסקים התשנ"א - 1990 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.

(6) רעש:

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

(7) פתוח השטח:

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, סימון קירות ומסלעות, וטיפול בהפרשי גובה. פריסת קירות וגדרות, גינון בתחומי המפעל וש.צ.פ גובל בשטחו.

יוצגו אם צריך שלבי ביצוע הפתוח. יותר ביצוע עבודות עפר בתקופת הפקדת התכנית. תכניות נופיות יוגשו על ידי אדריכל נוף מוסמך.

(8) הנחיות לביצוע עבודות עפר:

א) כל שפך שיווצר בשל עבודות העפר של הפארק, הן בשטח הפארק בהן מחוצה לו יטופל וישוקם ע"י נטיעות. שפכי עפר בהיקף מגרשים יתוחזקו ע"י בעלי מגרשים בהתאם לרצעות הגינון (סעיף 3.3 ב' נספח הנופיו), שטחים ציבוריים ובהיקף הפארק יטופלו ע"י הנהלת הפארק.

ב) יש לאתר מקום ולגדר את אתר ההתארגנות לשהייה של העובדים, וכלי רכב כבד בתוך תחום התכנית בלבד.

ג) עודפי עבודות עפר או פסולת בנין מכל סוג שהוא יפנו לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית ולא יושארו בשטח התכנית או בסביבתה.

ד) בעת ביצוע עבודות העפר - ינקטו אמצעים להידוק קרקע ומניעת פליטות אבק.

ד) תכניות מפורטות לפתרון ביוב מאושרות ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

## 17. שירותים:

(1) אספקת מים:

אספקת המים בכל שטח התכנית תהיה מרשת הרשות המקומית. תובטח אספקת מים סדירה למפעלים שצריכת המים שלהם לא תעלה על 2.0 מ"ק ליום לדונם מגרש. תובטח תקנת מד מים במקום שיאושר על ידי הרשות המקומית, המבטיח גישה נוחה לעובד הרשות המקומית. המקום יצוין בתכנית הבקשה להיתר. הכל יבוצע באישור משרד הבריאות ומהנדס המועצה המקומית.

(2) ניקוז:

בנוסף לכל האמור לעיל, הניקוז יהיה על ידי חלחול, ניקוז טבעי בתעלות על קרקעיות או בצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז. במידת הצורך, תופקע קרקע הדרושה לניקוז בהתאם לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח - 7891. בכל מקרה חייבים בעלי קרקע פרט לבעלי תחמ"ש לאפשר מעבר קווי ותעלות ניקוז בחלקתם, מחלקות גבוהות יותר. הכל יבוצע באישור רשות הניקוז ומהנדס ועדה קומית. משטחי חניות, מדרכות, ושצ"פים ירצפו באבן משתלבת או חצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים ויקטין את כמות הנגר העילי.

(3) ביוב:

בנוסף לכל האמור לעיל, יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית ובמתקן הטיפול האזורי, למפעלים אשר ייצרו שפכים בספיקה של עד 4.1 מ"ק שפכים ליום לדונם מגרש. תותר הנחת קווי ביוב

בגבולות מגרשים פרטיים וציבוריים לפי חוק הרשויות המקומיות (כיווב) תשכ"ב-1962. בכל מקרה, חייבים בעלי קרקעות פרט לבעלי תחמ"ש לאפשר מעבר קווי כיווב דרך מגרשם מהמגרשים הגבוהים יותר. תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 הינו חיבור למערכת כיווב מרכזית והשלמת פתרון לטיפול בשפכים ובפסולת בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו. הכל יבוצע באישור משרד הבריאות ומהנדס ועדה מקומית.

(4) אשפה:

ריכוז ופינוי האשפה יהיה באחריות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא אם אישרה הרשות המקומית את מקום וצורת פתרון ריכוז ופינוי האשפה.

(5) הג"א:

היתרי הבניה למבנים יינתנו לאחר קבלת אישור רשות מוסמכת של הג"א.

(6) אספקת חשמל:

א. כל קווי החשמל תת קרקעיים. פרט לקו מתח עליון בש.צ.פ מספר 110, שיהיה עילי. תותר הקמת קווי חשמל ואביזרי חשמל עיליים זמניים, באישור הועדה המקומית.

ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ' לפחות מהתיל הקיצוני. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 6.5 מ' ולפחות 5 מ' מתיל הקיצוני.

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מ'.

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מ'.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים מסוכנים בקרבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י דין.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.

ה. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך בנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות אם ידרשו על ידי חברת חשמל, בתוך המגרש או המבנה מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל.

בעלי הזכויות בקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר חופשי להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת טרנספורמציה.

חובת התייעצות עם ח"חי לצורך בהקמת קו מתח עליון להזנת התחמ"ש.

מגישי בקשה להיתר בשטח התכנית יתאמו עם חברת חשמל בדבר הצורך בתחנת טרנספורמציה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא תאום כאמור.

מתן היתר לעבודה או שימוש בשצ"פ, סלילת כביש או מדרכה מותנה בהתייעצות בדבר שילוב



תשתיות ובה יתואם עם חברת חשמל הצורך בהטמנת כבלי חשמל תת קרקעיים בשטחים האמורים ותאום שלבי התכנון והביצוע.

(6) סדורים לנכים : היתרי בניה יותנו בהבטחת סידורי גישה לנכים עפ"י חוק.

(7) כבוי אש : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התחייבות מבקשה ההיתר לביצוע דרישות רשות הכבאות השביעות רצונם.

### 18. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל בניה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 19. מימוש ותקפות התכנית :

19.1 מימוש התכנית יחל עם אישורה. התכנית תבוצע בשלושה שלבים עפ"י גבולות המסומלים בתשריט. שלב I יבוצע ראשון. לא יפותח שלב נוסף ללא מיצוי בפועל של 80% מהשלב הקודם. לא תהיה הגבלה של שלבים בפיתוח המתקנים ההנדסיים, הקשורה בשלבי השיווק.

19.2

19.2.1 תנאי לאכלוס שלב I – הרחבת דרך 675 לדו מסלולי בין צומת הכניסה למרכז אזורי כפרי – חבר (אזור תעשייה), לצומת הגישה לישובי "חבר" (דרך 6724), לרבות שני הצמתים הנ"ל – הכל לשביעות רצון מ.ע.צ. ומשרד התחבורה, כולל הכנות לרימזור הצמתים.

19.2.2 עם גמר אכלוס המתחם (שלב I) - (כ-20% מזכויות הבניה) - יערכו ספירות תנועה בצומת הכניסה מדרך 675 במטרה לבדוק את הצורך בהתקנת הרימזור, היה וימצא הצדק לרימזור, תהווה התקנת הרימזור תנאי להוצאת היתרי בניה נוספים בתחום תכנית זו.

19.2.3 הוצאת היתרי בניה מעבר ל-30% מזכויות הבניה שבתכנית תותנה בביצוע אחד מהפתרונות הבאים :

1. הרחבת דרך 675 לדו-מסלולית בין צומת הסרגל (65/675) לצומת זירעאל (60/675).
2. סלילת דרך מקומית ממרכז עפולה דרומה, עד למתחם התכנית, על פי תכנית שתאושר לחוק.
3. סלילת דרך ראשית מקבילה לדרך 675 (עוקף עפולה דרומי-דרך 71) על פי תכנית שתאושר כחוק.

19.3 במידה ולא יוחל במימוש התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה, תבוטל התכנית.

### 20. היטל השבחה :

יגבה כחוק.

משרד התעשייה והמסחר  
המינהל לאזורי פיתוח - הקצאות קרקע  
רח' אגרון 30  
ירושלים 94190

9.12.02