

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר כנא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והתניה חש"ה 1965
אישור תכנית מס. 13456
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.7.04 לצשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 13456 לשינוי יעוד מאיזור חקלאי לתעשייה ומלאכה א', דרך
וש.צ.פ. המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 8588 וג/ 9061.

הועדה על אישור תכנית מס. 13456
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5395
מיום 3.5.05

1.2 מקום התוכנית: כפר כנא

| נ.צ. מרכזי | מזרח: 181900 | צפון: 240800 |
|------------|--------------|------------------------|
| מספר גוש | חלקה | חלק מחלקה |
| 17385 | 10,13 | 9,12,14,15,16,17,18,34 |

1.3 שטח התוכנית: 43.267 דונם

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: חמאיסי אחמד ת.ז. 5385995 כפר כנא 16930
חמאיסי אברהים ת.ז. 5516533 כפר כנא 16930
ואחרים.

יזום התכנית: חמאיסי אוטאמה ת.ז. 5857162 כפר כנא 16930.

עורך התוכנית: אבו ליל עבד אלחפיז - אדריכל ת.ז. 59863043
טלפקט:- 04- 6466815

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 13456 לשינוי יעוד מאיזור חקלאי לתעשייה קלה ומלאכה
דרך וש.צ.פ. המהווה שינוי לתכניות ג/ 8588 וג/ 9061 .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על
השטח, תוכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 19_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|------------|---------|
| 05.10.2003 | הכנה |
| 22.01.2004 | עדכון 1 |

1.8 הגדרות ומנחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם
בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רציף .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקווקו .
- ג- תעשייה קלה ומלאכה א' : צבע ורוד .
- ד- אזור חקלאי :- פסים משתלבים ירוק לבן לסירוגין
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ז- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ח- דרך לביטול :- קווים בצבע אדום .
- ט- להריסה : צבע צהוב .
- י- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יא- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יב- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יג- מספר גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טו- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- טז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10% טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | יעוד השטח |
|----------|----------|----------|----------|------------------|
| אחוזים | שטח ב-ד' | אחוזים | שטח ב-ד' | |
| ----- | ----- | 93.10% | 40.277 | איזור חקלאי |
| 6.43% | 2.782 | 6.68% | 2.894 | דרך מאושרת |
| 73.49% | 31.675 | 0.22% | 0.096 | תעשייה ומלאכה א' |
| 17.61% | 7.621 | ----- | ----- | דרך מוצעת |
| 2.47% | 1.189 | ----- | ----- | ש.צ.פ. |
| 100.0% | 43.267 | 100.0% | 43.267 | סה"כ: |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי יעוד מאיזור חקלאי לתעשייה ומלאכה, דרך וש.צ.פ.
 קביעת הוראות וזכויות בניה .
 קביעת הנחיות סביבתיות .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים :

| יעוד | שטח עיקרי מוצע מ"ר | שטח שירות מוצע מ"ר | סה"כ שטח מוצע מ"ר |
|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| תעשייה ומלאכה א' | 25340 | 6335 | 31675 |

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

תעשייה ומלאכה א': באזור תעשייה קלה ומלאכה מותר להקים השימושים הבאים:

א. מפעלי תעשייה ובתי מלאכה.

ב. בתי קידור, שטחים ומבנים לאחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, משרדים כחלק ממנהלת המפעל (עד 10% משטח הבניה) ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום (עד 15% משטח הבניה המותרים). מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.

ג. מכוניים ומעבדות לשירות התעשייה, מוסכים לרכב, שטחים ומתקנים לחניה.

ד. מפעל לעיבוד וייצור מזון יתאפשר בתנאי של קבלת אישור עקרוני ממשרד הבריאות בדבר מיקום מפעל המזון ביחס למפעלי תעשייה אחרים.

ה. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת יותרו בתנאי שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 9 להלן ובהתאם להגדרת התעשייה בחוק התכנון והבניה.

דרכים:-

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה. יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ומעבר תשתיות ומתקני תשתית.

3.2 טבלת זכריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

| מס' מבנים למגורים מרומלי | גובה בניה | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | | | קווי בניה | | גודל מגרש מרומלי (במ"ד) | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|--------------------------|------------|-----------|-------------------------------|----------------------|-----------|---------------|-------------------|-----------------|----------------|--------|-----------|------|-------------------------|----------------------------|
| | מס' מקומות | מס' קומות | סה"כ | לכסוי המקרקע (תכסית) | שטחי שדות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי | ואחורי | צדדי | | | |
| 1 | 12 | 2 | 100% | 50% | 20% | 80% | --- | 100% | 5 או לפי תשריט | 5 | 4 | 500 | תעשייה ומלאכה א' | |
| 1 | 3.5 | 1 | 5% | 5% | --- | 5% | --- | 5% | 5 או לפי תשריט | 4 | 4 | 1000 | ש.צ.פ. | |

* הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לתת היתר בניה עם קיר משותף בין שנים או שלושה מגורשים עפ"י תכנית בינוי בהסכמת השכן.

** הועדה רשאית לאשר בניינים קיימים שאינם שומדים על מרחקים חוקיים, בתנאי שבניינים אלה עומדים בכל תנאי אחוז ובכל דין.

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

ההתחברות המים של "מקורות" תהיה באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

2. (19.1 ב') ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים תוכן תכנית ניקוז באישור הרשות הניקוז האיזורית .

3. (19.2) ביוב:

תובטח קליטת השפכים במערך ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי
תנאי לקבלת היתר בניה למבנים ולמפעלים יהיה כושר הולכה, טיפול וסילוק בפועל אל מתקן טיהור השפכים המאושר. תנאי למתן היתר אכלוס:
קיום והפעלה של מתקן טיהור השפכים המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ותכנית ביוב מפורטת לאיזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב ומים הכוללת התחברות למתקן האיזורי .

איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות לחוק עזר לדוגמה וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים ובמכון טיהור השפכים לפי הנחיות היחידה הסביבתית .

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית לאחר האישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים .

קווי שפכים ייבנו בטכנולוגיות הטובה ביותר למניעת דליפות שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות .

אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מזוהמים שאין לגביהם טכנולוגיות ניטרול מוכחת ומזינה .

לא יוקמו "מעקפים" ממוביל והשפכים לנחל יפתחאל .

בתחנות שאיבה לשפכים יותקנו "דיזל גנרטורים" לאספקת חשמל במצב כשל במערכת האיזורית .

אתרי אחסון פסולות לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז .

תתבצע הפרדת זרמים במפעלים :

- זרם סנטרי – יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית .
- זרם תהליכי – יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י חוק עזר לדוגמא .
- זרמים רעילים ומכילי חומרים מסוכנים – יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י לאיכה"ס .
- תמלחת (רענון מרכבים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור) יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות .

רגישות הידרולוגית של האיזור מחייבת נקיטת צעדים למניעת זיהום מי תהום, בין היתר הגנה על קוי ביוב, יושם דגש על טיפול קדם בשפכים בתחום המפעל, ניקוז ומאצרות .

בשל הרגישות ההידרולוגית באיזור ועל מנת למנוע זיהום מי תהום מדליפת שפכים ממערכת הביוב, ינקטו הפעולות הבאות :

- א. צנרת הביוב תהיה מצינורות פוליאטילן רציפים (בסלילים או מוטות באורך מינימלי 12 מרותחים בריתוך פנים) ללא מחברים משוחה לשוחה .
- ב. השוחות תהיינה שורות טרומיות מבטון עם תחתית בטון מונוליטית ביחידה אחת (רצפה + קירות) משולבת עם פוליאטילין ומחבר גומי גמיש דוגמת איטוביב .
- ג. לסימון תאי הביוב, תוטבע במכסה השוחה, לוחית יצקת ברזל עם כיתובית "ביוב" .

19.2.1 תנאי מקדים לביצוע קו הביוב תיאום עם חברת מקורות בנוגע לחצייה ולהקבלה בין קווי הביוב המתוכננים וקווי המים הקיימים ו/או מתוכננים .

הערה : יש לעמוד בהנחיות משרד הבריאות כדלקמו :

חצייה של קו "מקורות" (או קו מי שתייה אחר) :
יש לשמור על הפרש גובה של 1 מ' בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב.
צינור הביוב יהיה ללא חיבורים מלבד ריתוכים ובתוך שרוול מאורך 12 מ' (אם גרביטציוני אורך השרוול 6 מ').

קו ביוב מקביל לקו מקורות (או קו מי שתייה אחר)
יש לשמור על הפרש גובה של 30 ס"מ בין תחתית צינור המים לקודקוד צינור הביוב, כאשר קו המים יהיה תמיד מעל קו הביוב, צינור הביוב יהיה במרחק אופקי של 3 מ' לפחות מקו מי שתייה (אם הקו גרביטציוני המרחק האופקי יהיה 1 מ' לפחות) .

19.2.2 עבודת הנחת הצנרת וריתוך פנים תבוצע אך ורק ע"י בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים לכך .

19.2.3 האיטום במידת הצורך בין חלקי שוחת הבקרה יהיה באמצעות סרט איטום על בסיס ביטומני (כדוגמת "איטופולס") אשר נדבק לשטחי המגע בבטון. רכבת חלקי שוחות הבקרה, מחברי השוחה וסרטי האיטום ייעשו לפי התכניות ולפי הנחיות בתי החרושת ובפיקוח על שירות השדה ממנו ירכוש הקבלן את החומרים.

19.2.4 בדיקות :
מערכת הביוב (צינורות, שוחות בקרה, אטמים) צריכה לעמוד בבדיקות המפורטות להלן :

- א. בדיקת אטימות לדליפה החוצה (הידרוסטטית).
- ב. בגמר ביצוע יעשה צילום פנים הצינורות (צילום וידאו), ע"י חברה שתאשר ע"י אגף הנדסה של המועצה.

יש לבצע הבדיקות בנוכחות נציג של משרד הבריאות.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 מ' בקו מתח גבוה 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 מינמליים 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. אשפה:

סידורי טילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

ב- הוראות כלליות :-
1. חלוקה: תנאי למתן היתר בניה הוא תכנית ו/או תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית .

2. הפקעות:
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3. תנאים לביצוע התוכנית:
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצוען בפועל.

4. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. 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 כנדרש בתקנות.

6. עתיקות:
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש :-
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. הוראות בנושא איכות הסביבה :

תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסעיף 9 להלן :
בהתאם לחוק הליכי התכנון :תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה יצור, אריזה ואחסנה של מוצרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפויי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת .

9.1 שימושים מותרים :

בתחום התכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, להלן הגדרות הכלולות בפרק זה .

מפגע סביבתי :

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה ו/או מנהל הפרויקט.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתי :

המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד

9.2 סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות :

מפורטים בזה קבוצות סוגי מפעלים האסורים או מותרים באיזורי השימושים השונים בתחום התכנית. סוגי המפעלים שלא נכללו בפרוט להלן, יאושר סיווגם ע"י הועדה המקומית ומשרד לאיכות הסביבה עפ"י העקרונות בסעיף

9.3 .

9.3 פרוט מפעלים לפי קבוצות ואזורי תעשייה :

רשימת פרוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעלות התעשייתיות באיזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד, בכל מקרה ינתן היתר בניה ורשיון העסק רק באישור המשרד לאיכות הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשייה ו/או תסקיר השפעה על הסביבה לפי העניין .

קבוצה א' – מפעלים אסורים בתכלית באיזור זה .

באיזור תעשייה – מותרים מפעלים מקבוצות ב + ג + ד המפורטים להלן .

קבוצה א'

- אסבסט
- יצור מעגלים מודפסים
- מכון פסדים
- מפעלי גלוון
- תשלובות כימיות ונפט
- יצור ואחסון נפיצים
- גריסת טחינת אבן
- דשנים נוזליים
- ייצור אספלט
- התוך מתכת
- גזים דליקים מעל 100 מ"ק
- בריכת חמצון
- בריכת דגים
- בתי מטבחים

קבוצה ב'

- יצור מוצרי פלסטיק
- מפעלי בטון מוכן
- יצור זכוכית
- יצור בלוקים
- יצור מוצרי מלט
- הלבשה וטקסטיל
- תעשיות נקניק
- תעשיות מוצרי חלב (למעט מחלבות)
- תעשיות שימורים
- שיש ומרצפות
- דפוס
- תעשיות מזון
- יצור ומילוי משקאות קלים
- תעשיות מוצרי נייר
- יצור קונסטרוקציות טרומיות (בטון, ברזל)
- בתי קירור ואחסנה

קבוצה ג'

- רהיטים מוצרי עץ
- הלבשה וטקסטיל (עד 100 מ"ק שפכים ליום)
- מסגרות
- מוסכים לרכב
- פחחות וצבע לרכב
- מוצרי עור
- (תיקים, נעליים הלבשה וכו')
- מאפיות
- בתי בד
- בתי קירור ואחסנה

קבוצה ד'

- טקסטיל – מגזרות ומתפרות
- בתי מלאכה לעיבוד זכוכית
- מתכת יבשה (נסור אך לא ציפוי)
- מוצרי חשמל ואלקטרוניקה (הרכבה)
- חשמלאי רכב, אביזרי רכב
- (הרכבת מערכות רדיו ואזעקה)
- בתי מלאכה לעיבוד אלומיניום (חיתוך והרכבה)

9.4 כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאויר והן למים, שיקבעו מעת ע"י משרד לאיכות הסביבה.

9.5 איסוף פסולת ופינוייה :

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

- בסמוך למכולות לאצירת פסולת יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי, שטח להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מחזור.
- פסולת רעילה תיאסף בתחום המפעל האתר מקורה, מסומן וסגור ותפונה לאתר הפסולת הרעילה באתר רמת חובב.
- באיזורים מסחריים, תתנות תדלוק, מבנים רב תכליתיים ומפעלים גדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים בהם יוצבו מכלי פסולת, ו/או דחסני האשפה עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים.
- בחדרי האשפה ובמתחם אצירת הפסולת ישטפו המכלים והמשטחים מידי יום התשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית.

9.6 חומרים מסוכנים :

א. אחסון :

1. אחסון יבוצע עפ"י התקנות (קבוצות תואמות), שילוט, אמצעי חידום, תיק מפעל וכו'.
2. לא יותרו באיזור התעשייה דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ וכו', עפ"י הגבלת התכליות בסעיף 9.3.
3. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושד ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומניקוח למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח האמצעי הכיבוי נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.
4. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים עפ"י ההמלצות בסקרי בסיכונים שמושג ע"י מבקש ההיתר.

ב. טיפול וסילוק :

1. טיפול סילוק חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות רישוי עסקים, סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולות תעשייתיות ברמת חובב.
2. שינוע חומ"ס עפ"י תקנות משרד התחבורה ומשרד איכה"ס.
3. נוהל חרום עפ"י "תיק מפעל" שיוכן בכל מפעל המשתמש בתומ"ס.

9.7 מערכות ניטור :

- ניטור רעש – בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים.
- המפעלים יודיעו למנהלת האתר על כל שינוי בתהליכי הייצור ו/או חומרי הגלם שיש בהם השלכות סביבתיות.
- אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו למנהלת האתר ולרשויות כגון: איכה"ס, כיבוי אש, משטרה וכו' – לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל.

- מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י מנהלת האתר (אכיפה ובקרה במפעלים ניטור מערך ציבוד וכו' .)
 - מערך בקרה לנושא פסולת (הפרדה לסוגיה, אחסון וסילוק) עפ"י האישורים
 - ניטור איכות אוויר – במפעלים בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה .
 - ניטור אוויר יחל במפעלים עפ"י החלטת הרשות הסביבתית ויהיה באחריות המנהלת .
 - תכנית ניטור תכלול במפעלים :
- מיקום תחנות הניטור במפעל .
קביעת הפרמטרים הנמדדים (מס' הפרמטרים ואופייניים לכל תעשייה) .
- פעילות מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרים תופסק לאלתר עד שיותקנו האמצעים הטובים ביותר הקיימים בהבטחת עמידה בתקנים .
 - לנושא תומ"ס המפעלים יכינו תכניות למקרים, תגובות, תרחישי תקלות וטיפול בהם .

9.8 איכות אוויר :

- כל מפעל או עסק הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה אמינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקני הפליטה עפ"י TA-LUFT (1986) או תקני פליטה ישראליים .
- מפעלים בהם תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו סקר פליטות ויתקינו אמצעים בהתאם .
- תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת ריחות .

9.9 רעש :

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי ההפעלה שיבטיחו עמידה במפלטי רעש המותרים כדין התכנון האקוסטי ונוהלי ההפעלה יהיו באחריות היזם /המפעיל .

9.10 תנאים למתן היתר בניה :

- 9.10.1 היתר בניה יהיה מותנה באישור הנחיות לאיכות הסביבה ו/או הרשות המוסמכת מטעמו .
- 9.10.2 שטח התכנית תהווה יחידה שלמה לפיתוח לא יינתנו היתרי בניה ולא תהיה פיתוח השטח ללא הכנת תכנית בינוי לביצוע דרכים ותשתיות כולל סלילת דרכים והעברת מערכות
- 9.10.3 תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של ניטור מזדמן על פי תכנית ניטור שתוכן ע"י איש מקצוע בתחום איכות אוויר אשר תגדיר מקום הניטור ומועדים ושתוגש ותאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. אין להוציא התרי בניה למפעלים טרם ביצוע תנאי זה . אישור התרי בניה ע"י הועדה המקומית יהיה רק לאחר שיתקבל אישור ממשרד איכות הסביבה כי הדרישה בוצעה .
- 9.10.4 לוועדה המקומית בהמלצת הרשות הסביבתית המוסמכת, ניתנה הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאיזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו . באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באיזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים ותנועה התנאים והמגבלות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת כנ"ל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל .
- 9.10.5 כל מפעל המבקש להיכנס לאיזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ו/או לוועדה המקומית שאלון לגבי השלכות סביבתיות של המפעל .
- 9.10.6 כל אחד משני גופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (ותסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב ב-1982 .
- 9.10.7 מפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל, הסכמתם למתן היתרים ותנאיהם ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית .

השאלון יכלול :

- שלבי ביצוע המבנים כולל תשתיות מים, שפכים וחשמל
- ניקוז – השתלבות במע' הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב .
- כמויות מים ושפכים, צורך בטיפול מוקדם .
- קרינה אלקטרומגנטית ורדיואקטיבית – מקורות פליטה לסוגיהם אמצעים להפחתה ומניעה .
- בינוי השטח – מיקום והיקף עבודות העפר המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון ופתוח, ופיתוח ריצוף וגינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית .
- חומרים מסוכנים – כמויות וסוגים ובחינת ההשפעות העלולות להיות במקרה של תרחיש קיצוני .
- תחזית תנועת כלי רכב נכנסים ויוצאים מהמפעל בשעות שיא, סוגי כלי רכב
- שעות פעילות המפעל :
- תעשיות ועסקים לאיזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באיזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההודאות והתנאים בנושא איכות הסביבה כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים ותנועה, התנאים והמגבלות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת כנ"ל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל .

הוראות למתכנני איזור התעשייה :

- א. יש להגביל צריכת הדלק באיזור התעשייה המתוכנן ל 1.34 טון/שעה, תוך מגבלה לשימוש במזוט דל גופרית מקסימאלית של 1%, ניתן לשרוף דלקים בעלי תכולת גופרית פחות מ- 1% בכמויות גדולה מהנ"ל בהתאם למיקום מתקן השריפה ותכולת הגופרית בדלק, אם יוכח על ידי הרצת המודל שאכן לא צפויות חריגות כתוצאה מכך .
- ב. יש להגביל פליטות אבק בלתי מוקדי (fugitive dust) מכל תהליכי ייצור לקצב פליטה של 0.1 גרם/שניה .
- ג. יש להרחיק ככל האפשר את מיקום מתקני שרפת דלק ממקומות מיושבים כגון כפר כנא. המרחק המינימלי בין ארובת דוד קיטור לבין מיושב יהיה 500 מטר .
- ד. קצבי פליטת מזהמי אוויר יצומצמו כך שריכוזי מזהמי אוויר הנפלטים מארובות וממקורות בלתי מוקדים יעמדו בתקני הפליטה המופיעים באמנה של המשרד לאיכות הסביבה והתאחדות התעשיינים מתאריך 21.1.98 . למניעת פליטת חלקיקים מתהליכים תעשייתיים יש להשתמש במערכות אוורור עם מסנני אבק, ערפול והתזת מים . למניעת פליטות חלקיקים וגופרית דו חמצנית מדודי קיטור יש להשתמש במזוט דל גופרית במידה ויש צורך

לצמצום פליטות NO ולעמוד בתקן הפליטה בשיעור של 450 מ"ג/מ"ק ניתן לצייד את הדוד במבצרי מניעת NO (LOW NOX BORNERS) .
ה. על כל מפעל הפולט ריחות ו/או סולבנטים או חומרים אורגניים אחרים להתקין הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת פליטות חומרים אלו ולעמוד בתקני הפליטה של התאחדות התעשיינים והמשרד לאיכות הסביבה .

9.12 היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים :

9.12.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה , מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שידותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון .

חזות ועיצוב : חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה עיצוב ופירוט הגינון .

9.12.2 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים :

א. ניקוז : פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים .

א'1 . איזור התעשייה המיועד נמצא בחלקו על מסלע חדיר שדרכו יכולים מזהמים לחלחל לאקויפר המנוצל במורד . עם זאת, קידוחי ההפקה נמצאים רחוק יחסית מהאתר ומפיקים משכבות עמוקות .
זרימת נגר העילי מאיזור התעשייה לנחל יפתחאל יכולה לסכן קידוחי הפקה הנמצאים על בסיס הנחל ולזהם את נחל ציפורי הזורם באופן קבוע . ועל כן יש לנקוט באמצעים למניעת זיהום הנחל בין היתר הגנה על קווי הביוב ושם דגש על טיפול קדם השפכים בתחום המפעל ניקוז ומאצרות .

א'2 . ניקוז וביוב : כל צנרת הניקוז והביוב תבוצע לפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה . כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות .

ב. שפכים : כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן – בהתאם לתכנון מערכת האיסוף וסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל .

ג. פסולת מוצקת : כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך ייצר ובשירותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל .

ד. פסולת רעילה : איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה .

ה. חומרים רעילים ומסוכנים : כמויות מרביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסוןם וסילוקם האמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

ו. רעש : מידה מרבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב, פתרונות.

ז. אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז – 1977.

ח. איכות אוויר : שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי חוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

ט. אחסון : קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

9.13 שיקום נופי :

- לאחר ביצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנית שתאושר מראש ע"י המנהלת ותכלול : טיפול מדרונות, כיסוי וגינון, חפירות, גריסה או סילוק עודפי עפר ובולדריים.
- כל שפך שיוצר בשל עבודות עפר ופיתוח יטופל וישוקם ע"י נטיעות, שפכי עפר בהיקף מגרשים יתוחזקו ע"י בעלי המגרשים ואילו שפכים שיווצרו בשטחים ציבוריים ובהיקף איזור התעשייה יטופלו ע"י מנהלת האיזור.
- כל עבודות תשתית בהיקף האיזור יעשו בתאום עפ"י הנחיות אדריכל הנוף ותוך התאמה לאופי הטיפול בשטח בתחום התכנית.

9.14 גינון ציבורי :

- לאורך הכבישים האיזוריים יינטעו רצועות צמחיה בהם ישולבו עצים בוגרים תוך שימור עצים קיימים.
- בשצפ"ים שבאיזור התעשייה ישולבו מעברים להולכי רגל ופינות ישיבה בנוסף על צמחיה ועצי צל.
- כל הגינון בשטחים הציבוריים יעשה עפ"י הנחיות ותכניות אדריכל הנוף הטיפול בשטחים אלה יהיה באחריות מנהלת האתר.

9.15 הנחיות לתפעול מערכת התנועה :

- מעברים להולכי רגל ימוקמו במדרכות לאורך הדרכים הפנימיות של המתחם וכן בתוך השטחים הציבוריים .
 - לכבישים ראשיים (רוחב 30 מ') יבנו מדרכות משני הצדדים ברוחב 2.0 מ' .
 - לכבישים פנימיים (16 – 12 מ') יבנו מדרכות משני הצדדים ברוחב 2.0 מ' .
- 10 . תנאים להיתר בניה :

10.1 תכנית פיתוח המגרש :

שטח התכנית תהווה יחידה שלמה לפיתוח לא יינתנו היתרי בניה ולא תהיה פיתוח השטח ללא הכנת תכנית בינוי לביצוע דרכים ותשתיות כולל סלילת דרכים והעברת מערכות .

עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט . התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תכנית למתן היתר תייעד 30% משטח המדרום הקדמי לגינון .

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל .

10.2 היתר בניה למבנה רב שימושי :

מבנה רב שימושי הנו מבנה המכיל מס' פונקציות שונות. היתר בניה יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה .

10.3 קבלת תעודת גמר :

תנאי לקבלת טופס 4 – מילוי כל דרישות הוועדה בהתאם להוראות התקנון לנושאי הבניה : קירות, גינון, נטיעות וגידור .

10.4 שימושים חורגים :

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם כן הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה .

11. בניה עם קיר צמוד :

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים על פי תכנית בינוי .

12. מבני עזר :

מיועדים למתקני מזוג אוויר, מתקני דלק, גז וחשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר .

מעברים מקורים להעברת צנרת, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין המבנים . מבני עזר כלולים בתכנית המגרש ושטחם יחשב באחוזי הבניה, לא תותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון: פחונים, צריפים) .

13. חזית הבניין וחומרי צפוי :

חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: חזיתות יצופו בחומרים עמידים וקשיחים, אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ואשר הנם עמידים בפני תחלופות מזג אוויר .

14. אחסון פתוח :

אחסון יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המבנים העיקריים או במבני העזר בלבד .

15. מתקני גג, מזגנים וצנרת :

יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה . לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג .

שטח המתקנים לא יעלה על 30% משטח הגג העליון והם ירוכזו כשטח אחד. מזגני חלון וצנרת בנין כגון: ביוב, צנרת חשמל וכד' ייפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת .

פרק 5 - חתימות :

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

אבו עבד אלחמיז
ארכיטקט מס' 81181
עין מאהל - 50.50 - 06-6666815

Handwritten signature and stamp of the landowner.

Handwritten signature of the initiator.