



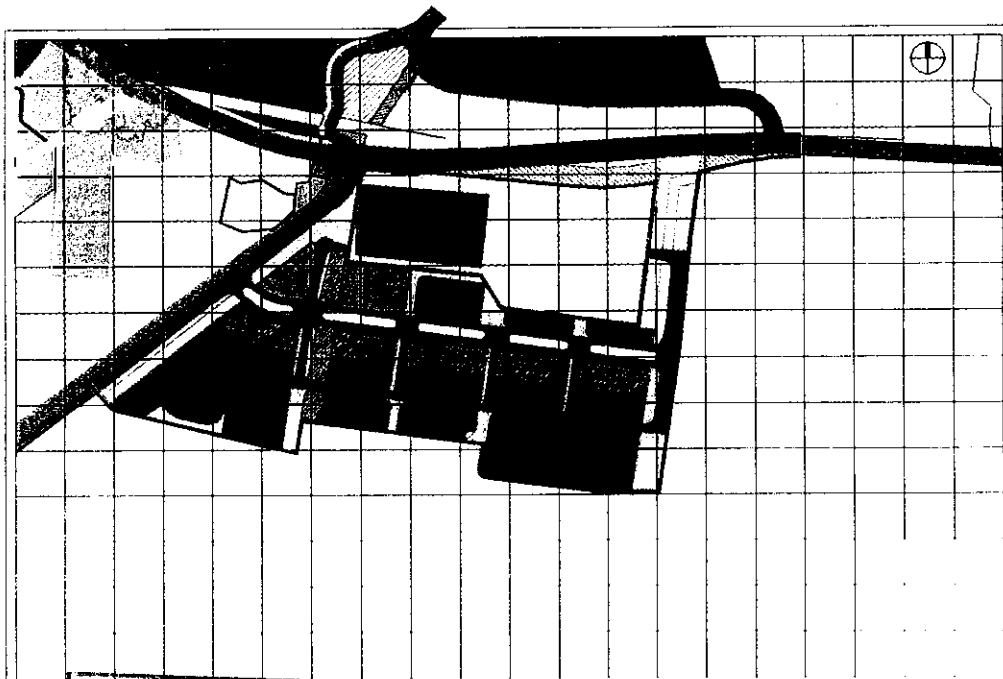
משרד התעשייה והמסחר

"מפעלי העמק"

הרחבת אזור תעשייה מגדל העמק

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 9996

אוגוסט 99



משרד הפנים נחוז הצפון
 הוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ג/ 9996
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 11.10.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

ג' י"ה

דוד קנפו תגית כלימור - אדריכלים ובוני ערים

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 9996
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4829
 מיום 6.12.99

מהדורה 8

אוגוסט 1999

31.08.99

amk-tab8

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

"מפעלי העמק"

הרחבת אזור תעשייה מגדל העמק

תכנית מתאר מקומית מס' ג' / 9996

הוראות התכנית

<u>התכנית:</u>		1
שם התכנית:	1.1	
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 9996 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 3370, ג/ 1 323 - ג/ 2765 ג/ 2596 המאושרות כמו כן מהווה השלמה והרחבה לתכנית ג/ 3086.		
מחוז:	1.2	הצפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים, מגדל העמק.		
תחום שיפוט מוניציפאלי - מגדל העמק, יזרעאלים		
נפה:		יזרעאל
בעל הקרקע:	1.3	מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון ת.ד 580, נצרת עילית.
יחס התכנית:	1.4	משרד התעשייה והמסחר, היחידה לאזורי פיתוח.
מגיש התכנית:	1.5	משרד התעשייה והמסחר, היחידה לאזורי פיתוח באמצעות ח.פ.ת - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ.
עורך התכנית:	1.6	ד. קנפו ת. כלימור אדריכלים ובוני ערים רח' הירקון 17 חיפה 34465 טלפון: 04-8243147
חלות התכנית:	1.7	תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
מסמכי התכנית:	1.8	
1.8.1	24 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").	
מסמכי לואי (נספחים עקרוניים)	1.9	
1.9.1	נספח תנועה, (להלן: נספח מס' 1).	
1.9.2	סקר סביבתי, (להלן: נספח מס' 2).	
1.9.3	נספח נופי, (להלן: נספח מס' 3).	
1.9.4	נספח שלבי ביצוע (להלן: נספח מס' 4).	
שטח התכנית:	1.10	
כ - 793.6 דונם (מדידה גרפית).		
סה"כ שטח הבניה המתוכננת (שטח עיקרי) 243,090 מ"ר.		

1.11 יחס לתכניות אחרות:

- 1.11.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 3370, ג/ 323 ו- ג/ 2765 ג/ 2596 המאושרות, כמו כן מהווה השלמה והרחבה לתכנית: ג/ 3086.
- 1.11.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות תקפות, הוראות תכנית זו יהיו עדיפות.

1.12 מטרות התכנית:

- 1.12.1 להרחיב שטח מפעלי העמק המאושר ע"פ תוכנית ג/ 2765, ג/ 3086.
- 1.12.2 לשנות יעוד קרקע חקלאיות ל"יעודים של תעשייה לסוגיה, תעשייה רגילה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, בנייני- ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים.
- 1.12.3 להקצות מגרשים ליעודי הקרקע השונים, לקבוע זכויות והוראות בניה.
- 1.12.4 התוויית דרכים חדשות וסלילתן.
- 1.12.5 הסדרת כביש הגישה החדש מכון דרום מזרח למגדל העמק.
- 1.12.6 קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
- 1.12.7 קביעת עקרונות בינוי ועיצוב.
- 1.12.8 קביעת הוראות לפיתוח השטח, טיפול נופי וגינון.
- 1.12.9 התוויית מסדרון למעבר קוי חשמל.
- 1.12.10 התוויית מסדרונות לקוי תשתיות - דלק, ביוב, מים ועוד.
- 1.12.11 הוראות בדבר שלבי פיתוח מפעלי העמק כתלות בפיתוח מערכת הדרכים.

1.13 גושים וחלקות:

גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקה
17414	2,64,65,66,67	38,39,40,41,42,44,56,60
		61,62,68,71,72
17198		2,5,8,11
17295		1
17340		1,3,5,6,7,8,9
17341		2,3,4,5,7,8
17378		2,3,4,5,6,8,9
17458		14,18
17439		לא מוסדר
17290		3

1.14 הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו לפי כל דין על שם הרשות המקומית בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וכל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין.

1.15 היטל השבחה:

יגבה יוטל כחוק.

חלוקה ורישום:

1.16

- 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 הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים, זאת באישור הוועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה כנ"ל.
- ג. החלוקה בתכנית תהיה בהתאם ליעודים ולגבולות האזוריים והדרכים כמוראה בתשריט. החלוקה תרשם על פי סעיף 121 לחוק התכנון והבניה.

סימני מקרא:

1.17

- * אזור תעשייה א' - שטח צבוע סגול בהיר עם פס סגול כהה בקצה.
- * אזור תעשייה ב' - שטח צבוע סגול כהה
- * אזור תעשייה ג' - שטח צבוע סגול בהיר
- * תעשייה עתירת ידע עם חדית מסחרית - שטח מקווקו סגול וסגול כהה לסירוגין עם פס סגול בקצה.
- * אזור מסחרי - שטח צבוע אפור
- * אזור בנייני ציבור - שטח צבוע חום ומותחם בפס חום כהה
- * שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק
- * שטח פרטי פתוח - שטח צבוע ירוק בהיר ומותחם בפס ירוק כהה
- * שטח לתכנון בעתיד - שטח מקווקו בשחור
- * מסדרון קו חשמל - שטח מקווקו בפס סגול ופס ירוק לסירוגין
- * שטח למתקנים הנדסיים - שטח מקווקו בפס סגול בהיר
- * שטח חקלאי - שטח מקווקו בפס ירוק כהה
- * דרכים מתוכננות - שטח צבוע אדום
- * דרכים קיימות/ מאושרות - שטח צבוע חום
- * גבול התכנית - פס כחול כהה
- * גבול תכנית קיימת - פס כחול כהה מקווקו
- * קו זלק לביטול - שטח משובץ בשחור
- * דרך לביטול - שטח מקווקו באדום

עבודות עפר ותשתית :

1.18

לאחר פרסום להפקדה ניתן יהיה לאשר ולבצע עבודות עפר ושירותי תשתית בתחום התכנית.

תכליות ושימושים:

2.

שימושים בקרקע או בבניינים יהיו לפי התכליות המפורטות להלן, ואו לפי מגבלות השימוש לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2.1 אזור תעשייה א' (שטח צבוע סגול בהיר עם פס סגול כהה בקצה):

באזור תעשייה א' יותרו תכליות ושימושים שיעמדו בקריטריונים הסביבתיים כמפורט בסעיף 6. ניתן יהיה ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים: תעשייה לסוגיה, משרדים בתוך שטח המפעל, מסחר סיטונאי, אחסנה בתוך שטח המפעל, מסעדות ומזנונים, מבני מלאכה, ומתקנים הנדסיים נלווים. בקומת הקרקע בחזית הרחוב, תותר אך ורק הקמת קומה מסחרית עם ארכדה ברוחב שלא יפחת מ - 4 מ' לאורך כל הרחוב. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 4.5 מ'.

2.2 אזור תעשייה ב' (שטח צבוע סגול כהה):

באזור תעשייה ב' יותרו תכליות ושימושים שיעמדו בקריטריונים הסביבתיים כמפורט בסעיף 6. ניתן יהיה ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים: תעשייה לסוגיה, משרדים בתוך שטח המפעל, מסחר סיטונאי, אחסנה בתוך שטח המפעל, מסעדות ומזנונים, מבני מלאכה, ומתקנים הנדסיים נלווים.

2.3 אזור תעשייה ג' (שטח צבוע סגול בהיר):

באזור תעשייה ג' יותרו תכליות ושימושים כמפורט בסעיף 2.2 - תעשייה ב', למעט אחי הבניה השונים, המפורטים בטבלת האזורים וההוראות בסעיף 3.1.

2.4 תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית (שטח מקוקו סגול וסגול כהה לסירוגין עם פס סגול בקצה):

באזור תעשייה עתירת ידע יותרו תכליות ושימושים שיעמדו בקריטריונים הסביבתיים כמפורט בסעיף 6. ניתן יהיה ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים: תעשייה עתירת ידע, מעבדות, מכוני מחקר ומשרדים, מסעדות ומזנונים, מבנים ושירותים לרווחת העובדים. בקומת הקרקע בחזית הרחוב, תותר אך ורק הקמת קומה מסחרית עם ארכדה ברוחב שלא יפחת מ - 4 מ' לאורך כל הרחוב. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 4.5 מ'.

2.5 אזור מסחרי (שטח צבוע אפור):

באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מסחר, חנויות מפעל, משרדים, מזנונים ומסעדות, אולמי תרבות ובידור שטחי תערוכה וירידים.

2.6 אזור בנייני ציבור (חום מותחם בפס חום כהה):

באזור בנייני ציבור ניתן ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים: מבני חינוך, מוסדות ציבוריים, משרדי מנהלת האתר, בתי ספר מקצועיים וחונכות עיסקית ותעשייתית, גני ילדים ומעונות לשימוש עובדי האתר המקום.

2.7 שטח ציבורי פתוח (שטח צבוע ירוק):

באזור שטח ציבורי פתוח ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים: גינות ונטיעות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד, פינות ישיבה, אזורי משחקים ושבלים וחניה באישור מנהלת האתר והועדה המקומית. בשצ"פ שצמוד לדך 7255 דרך 73 לא תותר חניה.

2.8 שטח לתכנון בעתיד (שטח מקווקו השחור):

באזור שטח לתכנון בעתיד ניתן יהיה לתכנן בעתיד ולייעד את המקרקעין לשימושים הדרושים על פי תכנית בנין עיר שתוגש. הייעודים ייקבעו על פי תכנית זו ובהתאם לחוק.

2.9 מסדרון קו חשמל (שטח מקווקו בפס סגול ופס ירוק לסירוגין):

באזור מסדרון קו חשמל ראשיים ניתן יהיה להציב עמודי חשמל וקוים בכל מתח, בשטח זה ניתן יהיה להתיר שימוש לחניונים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכים, שצפ"ים והכל בתאום עם חברת החשמל ובאישור מנהלת האתר.

2.10 שטח למתקנים הנדסיים (פסים אלכסוניים בסגול בהיר):

באזור זה ניתן יהיה לייעד מקרקעין להקמת מתקנים הנדסיים בתחום המים, ביוב, ניקח, חשמל ותקשורת באישור מנהלת האתר והרשויות המוסמכות לנושא בקשר לבקשת ההיתר.

2.11 דרכים מתוכננות (שטח צבוע באדום):

מיקום, רוחב דרכים וקווי בניין - כמסומן בתשריט. תכליות כמפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה וע"פ תמ"א 3 תיקון 7. דרכים ישמשו לכבישים, מדרכות חניה מוסדרת, גינות תיעול ומעבר לשירותי תשתית.

2.12 שטח פרטי פתוח (שטח צבוע ירוק בהיר ומותחם בפס ירוק כהה):

באזור שטח פרטי פתוח לא ניתן ליעד כל שימוש במקרקעין למעט גינות פינות ישיבה, שבילים חאת עפ"י גבולות קו מוצרי דלק חאת ברצועת קו הדלק.

זכויות ומגבלות בעיה

3.1 טבלת האזורים ותוראות בעיה:

אזור	היטיטון בתשריט בצבע	שטח בתכנית בדונם	% תמכית	מס' קומות מרבי מעל הקרקע	גובה מרבי במ"א	גודל מניסולי במ"א	שטח בניה כולל ב %		קדוסי	צידד	קוי בנין (מ')	אזורי
							שירות	מקרי				
אזור תעשייה א'	סגול כהה עם פס סגול כהה בקצה	35.7	40	4	16	2,000	30	90	0	4	120	6
אזור תעשייה ב'	סגול כהה	99.8	40	4	16	2,000	20	70	5	4	90	6
אזור תעשייה ג'	סגול בהיר	133.6	40	4	16	2,000	20	50	5	4	70	6
אזור תעשייה עירונית מסחרית	שטח מקווקו סגול וסגול כהה לטירוגין עם פס סגול בקצה	73.3	40	4	16	2,000	30	70	0	4	100	6
אזור מסחרי	אפור	20.2	40	4	16	10,000	20	50	5	4	70	6
אזור ברייני ציבור	חום ומותחם בפס חום כהה	14.1	40	4	16	1,000	30	90	5	4	120	6
שטח למתקנים המוניים	מקווקו בפס סגול בהיר	0.5	50	1	5	500	20	40	2	2	60	2
שטח פרטי פרטום	ירוק בהיר ומותחם בפס ירוק כהה	60.8	7.7	7.7								
שטח ציבורי פרטום	ירוק	71.8	9.0	9.0								
שטח חקלאי	מקווקו בפס ירוק כהה	20.9	2.6	2.6								
שטח לחכנון בעמ"ד	מקווקו בשחור	8.6	1.1	1.1								
מסדרון קו חשמל	מקווקו בפס סגול ופס ירוק לסירוגין	24.1	3.0	3.0								
דרכים מתוכננות	אדום	166.4	21.0	21.0								
דרכים קיימות/מאושרות	חום	63.8	8.0	8.0								
סה"כ		793.6	100	100							87,750	243,090

3.2 תמרות מדיניות לסבלה 3.1:

- א. קוי בנין יזין בהתאם למסומן ברחושות הכבישים המופיעות בתשריט המצורף ולפי המציין בסבלה. והם ימדדו מגבול זכות הדרך עד קוי הבנין. במקרים של אי התאמה בין קוי הבנין בתשריט וקוי הבנין בתקנון יהווה העדף המבוהה בין שניהם קו בנין קובע.
- ב. קוי הבנין מדרך מס' 73 ומדרך מס' 7255 יהיו בהתאם למסומן ברחושות בכבישים המופיעים בתשריט המצורף והם ימדדו מציד הדרך עד קוי הבנין. בנית מדרופי חניה תת קרקעיים ללא הגבלת קומות בתוך קוי הבנין ולא יכללו בבנין זכויות הבניה בתנאי שהחניה תהיה לשימוש הממשל בלבד.
- ג. ולא יעשו בה כל שימוש מסחרי או עסקי.
- ד. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך המגבלת בממשל.

שטח בדונם	מס' מגרש	יעוד
9.8	204	אזור תעשייה א'
9.8	205	
2.7	300	
2.8	301	
2.7	302	
4.1	304	
3.8	305	
6.1	106	אזור תעשייה ב'
6.7	107	
12.3	108	
8.5	110	
8.5	111	
7.2	402	
7.3	403	
7.2	407	
7.2	408	
6.4	504	
6.4	505	
8.0	508	
8.0	509	
10.4	113	
12.5	114	
13.2	115	
67.3	412	
6.7	515	
7.4	516	
8.3	518	
7.8	519	
6.0	102	תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית
4.5	103	
5.2	104	
7.3	400	
7.3	401	
7.2	405	
7.1	406	
6.3	501	
6.4	502	
8.0	506	
8.0	507	
10.4	101	שטח ציבורי פתוח
1.3	105	
4.6	109	
4.3	112	
5.5	116	
2.3	202	

שטח בדונם	מספר מגרש	יעד	
1.8	203	שטח ציבורי פתוח	
3.8	206		
1.0	207		
0.2	209		
1.4	303		
5.8	309		
1.8	312		
5.2	317		
1.5	404		
4.0	409		
9.8	413		
1.5	503		
1.5	513		
1.6	517		
0.8	520		
0.2	521		
1.5	522		
7.1	200		מסדרון קו חשמל
4.8	208		
7.8	500		
4.4	514		
20.2	201	אזור מסחרי	
5.9	306	שטח לתכנון בעתיד	
2.7	308		
14.1	100	אזור בנייני ציבור	
0.5	510	שטח למתקנים הנדסיים	
11.4	310	שטח חקלאי	
4.1	311		
5.4	314		
4.3	117	שטח פרטי פתוח	
5.6	512		
5.2	511		
4.7	411		
5.2	410		
6.7	307		
4.9	313		
13.1	118		
6.7	315		
4.4	316		

מנהלת האתר: (סמכויות ותפקידים)

.4

4.1 תוקם מנהלת משותפת לשתי הרשויות מ.א. יזרעאל ועיריית מגדל העמק, בהשתתפות נציגי הקיבוצים בעלי זכות בקרקע. וכן יועצים בתחומי התכנון ואיכות הסביבה, אשר תבחזק את בקשות היתרי בניה והתאמתן להוראות תכנית זו, ותנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המנהלת למתן ההיתר. לא ינתנו היתרי בניה טרם תוקם מנהלת האתר. עם החלטה על הקצאת הקרקע על המפעל להחיע 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.
 5. ביצוע, ניהול ואחזקה של אזור התעשייה (גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, פינוי אשפה ועוד).
- 4.3 באחריות החברה המפתחת לטעת עצים, שיחים, שתילים, וכי בשטחים הציבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד לאחר קליטתם.

הנחיות לבינוי אדריכלות ופיתוח:

.5

5.1 בינוי

הבנייה תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל מבנה, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הוועדה ותאשר 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 של תשתיות: מים, ניקות, 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 וחזות החזוב:

- א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בגובה 1.2 מ' קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. הגדרות יבנו מחומר אטום, אחיד 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 מהדס 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 עבזר 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 שפריץ 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 גלזיה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג איר 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 שילוט:

- 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 באחת 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 חנייה:

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

שמירת איכות הסביבה

.6

6.1 הגדרות

6.1.1 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד 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-ידי המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.

6.1.2 רשות סביבתית מוסמכת

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

6.1.3 היחידה הסביבתית היא היחידה הסביבתית המקצועית האחראית המופקדת על יישום

הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בנושאי איכות הסביבה.

6.1.4 מפעל כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.

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

6.1.6 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.

6.2 שימושים מותרים

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 חומ"ס - כמויות חומ"ס מעל לכמות המוגדרת לדיווח בנספח 2 לחוק חומריס

מסוכנים תבוצע רק באישור מ. איכה"ס ולאחר הגשת תיק מפעל, סקר סיכונים וכר

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

ג. שפכים - איכות שפכים במוצא המפעלים (לפני חיבור למערכת האזורית) תהיה

עפ"י חוק העזק לדוגמה לרשויות מקומיות - התשמ"א, 1981.

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

6.3 הוראות כלליות

פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבחוקה. כדי להבטיח זאת יועבר שאלון סביבתי וכן דו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת והאגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לאישורם. לא ינתן היתר בניה ואו 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.
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 יובטח לשביעות רצון הרשויות כי קווי הביוב יושלמו טרם מתן טופס 4 למבנים.
2. 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.
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים תחת טרם הזרמה למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
4. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.
5. 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 ינתן 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 ינתן היתר בניה למפעלים רטובים ללא אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה לתחנות 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 ופולסטיק).
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, ו/או 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 בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

6.3.4 איכות אויר

1. תעשיות בעלות פוטנציאל דיהום אויר יאושרו בתנאי שיגישו לרשויות יאושרו תוכניות מתקנים למניעת פליטות מזהמים.
2. עדיפות לשימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית, יותר שימוש בפחם ובמזוט 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 לאויר יעמדו בתקני ה- (1994) TA-LUT או עפ"י ה"אמנה" או כל תקן וחוק כפי שיהיה תקף.
4. אבק - במגרשים בהם צפוי אחסון חצוני 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 אויר - תוגש למ. איכה"ס תוכנית ניטור איכות אויר בסביבה.
6. הנטור יעשה על פי התוכנית המאושרת לענין 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 אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) 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 בשמוש ותן פירוט תנאי אחסונם, אופן השמוש בהם, האמצעים למניעת סכונים לסביבה, נוהל חרום ונוהלי פינוי פסולת רעילה. יינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן ייקבעו הכמויות המותרות לאחסון של חומ"ס ורעילים. 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 יפונו 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 יעוד שטחיים 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 שרותים ומינהלה.
לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

א. חזות, עיצוב ופיתוח.

ב. שלבי הקמה ולוח זמנים.

ג. פרשה הטכנית - עקרונות.

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:

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

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

ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.

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

ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.

ו. הספחים: תנוחת המפעל (Layout), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלטי רעש ועוד.

ז. חמ"ס - אומדני כמחיות, סוגים ואופן איחסון.

6.4.2 המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:

א. מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני (ראה נספח בתקנון) ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה ייקבע, באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה. באם ברשימת המפעלים האסורים ייחזה.

ב. "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 לבקשה להיתר בניה.

ג. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה תסקיר השפעה על הסביבה (עפ"י הצורך או פרשה טכנית/נספח סביבתי).

ד. תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.

ה. שלבי בצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

- 6.4.3 א. כביש מס' 73 יורחב לזו מסלולי, תלת נתיבי בקטע בין צומת הכניסה לאזור התעשייה (כפר ברך) לצומת הכניסה העתיידת המוצעת למגדל העמק.
- ב. תוסדר מערכת רמזורים בשני הצמתים בכביש מס' 73.
- ג. הרחבת כביש מס' 73 מהמצב הקיים ועד לצמתים הנ"ל תבוצע למרחב שידרש על פי הנחיות מ.ע.צ. ובאישורם.

6.5 **הנחיות סביבתיות** למתן היתר בניה ורשיון עסק:

6.5.1 **ניקוז:** השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז 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 אוויר:** אמצעי למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אוויר כחוק, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

6.5.4 **איחסון חמ"ס ודלקים**

א. אחסון ושימוש בחמ"ס יתבע עפ"י נוהלים 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 ברזל יצויידו 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 איחסון לא מקוריים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיוצר משטחים אלו.

ה. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.

ו. טיפול בנגר גשמים ממתקני דלקים - מי נגר גשם יטופלו במפריד שומן לפני

חיבורם למערכת הניקוז.

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 ילקח משטחי החפירה וישור 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 תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'.
- התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל ספיקות שנתיות, יומיות ושנתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.
- היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית כללית לניצול הקולחים אחרי מתקן טיפול בשפכים מגדל העמק אליו יחזרו שפכי אזור התעשייה המתוכנן.
- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית להעתקת מאסף ראשי לביוב של עיריית מגדל העמק לאישור משרד הבריאות.
- 6.5.11 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת 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 משרד 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, מרחפיים pH, מלחים -TDS, כלוריד, שמנים, מתכות - ICP.
- ח. מדידות בארובות - (מפעלים להם עומסי פליטה גבוהים) אחת לחצי שנה - השוואה לתקני פליטה נדדשים - 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 הדלק

- א. כל עבודה שתתבצע במרחק של 10 מ' מכל צד של קו הדלק ידרש תיאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
- ב. סימון הקו הקיים והקו המתוכנן בתאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
- ג. היתרי בניה לביטול קו הדלק יהיו באחריות חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
- ד. עבודות לאורך קו הדלק יתבצעו באישור מנהלת פארק התעשייה.
- ה. הגנה קטחית סביב קו הדלק אם תדרש תתוכנן ותתואם עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.

תשתיות:

זמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פיתוח, דרכים, מדרכות, ניקח, גינון, תאורה וכ"י 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.

טרם הוצאת התרי בניה לכל שלב משלבי הפיתוח יש להגיש תכנית גאומטרית, גבהים, ניקח, תאורה וכ"י לאישור מע"צ ותכנית תנועה לאישור משרד התחבורה. לא ינתנו טפסי 4 אלא לאחר ביצוע בפועל של כל הסדרי התנועה והגאומטרית הקשורים לכביש מס' 73, לאותו השלב, בפיקוח מע"צ.

מים:

7.1 אספקת מים תהיה מרשת מקורות.

ביוב:

7.2 כל המבנים והמתקנים בשטח התוכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית אשר תחובר למכון טיהור מגדל העמק.

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

ניקח:

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 עילית. 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 תזונת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא תאום כאמור".

7.5.1 איטור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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 /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 / 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 היזמים 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.

7.5.3 תקשורת:

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

- 7.6 קו דלק:**
- 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 גלדיה (כגון בתי יציקה, מסגרות גדולות וכו').
- 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 שהיזם יבצע ההגנות הנדרשות על קווי הדלק.
- 7.6.5 ביטול רצועת קווי הדלק הקיימת ייעשה רק לאחר השלמת הסדרת הזכויות ברצועה החלופית והעברת הקו אליו.
- 7.7 כיבוי אש:**
- על בעל הקרקע להתקין בתחום המגרש הידרנטים לכיבוי אש וציוד יעודי נוסף עפ"י דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.
- 7.8 מקלוט:**
- שטחי המקלטים והנחיות / או המרחבים המוגנים יחושבו על פי הנחיות הג"א ויוקמו באישורם.
- 7.9 רצועת IPC**
1. תכנון וביצוע הכביש החוצה את רצועת ה-IPC יהיה בתיאום חב' תשתיות נפט ואנרגיה ועפ"י הנחיותיה.
2. קווי החשמל אשר יוצבו במקביל ובניצב לרצועת IPC יתוכננו ויבוצעו בתאום חב' תשתיות נפט ואנרגיה.
- 8. שלבי ביצוע התכנית:**
- 8.1 יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה לביצוע עבודות עפר במהלך תקופת ההפקדה.
- 8.2 התכנית תתבצע בשלבים. המעבר משלב לשלב יהיה לאחר שיווק 80% מהשלב הקודם.
- 8.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 8.2 לא יוצאו התרי בניה לשלב השני כל עוד לא בוצעו הסדרי התנועה הכוללים:
- א. ניתוק הזרוע הצפונית של צומת מגדל העמק דרום.
- ב. סלילת הדרך המקבילה לדרך מס' 73.
- ג. הסדרת הצמתים על דרך מס' 73 (עם כביש 7255 ועם הדרך החדשה), כולל יישור תוואי דרך מס' 73 כמופיע בתכנית.

שלב א' בפיתוח אזור התעשייה יכלול התרי בניה למגרשים 106, 107, 115, 114, 412, 508, 509, 8.4

504, 505, 515, 516, 518, 519.

ומערכת הדרכים הפנימית שתשמש כנגישות למגרשים הללו על פי הצורך וכפי שמופיע בנספח שלבי הביצוע.

9. חתימות:

* יחס התכנית:

משרד התמי"ס - היחידה לאזור פיתוח

חתימה

* מגיש התכנית:

משרד התמי"ס היחידה לאזור פיתוח
באמצעות ח.פ.ת. חברה לפתוח ותשתיות בע"מ

חתימה

* בסל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון

חתימה

* עורך התכנית:

ד.קנפו ת.כלימור אדריכלים ובוני ערים



חתימה