

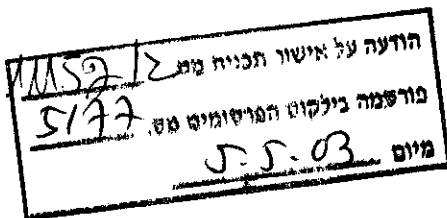
21/01/03
מה-240-00

מחוז : הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון הגלבוע

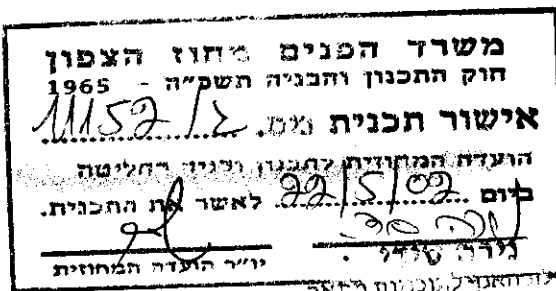
תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז גלבוע



תכנית מתאר מפורטת

מס' ג / 11152

שינוי לתכניות מפורטות מס' ג / 457, ג / 545, ג / 864, ג / 2188, ג / 4986, ג / 9829



קיבוץ בית אלפא

150 נחלות

200 יחיד קיימות

30 יחיד מוצעות

40 יחיד מיוחד - מוצעות

המתכנן :

אדרי ראובן טרייבר

א.ב. תכנון שלוחת העמקים, יפעת

טל : 6444036-04

פקס : 6444039-04

פרק א' - התכנית :

1. שם וחלות :

התכנית תקרא תכנית מתאר מפורטת מספר ג / 11152 בית אלפא ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
23150	39, 34, 33	37, 24
23151	16 - 14, 65, 92 - 89, 106, 123, 128, 131, 132, 140 - 138, 143	10, 11, 75, 95, 96, 108, 125, 129, 142
23156		36

3. תחום שיפוט מוניציפאלי : מוא"ז גלבוע.

4. שטח התכנית : 778.3 דונם.

5. גבול התכנית : כפי שמסומן בקו כחול בתשריט בקנ"מ 2500:1.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 6558211-06 פקס : 6560521-06
בעלי זכות בקרקע - קיבוץ בית אלפא בחכירה ל - 49 שנים.

7. יוזמי התכנית : קיבוץ בית אלפא, ד.נ. גלבוע 19140
טל : 6533433-06 פקס : 6533626-06

8. עורך התכנית : אדר' ראובן טרייבר, א.ב. תכנון שלוחת העמקים, יפעת
טל : 6444036-04 פקס : 6444039-04

9. מטרות התכנית :
א. תחום שטח הפיתוח של הקיבוץ בית אלפא.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. שינוי יעוד בהקצאת שטחים לאזורי מגורים ומבני קהילה, ספורט, שטחים למבני משק, תעשייה, שפ"פ, ביי"ס ובית עלמין.
ד. קביעת תנאים והנחיות למתן היתר בניה.

10. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי ו / או תוספת לתכניות :
ג / 457, ג / 545, ג / 864, ג / 4986 ו ג / 9829, ג / 2188
בכל מקרה של סתירה ביניהן לבין תכנית זו, תכנית זו שתקבע.

11. מסמכי התכנית :
1. תקנון בן 11 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצב בקנ"מ 2500:1 - מחייב.
3. נספח איכות הסביבה 6 דפים - מחייב.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

12. ציוני התשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו בצבע ירוק עם משלושים	גבול גוש רשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	אזור מגורים א' ומבני קהילה
קוים אלכסוניים בכתום	מגורים מיוחד
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	אזור פרטי פתוח
בצבע סגול	אזור מבני תעשייה
סגול עז	בתי מלאכה
סגול בהיר	פיתוח תעשייה
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
פסים ירוקים וכתומים לסרוגין	אזור חקלאי מיוחד
בצבע אדום	דרכים מוצעות
בצבע חום	דרכים קיימות
פסים אדומים אלכסוניים	דרכים לביטול
כתום בהיר	בתי ילדים
אדום בורדו	מבני חברה
צבע תכלת	אזור שרותים שקט
כתום	אזור בית ספר
ירוק מותחם חום	אזור ספורט
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
צבע סגול עם רשת צבע שחור	מתקן הנדסי
צהוב משובץ ירוק	בית עלמין
חום עז	אזור מיוחד
ירוק משובץ ירוק	שמורת טבע

13. סימני הרוזטה :

ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול	מספר דרך
ספרות בריבועים השמאלי והימני של העיגול	קו בנין מגבול הדרך
ספרה ברבע תחתון של העיגול	רוחב הדרך

טבלת שימושי קרקע מצב מוצע			טבלת שימושי קרקע מצב קיים		
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
28.95	225.2	מגורים א'	16.22	126.3	מגורים א'
3.01	23.4	מגורים מיוחד	-	-	מגורים מיוחד
-	-	בתי ילדים	3.72	29.0	בתי ילדים
-	-	מבני חברה	1.68	13.1	מבני חברה
11.47	89.3	בית ספר	8.68	67.7	בית ספר
0.21	1.6	מבני ציבור	0.65	5.1	מבני ציבור
4.66	36.3	ספורט	2.18	17.0	ספורט
11.79	91.8	פרטי פתוח	3.36	26.2	פרטי פתוח
11.82	92.0	מבני משק	19.66	153.3	מבני משק
-	-	אזור מיוחד	0.27	2.1	אזור מיוחד
2.58	20.1	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
2.48	19.3	דרך קיימת	8.26	64.4	דרך קיימת
2.17	16.9	בית עלמין	-	-	בית עלמין
-	-	בתי מלאכה	1.91	14.9	בתי מלאכה
1.22	9.5	אזור שרותים שקט	1.32	10.3	אזור שרותים שקט
6.53	50.8	תעשייה	0.26	2.0	תעשייה
-	-	פיתוח תעשייה	2.36	18.4	פיתוח תעשייה
0.55	4.3	מתקן הנדסי	-	-	מתקן הנדסי
1.63	12.7	חקלאי א'	-	-	חקלאי א'
-	-	חקלאי	16.88	130.4	חקלאי
9.79	76.2	חקלאי מיוחד	10.47	81.6	חקלאי מיוחד
1.14	8.9	שמורת טבע	2.12	16.5	שמורת טבע
100%	778.3	סה"כ שטח התכנית	100%	778.3	סה"כ שטח התכנית

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	מספר חדרים
מגורים א'	56300	
מגורים מיוחד	8190	
מבני ציבור	800	
ספורט	7260	
מבני משק	36800	
בית ספר	35720	
אזור שירותים שקט	2375	
תעשייה	20320	
מתקן הנדסי	2250	
בית עלמין	169	

פרק ב' - תכליות ושימושים :

א. אזור מגורים א' ומבני קהילה , 200 יח"ד קיימות, 30 יח"ד מוצעות :

אזור זה יכלול : מגורים ומבני קהילה : מבני חינוך, תרבות, בריאות, צריכה, ספורט ושירותים טכניים, חדר נשק, מקלטים.
שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן וכן כל הדרוש לקיום פעילות תקינה הקשורה לנ"ל.

ב. מגורים מיוחד 40 יח"ד מוצעות :

ישמש לאיכסון אוכלוסיה מתחלפת כמו : מגורי תלמידים ונוער, סטודנטים, קשישים, מתנדבים ואורחים.

ג. אזור פרטי פתוח :

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה. למרות הנאמר, מותר לבנות פינות חי על מתקניהן, גינון, מתקני משחק ושעשוע, קירות תומכים, בניית מקלטים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם כמו : מים, ביוב, חשמל ותקשורת, דרכים וחניות.

ד. אזור תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקנים הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הסביבה. לא תורשה הכנסת התעשיות הבאות : משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיו אקטיביים. יצור כימיקלים וחומרי נפץ.

ה. אזור מבני המשק :

השטח למבני משק כולל : מבנים ומתקנים לדיור וגידול בע"ח. מבנים ומתקנים ליצור ואחסון מזון לבע"ח. בתי צמיחה, מערכי אריזה, עיבוד ושיווק של תוצרת חקלאית. מבני מלאכה, מסגריה, מוסך, סככות ומבני אחסנה, חדרי קרור. מתקנים הנדסיים לשימוש משקי גנרטור, משאבת דלק שלא לצרכי מסחר, משרדים לניהול המשק. כל בקשה להיתר בניה תהיה כפופה להוראות הנספח לאיכות הסביבה ותאושר ע"י המשרדים : איכות הסביבה / בריאות.

ו. אזור שרותים שקט :

ישמש לשירותי משק ותעשייה, כמו : משרדים, מעבדות, מחסנים, שירותי שווק ואיחסון ושירותים נלווים, דרכים וחניות.

ז. אזור מבני ציבור :

אזור המיועד למבנים המיועדים לצרכי הציבור. השימושים המותרים : בריאות, דת, רווחה, מינהל חינוך תרבות (מתנ"ס, מועדון).

ח. אזור ספורט :

אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי ספורט למיניהם, אולם לפעילויות ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט, נופש פעיל.

ט. אזור חקלאי מיוחד בהתאם לתכנית ג / 6540 :

מיועד למבנים ומתקנים לגידול בע"ח ופעולות חקלאיות המתחייבות ונגזרות מכך כמו : אחסון, משרדים, שרותים, דרכים. כל היתר בניה ביעוד קרקע זה יחייב הצגת פתרון גישה, ביוב, ניקוז, אסוף אשפה, גידור חניה ו / או כל דרישה בדבר איכות הסביבה. הכל בכפוף להוראות תכנית ג / 6540. זכויות והגבלות הבניה יהיו בכפוף לתכנית ג / 9829.

י. אזור חקלאי א' - ב"ס :

ישמש לשטח להוראת חקלאות ונסיונות חקלאיים, יותר להקים באזור זה : גינה, מבנים חקלאיים, חממות, מחסנים ומתקנים לפעילות לימודית.
בכפוף להוראות ג/ 6540 .

יא. דרכים וחניות :

1. השטח הצבוע בחום או באדום מיועד לכבישים ומדרכות, חניות, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

2. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות.

יב. מתקן הנדסי :

מיועד למתקנים הנדסיים וכל התשתיות הנלוות כמו : צנרת, חשמל, ביוב, מים, תקשורת וכו'.

יג. בית ספר :

אזור זה ישמש לבית ספר כולל פנימיה ולמגורי תלמידים ועובדים. יותר להקים מבנים הקשורים לבי"ס עם פנימיה כולל מגורי תלמידים ומורים, מבני שרות המתחייבים, וכן דרכים, שטחים פתוחים, חניה וכל שימוש נוסף שיתחייב מהפעילות השוטפת.

יד. בית עלמין :

ישמש לצרכי קבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות למבני שרות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א / 19 ובכפוף להוראותיה. תנאי לפיתוח בית הקברות יהיה אישור תכנית מפורטת לפי דרישת תמ"א / 19.

פרק ג' - הוראות כלליות :

1. שימוש בקרקעות ובנינים :

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
למרות הנאמר לעיל, כל המבנים הקיימים בתחום התכנית טרם אישורה, שאינם תואמים את יעודם, יהיו במעמד מבנים חריגים.

2. מספר יחידות דיור :

קבלות התכנית כ - 300 יח"ד.

3. ניקוז :

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חילחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז. מתן היתר בניה מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

4. ביוב :

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. מבנה המייצר שפכים יחובר למערכת הביוב הקיימת. פתרון הקצה לסילוק השפכים יהיה טיפול איזורי של המועצה האיזורית לכשיוקם.

5. מים :

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית באישור משרד הבריאות.

6. סילוק אשפה :

באזור מגורים, בניני ציבור ובניני ילדים יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ - 100 מ' אחת מהשניה. באזורי המשק והתעשייה תקבע תכנית ריכוז אשפה ע"פ הצורך. האחריות על איסוף האשפה יהיה בידי הרשות המקומית.

7. חשמל :

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

מטרים	2.0	מרשת מתח נמוך
מטרים	5.0	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מטרים	9.5	בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים הכל בכפוף לתקנון 80 ו - 81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).

ג. רשת החשמל תהיה תת קרקעית.

8. תקשורת :

כל כבלי התקשורת : טלפון, טלוויזיה, פקס וכו' יהיו תת קרקעיים.

9. מקלטים :

מיקום ובניית מקלטים ועבודות בטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף החלות על הישוב.

10. חניה :

יש להקצות שטחי חניה מתאימים לכל אזור על פי יעודו בתשריט התכנית. החניות יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים. החניה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .

11. סידורים מיוחדים לנכים :

כל מבנה שימש לצרכי הקהילה / מבנה ציבורי יחוייב בסידורים לנכים כמתחייב ע"פ תקנות התכנון והבניה.

12. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

13. איחוד וחלוקה :

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שיתאימו לתנאי הבנייה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.
הצעת החלוקה תיערך לגבי אזור שלם המוגדר בתכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית.

14. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין			שם האזור (שימושים עיקריים)
	גובה בניה מס' קומות (2)	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי / דונם			
7.5	2	30	20	5	25		30	כמסומן בתשריט	5	3	225.2	מגורים א'		
7.5	2	40	30	5	35	-	40	כמסומן בתשריט	4	3	23.4	מגורים מיוחד		
9	3	60	40	10	50	-	60	כמסומן בתשריט	5	5	1.6	מבני ציבור		
10	2	30	30	10	20		30	כמסומן בתשריט	3	3	36.3	ספורט		
10	3	50	40	10	40		50	כמסומן בתשריט	3	3	50.8	תעשייה		
10	3	50	40	10	40		50	כמסומן בתשריט	3	3	92.0	מבני משק		
9	2	50	30	10	40		50	כמסומן בתשריט	3	3	89.3	בית ספר		
7.5	2	35	35	10	25		35	כמסומן בתשריט	4	3	9.5	אזור שרותים שקט		
10	-	50	50	-	50		50	כמסומן בתשריט	3	3	4.5	מתקן הנדסי		
3	1	1	1		1		1	3	3	3	16.9	בית עלמין		
											12.7	חקלאי א'		
											76.2	חקלאי מיוחד		

לפי הוראות תכנית ג / 6540

- (1) הועדה המקומית רשאית לגייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) גובה למבנה גג שטוח 7.5, גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.
 * גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התוכנית:

ראובן טהליבר - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ד. 09262295

חתימת המתכנן:

נספח איכות הסביבה

הגדרות:

1.

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ד. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

יעוד שטח לתעשייה:

2.

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים, וע"פ שיקול דעת מהנדס הועדה.
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
כל בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי למתחם בו היא כלולה.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.
- ד. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3.

רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

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

תנאי הסביבה באזור תעשייה.

4.

הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

א. שפכים :

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.
לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואכה"ס.
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

ב. פסולת גושית (מוצקת) :

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

ג. רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש תורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית.

ד. איכות אויר :

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

1. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

א. היתרי בניה :

1.א היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

2.א כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

3.א חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

4.א שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.

5.א פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סוג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סוג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

6. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר.
הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

מבני משק

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

1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש, המתחמים יוגדרו ע"פ תחום דרכים, שבילים, ייעודי קרקע אחרים ושיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי לכל המתחם.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

- 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- 2.2 למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורת.
- 2.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 2.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.
- 2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.
- 2.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 2.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.