

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0793471

הוספת שימוש תעשייה ביעוד תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית

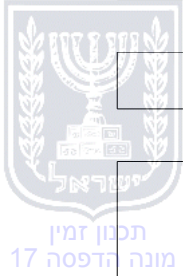
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הוספת שימוש "תעשייה" ביעוד "תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית".



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית הוספת שימוש תעשייה ביעוד תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית
-----------------------------------	---

מספר התכנית	254-0793471
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	57.600 דונם
-----------------------	-------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
-------------------------	---------------------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (9)
----------------------	---

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-------------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

קואורדינאטה X 222668

קואורדינאטה Y 729138

1.5.2 תיאור מקום א.ת. שגיא 2000

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17198	מוסדר	חלק		11
17414	מוסדר	חלק		2, 42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 9996	507, 506, 502, 501, 406, 405, 401, 400

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9996	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9996 ממשיכות לחול.	4829	1554	06/12/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד חמו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/11/2019	דוד חמו	10: 25 28/11/2019	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מועצה אזורית עמק יזרעאל	עפולה	(1)		04-6520045	04-6520050	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 90000 עפולה, 1812003.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		מועצה אזורית עמק יזרעאל	עפולה	(1)		04-6520045	04-6520050	

(1) כתובת: ת.ד. 90000 עפולה, 1812003.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת	(1)	2	03-9533333	02-5456136	

(1) כתובת: מלון פלאזה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו	ה-31082	דוד חמו הדנסת בניין דוד חמו	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@net vision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראפת שאהין	1047	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שימוש "תעשייה" ביעוד "תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש "תעשייה" ביעוד "תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית" עפ"י סעיף 62א(א1)(9) לחוק.

2. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק:

א. בקומת הקרקע בחזית הרחוב: ביטול חובה על הקמת ארכדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' לאורך כל

הרחוב.

3. שינוי קו בנין קדמי במקרה של ביטול ארכדה על ידי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
507, 506, 502, 501, 406, 405, 401, 400		תעשייה עתירת ידע
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
506, 502, 501, 406, 405, 401, 400 507	תעשייה עתירת ידע	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית	57,600	100
סה"כ	57,600	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	57,372.94	100
סה"כ	57,372.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	יותר תכליות ושימושים שיעמדו בקריטריונים הסביבתיים כמפורט בסעיף 6.3. ניתן יהיה ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים: תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות, מכונים מחקר ומשרדים, מסעדות ומזנונים, מבנים ושירותים לרווחת העובדים. בקומת הקרקע, בחזית הרחוב, תותר אך ורק הקמת קומה מסחרית. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4.5 מ'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בקומת הקרקע בחזית הרחוב: תותר הקמת ארכדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' לאורך כל הרחוב. במקרה של ביטול הארקדה קו בניין למבנה יהיה 4 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי					
						עיקרי	שרות	עיקרי			שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16 (2)	40	100	(1)		30	70	2000	תעשייה עתירת ידע
0 (3) תכנ	6	4	4	2	4									
מונה ה														

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בניית מרתפי חניה תת קרקעיים ללא הגבלת קומות בתוך קווי הבניין ולא יכללו בבנין זכויות הבניה בתנאי שהחניה תהיה לשימוש המגרש בלבד ולא יעשה בה כל שימוש מסחרי או עסקי.
- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השטחים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע יימדד מפני הדרך הגובלת במגרש..
- 0 מ' עם ארקדה. במקרה של ביטול הארקדה קו בניין למבנה יהיה 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. בינוי:

הבנייה תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל מבנן, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הוועדה ותאושר 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 הכולל של הבינוי.

ב. תכנית פיתוח: לא יינתן 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, ניקח, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גימור, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית הפיתוח המחייבת ותהיה כפופה להוראות הנספח הנופי.

ג. פתחי תפעול חצר תפעולית:

1. פתחי התפעול לא יופנו, בכל מקרה, אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב.
2. אחסנה, טעינה, פריקה וכן הצבת מיכלי אשפה - יותרו בתוך שטח החצר תפעולית בלבד.

ד. גדרות וחזות הרחוב:

1. 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 ותידרש 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.
2. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובחלקו הקדמי של המגרש יינטעו על ידי בעל המגרש עצים בוגרים מסוג שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית במרווחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאושר אף הוא על-ידי הוועדה וכן סידורי השקיה נאותים.
3. בתוך הגדרות יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, על-פי נספח תכניות בינוי ופיתוח.

ה. חומרי בניה:

1. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אזור באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.
2. הגגות יהיו שטוחים ולא בכיסויי הגגות ברעפים, אסבסט או חומרים מתכלים אחרים במפעלים ובבנייני המשרדים וההיי-טק.
3. כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.
4. לא תותר התקנת צנרת גלויה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני



6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
מיזוג אזור מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה. 5. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות מהנדס העיר. ו. שילוט: שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר: 1. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב. 2. תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו כחלק מהכניסה למגרש אך ורק באחת 3. יותר שילובם של מוצרי / מיתקני המפעל בכניסה למגרש (נוסף לאפשרויות א ו-ב הנ"ל) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל. 4. במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים. 5. לא יותר כל שילוט כולל שם עסק, סמל פירמה וכד' המופנה לדרך 73 למעט שלוט ההכוונה המרכזית בצומת הכניסה. 6. והשילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובכפוף להוראות הנספח הנופי.	
6.2 חניה	6.2
החניה לרכב פרטי, לרכב תפעולי ולמשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה - יהיו בתחום המגרש ועל פי תקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה" 1983 התשכ"ח ועדכוניהם מעת לעת.	
6.3 איכות הסביבה	6.3
א. הגדרות: 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. 2. רשות סביבתית מוסמכת: המשרד לאיכות הסביבה ו/או יחידה סביבתית מקומית שהוסכמה ע"י המשרד. 3. היחידה הסביבתית היא היחיד הסביבתית המקצועית האחראית המופקדת על יישום הוראות התכנית, חוק העזר והתקנות התקפות בנושאי איכות הסביבה. 4. מפעל: כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית. 5. מבנה רב תכליתי: מבנה ששימושו ותכליותיו אינן יודעות מראש כגון (מבנה להשכרה). 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. ב. שימושים מותרים: 1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים: - 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	

6.3

איכות הסביבה

- חומרי נפץ.
וכן יעמדו במגבלות הנ"ל:
- א. אחסון חומ"ס: כמויות חומ"ס מעל לכמות המוגדת לדיווח בנספח 2 לחוק חומרים מסוכנים תבוצע רק באישור מ. איכה"ס ולאחר הגשת תיק מפעל, סקר סיכונים וכ'.
- ב. פליטות לאוויר: תקני פליטת עפ"י תקן TALUFT או "האמנה ליישום תקני איכות אויר בתעשייה".
- ג. שפכים: איכות במצוא המפעלים (לפני חיבור למערכת האווירית) תהיה עפי חוק העזק לדוגמה לרשויות מקומית התש"א 1981.
- ג. איכלוס המפעלים יותנה באשור מוקדם של הוועדה המקומית, מנהלת האתר, רשויות איכה"ס ולאחר שייבדק יישום שאלום הסביבתית ומסמכים נוספים במידה וידרשו.

6.4

איכות הסביבה

- א. 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.
- ב. איכות אוויר: .
1. תעשיות בעלות פוטנציאל זיהום אויר יאושרו בתנאי שיגישו לרשויות ויאושרו 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 לאוויר יעמדו בתקני ה- (1994) TA - LUT או עפ"י ה"אמנה" או כל תקן וחוק כפי שיהיה תקף.
4. אבק - במגרשים בהם צפו 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 אר-תוגש למ. איכה"ס תוכנית ניטור איכות אויר בסביבה.
6. הנטור יעשה על פי התוכנית המאושרת לעניין 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 יעודיים 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.
- ג. חומרים מסוכנים:
- כל מפעל, המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993 יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, הגשת תכנית טיפול בחומ"ס בהתאם לסוגי וכמויות החומרים

6.4

איכות הסביבה

שיהיו בשימוש תוך פירוט תנאי אחסון, אופן השימוש בהם, האמצעים למניעת סיכונים לסביבה, נוהל חרום ונוהלי פינוי פסולת רעילה. יינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן ייקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון של חומרים ורעילים. אשור כמוות לאחסון ע"פ סקרי סיכונים ותיקי מפעל שיוגשו ע"י המפעלים למ. איכה"ס ופיקוד העורף.

ד. עבודות עפר

1. עודפי עפר ופסולת בניה יפנוו אך ורק לאתרים עליהם תורה מנהלת האתר.
2. בזמן בניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.
3. בזמן עבודות עפר יינתן פתרון חלופי לצנרת הניקוז שתוצא ממקומה.

ה. רצועת קווי הדלק המוצעת תהיה פנויה מכל מבנה על או תת קרקעי וכל המבנים יורחקו לפחות 15 מ' מכל צד של קו הדלק.

ג. במגרשים הצמודים לקו הדלק אסורות פעילויות הכוללות אש גלויה (כגון בתי יציקה, מסגרות גדולות וכו'). כל פעולה בתחום מסדרון הדלק תתבצע לאחר תאום וקבלת אישור מחברת תשתיות נפט ואנרגיה.

ו. תשתיות מקבילות לרצועת הדלק החליפית יורחקו אל מחוץ לתחום רצועת הקווים.

ז. תשתיות חוצות תבוצענה לאחר קבלת אישור מחב' קמ"ד/ תש"נ. סלילת כבישים תבוצע רק לאחר שהיזם יבצע ההגנות הנדרשות על קווי הדלק.

ח. ביטול רצועת קווי הדלק הקיימת יעשה רק לאחר השלמת הסדרת הזכויות ברצועה החלופית והעברת הקו אליו.

6.5

איכות הסביבה

א. הוראות כלליות:

פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף. 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 ו/או רשיון עסק ללא אישור הגופים הנ"ל. יידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים, למניעת מפגעים סביבתיים בכל השלבים (כולל בתקופת ההרצה) בתחומים הבאים.

ב. 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 המחוזית הכוללת התחברות למתקן האזורי, בלבד ויובטח 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 יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.



איכות הסביבה	6.5
4. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור ויושלחו 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 יינתן 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 יינתן היתר בניה למפעלים רטובים ללא אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה לתחנת טיפול בשפכים. ה. פסולת מוצקה 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שימנעו 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 הבניה 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 שייועד להצבת מכולות: - לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה). - לאצירת פסולות המיועדת למיחזור (כגון: קרטון, זכוכית ופלסטיק). 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, או לאתרי מיחזור פסולת. 7. בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.	
פסולת בניין	6.6
1. עודפי עפר ופסולת בניה יפוגו אך ורק לאתרים עליהם תורה מנהלת האתר. 2. בזמן בניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש. 3. בזמן עבודות עפר יינתן פתרון חלופי לצנרת הניקוז שתוצא ממקומה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
היתר בניה להקמת בניין 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: 1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות	

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

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. תיאור 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. תיאור 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 מפלסי רעש ועוד.
- ז. חמ"ס - אומדני כמות, סוגים ואופן איחסון.

2. המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:

- א. מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני ובו תיאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכת מים, שפכים, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע, באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה, באם ברשימת המפעלים האסורים יידחה.
- ב. "תצהיר השלכות סביבתיות" מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תיאור 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.

6.8

תשתיות

יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פיתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' 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 היתרי בניה לכל שלב משלבי הפיתוח יש להגיש תכנית גאומטריה, גבהים, ניקוז, תאורה וכו' לאישור מע"צ ותכנית תנועה לאישור משרד התחבורה. לא ינתנו טפסי 4 אלא לאחר ביצוע בפועל של כל הסדרי התנועה והגאומטריה הקשורים לכביש מס' 73, לאותו השלב, בפיקוח מע"צ.

א. מים: אספקת מים תהיה מרשת מקורות.

יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פיתוח, דרכים,

6.8

תשתיות

מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' 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 גאומטריה, גבהים, ניקוז, תאורה וכו' לאישור מע"צ ותכנית תנועה לאישור משרד התחבורה. לא ינתנו טפסי 4 אלא לאחר ביצוע בפועל של כל הסדרי התנועה והגאומטריה הקשורים לכביש מס' 73, לאותו השלב, בפיקוח מע"צ.

א. מים :

אספקת מים תהיה מרשת מקורות.

ב. ביוב :

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

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.

ג. ניקוז :

תוכן תוכנית ניקוז לכל השטח. פיתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב כמתואר בסעיף 6.7 סעיף ב' לעיל. "באישור רשות הניקוז".

6.9

הנחיות מיוחדות

א. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק :

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.

2. פסולת : דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת : ביתית, תעשייתית ורעילה

3. זיהום אויר : אמצעי למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אויר כחוק, ממקורות כגון : תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

ב. איחסון חמ"ס ודלקים

1. אחסון ושימוש בחמ"ס יתבע עפ"י נהלים ותקנים של מ. איכה"ס ופיקוד העורף יוגש לאישור הרשויות.

2. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלים תת - קרקעיים. באם בלתי נמנע מיכלים יבוצעו במיכל משני עפ"י הוראות נציבות המים ומ. איכה"ס, מיכלי ברזל יצוידו בהגנה קטודית (או לחילופין דופן כפולה).

3. מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון עפ"י תקני פיקוד העורף ומ. איכה"ס.

4. יש לצמצם למינימום אפשרי, שטחי איחסון לא מקוריים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו.

6.9

הנחיות מיוחדות

ה. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.
5 טיפול בנגר גשמים ממתקני דלקים- מי נגר גשם יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.

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

ד. בינוי : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השוני , לרבות ארובות ומתקנים המסים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

ה. איחסון : מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

ו. ביוב : ראה סעיף 6.5 ב לעיל.

ז. 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 מאוזנות - עפר למילוי יילקח משטחי החפירה ויישור לא יהיה שימוש בבוא שאילת עפר.

ח. שפכים וביוב (לפי תמ"א 31) היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד 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 או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית 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 ושעתיות 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 יחוברו שפכי אזור התעשייה המתוכנן.

תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית להעתקת מאסף ראשי לביוב של עיריית מגדל העמק לאישור משרד הבריאות.

ט. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

6.10

הנחיות מיוחדות

י. מערכת ניטור ובקרה

1. 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.

2. אחת לחצי שנה ייבדקו המפעלים, כי עומדים ומקיימים ההתניות / תנאים מיוחדים ברשיונות העסק.

6.10

הנחיות מיוחדות

3. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).
4. מערך הבקרה והניטור ילווה ע"י גוף חיצוני מקצועי, מוכר ומאושר ע"י משרד הממשלה האחראיים: משרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.
5. יבוצע מעקב אחרי פינוי חמ"ס לרמת חובב (בדיקת קבלות ומאזני מסת חומרים).
- ו 6 הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות עפ"י הצורך.
7. אחת לחודש תדגם דגימה מורכבת במאסף הראשי. תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים:
- צח"כ, מרחפים pH, מלחים - TDS, כלוריד, שמנים, מתכות ICP.
8. מדידות בארובות - (מפעלים להם עומסי פליטה גבוהים) אחת לחצי שנה - השוואה לתקני פליטה נדרשים 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')

יא. קו דלק

1. כל עבודה שתבצע במרחק של 10 מ' מכל צד של קו הדלק יידרש תיאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
2. סימון הקו הקיים והקו המתוכנן בתאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
3. היתרי בניה לביטול קו הדלק יהיו באחריות חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
4. עבודות לאורך קו הדלק יתבצעו באישור מנהלת פארק התעשייה.
5. הגנה קטודית סביב קו הדלק אם תידרש תתוכנן ותתואם עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.

6.11

חשמל

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 לועדה המקומית לצורך תאום בדבר תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא תאום כאמור "

א. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ב. מרחק בניה מקו חשמל:

מתח נמוך 2 מ'

מתח גבוה 6.5 מ'

מתח עליון (עד 160) 15 מ'

מתח 400 ק"ו 35 מ'

הערה:

6.11

חשמל

במידה ובאזור הבניה ישנם קו מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. 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 קו מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ 5.0 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 קו וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין. -המרחקים האנכיים המינימליים מקו חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.12

תקשורת

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

6.13

בטחון ובטיחות

א. כיבוי אש :

על בעל הקרקע להתקין בתחום המגרש הידרנטים לכיבוי אש וציוד יעודי נוסף עפ"י דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ב. מיקלוט : שטחי המקלטים והנחיות ו/או המרחבים המוגנים יחושבו על פי הנחיות הג"א ויוקמו באישורם.

ג. רצועת IPC

1. תכנון וביצוע הכביש החוצה את רצועת ה - IPC יהיה בתיאום חבי תשתיות נפט ואנרגיה ועפ"י הנחיותיה.

2. קווי החשמל אשר יוצבו במקביל ובניצב לרצועת IPC יתוכננו ויבוצעו בתאום חבי תשתיות נפט ואנרגיה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו היא חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/ 9996 ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מייד.

