

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0881045

פארק התעשייה בר-לב: שינוי מקומי בתכנית המאושרת ח"א/מק/2007/33

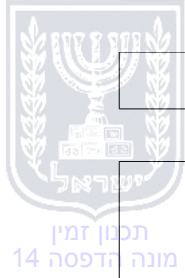
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

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

עם קידום התכניות המפורטות לביצוע במגרשים שעל פי התכנית המאושרת חא/מק/2007/33 נוצר המצב של מחסור בזכויות בניה במגרש מס' 2.
במגרש מס' 4 הסמוך קיימת יתרת זכויות לא מנוצלות.
תכנית זו באה לתת מענה למחסור בזכויות במגרש מס' 2 על ידי העברת זכויות בניה של 141 מ"ר ממגרש מס' 4, על פי סעיף 62א (א) 6 בחוק התו"ב, ללא שינוי בסה"כ זכויות שעל פי התכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פארק התעשייה בר-לב: שינוי מקומי בתכנית המאושרת
ח"א/מק/2007/33

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0881045

שטח התכנית 34.626 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) (6)

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 חבל אשר

קואורדינאטה X 217720

קואורדינאטה Y 756750

1.5.2 תיאור מקום

פארק תעשיה בר לב, מתחם היי טק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פארק תעשיה בר לב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18508	מוסדר	חלק	70	41-47, 51, 62, 64-69, 71, 73-76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

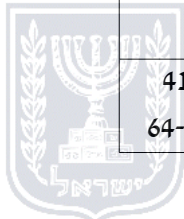
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
201-0702043	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 201-0702043 בתחומה של תכנית זו.	9582	5752		03/05/2021
ג/ בת/ 214	שינוי	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט של התכנית ג/בת/ 214 וכפופה לנספחים שלה.	4454	400		05/11/1996

הערה לטבלה:

חא/מק/2007/33 : שינוי, מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים שלה.



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				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	23/08/2021	דורית שפינט	16: 04 23/08/2021		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	פרטי			חברת פארק הי- טק בר-לב בע"מ		(1)		1-700-555-08 0		michael.schusheim@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשיה בר-לב, ד.נ. משגב 20156.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		חברת פארק הי- טק בר-לב בע"מ		(1)		1-700-555-08 0		michael.schusheim@gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיה בר-לב, ד.נ. משגב 20156.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית הכוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
	מודד	יוחאי בן גרא	1198	ניב מדידות	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860	04-8202862	niveng@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

העברת זכויות בניה ממגרש מס' 4 למגרש מס' 2, ללא שינוי בסה"כ זכויות שעל פי התכנית המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ניווד זכויות בניה בין מגרשים על פי סעיף 62א (א) 6 בחוק התו"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעשייה	4, 2	גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
דרך מאושרת	100	גבול מגבלות בניה	תעשייה	4, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	1,052.6	3.04	
תעשייה	33,573.9	96.96	
סה"כ	34,626.5	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	1,052.59	3.04	
תעשייה	33,573.91	96.96	
סה"כ	34,626.5	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה מתקדמת ונקיה כפי שתאושר ע"י המנהלת לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון משרדים, חנויות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתו לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. לא תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש אלא במרכז השירותים בלבד. לכל שלב כמוגדר בתכנית זו, תוגש תכנית פתוח בק.מ. 1:500, לאישור הועדה המקומית, כבסיס להוצאת היתר לעבודות עפר והיתר בניה. בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן: חלוקה למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונים, מעבר קווי תשתית וחיבור למגרשים. תכנית הפתוח תוכן בליווי אדריכל נוף מוסמך. גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ-2000 מ"ר. כל מפעל יעמוד בדרישות לשמירת איכות הסביבה כמפורט בהמשך. תנאי להיתר בניה הוא אישור מוקדם של מנהלת האתר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח בניה תותר בניה של מבנים בהם שטח הבנייה הכולל לכל קומה יהיה לפי אחת מהאפשרויות כדלקמן: א. עד 50 % משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל הקומות 80% לרבות גלריות. ב. עד 40 % משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל הקומות 100% לרבות גלריות. ג. עד 30 % משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל הקומות 120% לרבות גלריות. 2. גובה גובה המבנים מפני הקרקע הסמוכים, כמוגדר בתכנית הפתוח, יהיה כמוגדר בטבלת זכויות הבנייה. גובה ארובות ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים, אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית. ועדה מקומית רשאית להתיר הקלה בגובה הבניינים לפי שיקולים תכנוניים. בנוסף תותר בניית עד 2 קומות תת קרקעיות. לצורך מניין הקומות, קומה שנמצאת מתחת לפני קרקע טבעית תיחשב כקומה תת קרקעית. 3. בינוי ועיצוב אדריכלי שטחים שמתחת למפלס הכניסה לא יחשבו בתכנית המגרש. תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בסעיף 5 להלן יישמר. בתא שטח 4 תותר בניית עד 6 מבנים נפרדים בתא השטח. 4. קווי בניין על פי התשריט ובנוסף: יותר קו בניין אפס לחלקי בניין תת קרקעיים. המרחק המינימאלי בין שני מבנים בתא שטח יהיה לפחות 6 מ'.
4.2	דרך מאוסרת
4.2.1	שימושים

4.2	דרך מאושרת
	כבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מזערי	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה		חלופה 1 עפ"י חא/מק/ 33 /2007	2000	60%	20%	80	50	12	2	2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשייה		חלופה 2 עפ"י חא/מק/ 33 /2007	2000	70%	30%	100	40	14	3	2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשייה		חלופה 3 עפ"י חא/מק/ 33 /2007	2000	80%	40%	120	30	15	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשייה	2		2000 (2)	8384 (3)	4121		30	15	4	2 (4)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
תעשייה	4		2000 (5)	18600 (6)	9370		30	15	4	2 (4)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	

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

הערה ברמת הטבלה:

הערות עפ"י ח"א/מק/33/2007:

(*) המרחק בין שני בניינים במגרש לא יפחת מ-6 מ'.

(**) תותר העברת שטחי שירות ממפלסים שמעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחתיה.

הערות עפ"י ג/בת/214:

א. גובה המתקנים החריגים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון המנהלת והועדה המקומית.

ב. ועדה מקומית רשאית להתיר הקלה בגובה בנינים לפי שיקולים תכנוניים.

ג. שטח גלריות עד 50% משטח קומה כלול באחוזי הבניה.

ד. במקרה ותבנה חניה מקורה או תת קרקעית, יתוסף השטח המקורה לשטח השירות המותר.

ה. קומות עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש ייחשב במנין הקומות ואחוזי הבניה.

ו. מתן היתר בניה מותנה בהתיעצות מוקדמת עם מהנדס הועדה באשר למספר הקומות המתאים למגרש נתון עפ"י שיקולים חזותיים.

ז. במקרה רצועת שצ"פ קדמית ימדד מרווח הבניה מגבול המגרש פנימה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ח. מתקני חשמל משניים כגון : עמודי חשמל פורטלים ומתקנים "שקופים" וומים לא ייחשבו במנין זכויות הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) גודל מגרש בפועל : 10304 מ"ר.

(3) 80% משטח המגרש ועוד 141 מ"ר שהועברו ממגרש מס' 4.

(4) לחניה תת קרקעית.

(5) גודל מגרש בפועל : 23426 מ"ר.

(6) 80% משטח המגרש פחות 141 מ"ר שהועברו למגרש מס' 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה****1. הגדרות****1.1 מפגע סביבתי**

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (אוויר, קרקע 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" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.

1.2 רשות סביבתית מוסמכת

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

1.3 היחידה הסביבתית היא היחידה הסביבתית המקצועית האחראית המופקדת על יישום הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות בתקפות בנושאי איכות הסביבה. היחידה הסביבתית תקבע ע"י המנהלת מעת לעת.

1.4 מפעל כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.

1.5 מבנה רב תכליתי מבנה ששימושיו ותכליותיו אינם ידועים מראש כגון מבנה להשכרה.

2. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים: תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסן הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, ו/או טיפולי שטח כימיים משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

לא יאושרו מפעלים מהם נפלטת או עלולה להיפלט פסולת רעילה, מוצקה, נוזלית או גזית (עפ"י נספח 2.1 'מיון תעשיות' של התכנית המאושרת ג/בת/214).

3. הוראות כלליות

פליטות לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף. כדי להבטיח זאת יועבר שאלון השלכות סביבתיות סיווג מפעל וכן דו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות היחידה הסביבתית והאגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לאישורם. לא ינתן היתר בניה ו/או רישיון עסק ללא אישור הגופים הנ"ל.

יידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים, למניעת מפגעים סביבתיים בכל השלבים (כולל בתקופת ההרצה), בתחומים הבאים:

3.1 שפכים

(1) תובטח קליטת השפכים במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי.

תנאי לקבלת היתרי בניה למבנים למפעלים יהיה התחלת בניה בפועל של מתקן טיהור השפכים המאושר.

תנאי למתן היתר איכלוס: קיום והפעלה של מתקן טיהור השפכים המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והמשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכן תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב המחוזית הכוללת התחברות למתקן האזורי.

(2) איכות השפכים המותרת להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות של עיריית כרמיאל ו/או משגב המעודכן מביניהן וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית כמופיע בנספח

6.1

איכות הסביבה

2.6 של התכנית המאושרת ג/בת/214.

(3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית או קו התמלחת לכשיפעל לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים. הם יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת ששל 24 שעות פעילות. המאצרה תמוגן מפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. התעשיות ה"רטובות" תצוידנה גם במערכת בקרה on line למזהמים עיקריים (בהנחיית היחידה הסביבתית).

(4) איגום אופרטיבי

במפעלים שיידרש לכך יתבצע אגום אופרטיבי של 6 שעות שפיעה ממוצעת לוויסות וטיפול בשפכים חריגים. המקום המדויק יקבע ע"י היחידה הסביבתית בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. האגום ילווה בניטור רצוף ורושם + התראה של המזהמים העיקריים. ניתוק החשמל למערך הטיפול הקדם בשפכים במפעלים ינתק גם את אספקת מי הרשת לייצור. לחילופין יותקן גנרטור חרום. במפעלים אלו יתבצעו מאזני מים יומיים כולל ספיקות מזהמים שיוגשו ליחידה הסביבתית (עפ"י נספח 2.12 של התכנית המאושרת ג/בת/214).

(5) הגנה על מי תהום

כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכות שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת pvc פלדה (כפולה) ושוחות כפולות או לחילופין בתעלות בטון אטומות או לפי היחידה הסביבתית, כל צנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות כמתואר בנספח 2.9 של התכנית המאושרת ג/בת/214.

(6) הפרדת זרמים

השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור ויישולחו למיחזור לפי נספחים 2.10, 2.11 של התכנית המאושרת ג/בת/214.

6.2

איכות הסביבה

המשך לסעיף 6.1

(7) בקרה

בנוסף לבקרה הפנים מפעלית יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה. כמו כן יידרש אוורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.

(8) אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחות וזמינה.

(9) תמלחות

מפעלים תורמי תימלחות יקימו מערכים נפרדים בעלי הגנה מיוחדת מפני דליפה לאיסוף וסילוק תימלחות ועם הקמת קו התימלחת האזורי יחוברו אליו. אישור להתחברות ינתן לאחר בדיקת איכות התימלחות ע"י היחידה הסביבתית והמשרד לאיכות הסביבה. אגום אופרטיבי לתימלחת יהיה בתחום המפעל ובמעלה קו התמלחת בנפח ספיקה יממתי ממוצע.

איכות הסביבה

6.2

(10) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

(11) מנהלת האתר תהיה אחראית לניטור מזהמים בתת הקרקע ובמי התהום, עפ"י תכנית שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. הנתונים יסוכמו אחת לרבעון.

(12)

א. בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים סניטריים.

ב. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים יותקן מיכל אטום בעל אמצעים מיוחדים לגילוי דליפות ומערכת התראה. המיכל יהיה בנפח השווה לפחות לספיקה בת יממה אחת של שפכים וישמש לאחסון חירום של שפכים תעשייתיים (יהיה ריק בדרך כלל).

ג. בכל מפעל יהיו מדי ספיקה רושמים לכל זרמי השפכים בנוסף למד ספיקת מים בכניסה למפעל.

ד. בכל מפעל יהיו מערכות לבדיקת שפכים on line, בעלות מערכת התראה אלחוטית. כל חריגה משמעותית ומסכנת, תפעיל את מערכת ההתראה ותביא להפסקת זרימת השפכים לביוב הציבורי, עד לתיקון החריגה.

ה. למפעל המיצר תימלחות או שפכים מלוחים תהיה מערכת איסוף נפרדת לשפכים המלוחים עם מיכל אגירה אטום בנפח שווה לספיקה יומית. לא יתקבל מפעל ששפכיו מחייבים עפ"י תקנות המשרד לאיכות הסביבה בסילוק לקו תמלחות כל עוד לא יוקם קו תמלחות מתאים. ו. כל מפעל ינקוט באמצעים להגנה מזיהום (ניקוז שטחים עם פוטנציאל זיהום, טיפול בתשטיפים, מאצרות וכו').

ז. כל מאספי השפכים בתחום שטח המפעלים יונחו בתוך תעלות אטומות (בטון או עם יריעות פלסטיק) בעלי גישה ומערכות התראה על דליפות.

ח. בצמוד לכל מתקן טיפול בשפכים ומכון שאיבה לשפכים הצורכים חשמל יהיה גנרטור לשעת חירום שיוכנס לפעולה באופן אוטומטי בשעת הפסקת חשמל. מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק תעשה על פי הנחיות עדכניות של המשרד לאיכות הסביבה והועדה למניעת זיהום מים מדלקים.

ט. יש לדרוש ממפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגגות, או להחדיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שירשוריים.

י. מנהלת האתר תאמץ חוק עזר לביוב, כגון חוק העזר התקף בכרמיאל. בכל מקרה, אין לאפשר את הפעלתם של מפעלי תעשייה בתנאים פחות מחמירים מאלו של כרמיאל.

יא. בכל מגרש של מבנה להשכרה יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם בשפכים.

יב. לא יינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) ללא חיבור המפעל למכון טיהור השפכים.

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 המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבנייה.

6.2

איכות הסביבה

- (3) היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב.
- (4) כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שייעד להצבת מכולות:
- * לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
 - * לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).
- (5) מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של מנהלת האתר, 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.



תכנון זמין
הדפסה 14

6.3

איכות הסביבה

המשך לסעיף 6.2

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. הוראה זו מתיחסת הן למפעלי תעשייה והן למרכז השירותים ובנייני הציבור.
- (1) מפלס הרעש המירבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשייה ומלאכה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ועדכון 1992.
- (2) מפלסי הרעש המירביים המותרים בגבולות אזור התעשייה ביום ובלילה ייקבע ע"י היחידה הסביבתית ובכל מקרה לא יעלה על 47dBA בגבול המערבי והמזרחי של אזור התעשייה ל-56dB A בגבול הצפוני של התעשייה.
- (3) תבוצענה מדידות רקע לרעש לפני הקמת כל מפעל ויוערך הרעש הצפוי מהמפעל עצמו. כנ"ל לגבי מרכז השירותים ומבני הציבור.
- (4) תהליכי יצור בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש, יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית.
- (5) התקנת מערכת כריזה תותנה במניעת מטרד רעש מחוץ לגבולות המגרש ותופעל בשעות היום בלבד. כריזה מחוץ למבנים תופעל רק בשעת חירום.
- (6) קביעת מפלס הרעש המירבי המותר למפעל תיקבע על פי התהליך המתואר בנספח לבקרה סביבתית של התכנית המאוסרת ג/בת/214.

3.4 איכות אוויר

- (1) יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.
- בכל מקרה תיידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תיידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.
- (2) כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה-TA-LUFT (1994).
- (3) סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אוויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכנו מעת לעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.3

איכות הסביבה

(4) לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכו'.

(5) ניטור אוויר

א. ניטור האוויר יחל עם תחילת עבודות התשתית בשטח וקיומו יהווה תנאי לעבודות אלה.

הקמת תחנות הניטור תהיה באחריות המנהלת.

ב. הניטור יעשה על פי תכנית של מומחה לעניין זה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול בין היתר:

1. קביעת הפרמטרים הנמדדים (מספר הפרמטרים האופייניים לכל תעשייה).

2. מיקום תחנות הניטור.

ג. פעילות מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרת תופסק לאלתר עד שיותקנו האמצעים

הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) להבטחת עמידה בתקנים.

ד. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך

הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים

סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות מסננים וכו' להנחת דעתם של המשרד לאיכות

הסביבה והיחידה הסביבתית.

(6) קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו

אקטיבית, אלקטרומגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת, ובאישור הממונה על הקרינה במשרד

לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית האחראית.

(7) אמצעים טכנולוגיים

תכנון אזור התעשייה ומיון ומיקום המפעלים יתבצעו לפי המסקנות המעודכנות ביותר של סקר

משאבי האוויר שיבוצעו מידי שנה ולפי הנחיות היחידה הסביבתית שיעודכנו מעת לעת.

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו

רמה גבוהה של איכות הסביבה.

3.5 חומרים מסוכנים

לא יכנס כל מפעל של תעשייה כימית המשתמש בהליכי היצור בחומרים כימיים מסוג ומכמות

המסכנים את שלום הציבור במקרה של תקלה. קביעת מעמדו של מפעל לעניין זה תיעשה

בדרכים הקבועות בתקנון תכנית זו.

6.4

איכות הסביבה

המשך לסעיף 6.3

3.6 חזות

(1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות

משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך

שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי

שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות

למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא בהתאם

להנחיות בתכנית הפתוח הכוללת ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בניה.

(2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי

אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות

ובכרכובים.

איכות הסביבה

6.4

(3) הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממסתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות הועדה האדריכלית. יותר לעניין זה כיסוי הגג.

שטח גג מכוסה כאמור לא ייכלל במניין שטח הבנייה המירבי ויותר מעל גובה הבנייה המירבי הקבוע לעיל.

חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.

(4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור המנהלת ומהנדס הועדה. מונה הדפסה 14 תכנון זמין

(5) לאחר בצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנית שתאושר מראש ע"י המנהלת שתכלול טיפול במדרונות, כיסוי וגינון חפירות, גריסת או סילוק עודפי עפר ובולדריים.

3.7 עבודות עפר

(1) מגרסה במסגרת עבודות העפר להקמת האתר תחויב הפעלת מגרסה קבועה או ניידת. עבודת המגרסה תעמוד במגבלות זיהום אויר ומניעת רעש, כפי שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

(2) פתרון לעודפי העפר מחוץ לתחום התכנית יהיה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, מחוז צפון.

(3) עודפי עפר ופסולת בניה יפזרו אך ורק לאתרים עליהם תורה מנהלת האתר.

(4) בזמן בניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.

4. הוראות להיתר

4.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) מידע ונתונים - כללי

מגיש הבקשה להיתר בניה או לרשיון עסק, ימסור את המידע כדלקמן וכן כל מידע נוסף, כפי שיידרש ע"י מהנדס הועדה או נציג משרד הבריאות או המשרד לאיכות הסביבה. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור 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 חנייה, שטח פרטי פטוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בתת סעיף 3.6 לעיל.

(3) שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתית.

(4) ימולאו שאלונים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.

(5) לפי דרישת היחידה הסביבתית יוגש סקר השפעה סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה שיוכן עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר/תסקיר.

(6) במידה והמפעל מחזיק ו/או משתמש בדלקים ו/או חומרים מסוכנים יוגש סקר סיכונים ותיק מפעל לפי הנחיות היחידה הסביבתית והמשרד לאיכות הסביבה. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל

6.4

איכות הסביבה

את המפעל עפ"י המלצות הסקר.

4.2 מידע סביבתי אמצעים ופתרונות

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(1) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת

הביוב במפעל ומחוצה לו והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

א. במגרשים ששיפועיהם הטבעיים נוטים לכיוון דרום (לעבר קו השבר בעל הרגישות הגבוהה

מאוד לזיהום מי תהום), ייקלט הנגר העילי למערכת אטומה, שתוביל למתקן טיהור.

ב. כל משטחי היצור, האחסון והשינוע בחצרות המפעלים יהיו סלולים.

ג. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.

ד. נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו

בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את

מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש.

6.5

איכות הסביבה

המשך לסעיף 6.4

ה. מניעת זיהום מקורות המים ע"י דלק

1. מיכלי הדלק יוקמו על פי התקן:

API Standard 650-Welded Steel Tanks for Oil Storage.

2. כל מיכל דלק יוצב בתוך מאצרה, שנפחה לא יוקטן מ-110% מנפח המיכל. איטום המאצרות

יעשה על פי הנחיות רשויות הסביבה.

3. המאצרות תהיינה מחוברות למערכת, שתאפשר החזרת דלק שדלף למיכל תקין לשימוש

חוזר, או לנקודת מילוי מיכליות דלק, לשם פינוי מהאתר.

4. הנגר שייווצר בנקודות סיכון לדליפות במערכת הדלק, ינוקז דרך מפריד שמן למערכת הניקוז

הכוללת.

ו. ניטור מזהמים במי תהום

מנהלת האתר תהיה אחראית לניטור מזהמים בתת הקרקע ובמי התהום, הן בקידוחים קיימים

והן ע"י ביצוע קידוחים חדשים. זאת לפי תכנית כולל לוח זמנים שתאושר ע"י המשרד לאיכות

הסביבה.

(2) שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני

טיפול-קדם, כך שהמפעל יעמוד בתקנים העדכניים של המשרד לאיכות הסביבה והיחידה

הסביבתית. כמו כן יוצגו פתרונות לחיבור מערכת הביוב של המפעל למערכת הביוב המרכזית.

(3) פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה, הצפויה מתהליכי היצור

והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אוויר וריחות

אמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות

דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב, כך שהמפעל יעמוד בתקני

הפליטה לאוויר שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, והיחידה הסביבתית.

6.5

איכות הסביבה

(5) חומרים רעילים ומסוכנים

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי אחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. כל אלה יעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) והנחיות המשרד לאיכות הסביבה. הטיפול וסילוק הפסולת הרעילה יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993. כמות החמ"ס המאוחסנת במפעל תקבע עפ"י הוראות נספח 2.13 של התכנית המאושרת ג/בת/214.

(6) פסולת חומרים מסוכנים

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993, וכן הוראות פיקוד העורף.

(7) 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 כהגדרתו בחוק. בכל מקרה של רעש בלתי סביר כנ"ל יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנון ו/או המאושרים ע"י היחידה הסביבתית. ניטור הרעש יעשה ע"י היחידה הסביבתית האחראית.

(8) בינוי

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(9) אחסון

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית. מקום האחסון של חומרים מסוכנים וקביעת התנאים לאחסונם יעשה בתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת ובאישורה.

כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להגיש סקר סיכונים לפי הנחיות היחידה הסביבתית והמשרד לאיכות הסביבה.

אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים

נפח המחומרים המסוכנים המותר יחושב לפי נספח 2.13 של התכנית המאושרת ג/בת/214. צורת האחסון תסוכם לפי נספח 2.5 של התכנית המאושרת ג/בת/214, סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית. החומרים יאוחסנו במחסן סגור ומקורה ויופרדו עפ"י קבוצות סיכון. המחסן יגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר, בנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקזת למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/ניטרול במקרה של שריפה או ארוע של חומרים מסוכנים. מערכות ניטור וגילוי תוקמנה כמומלץ בסקרי הסיכונים ובהנחיית הגורמים המוסמכים (המשרד לאיכות הסביבה, האיגוד האזורי לכבאות ופיקוד העורף).

(10) פיתוח השטח

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מפעל, אופן סילוק עודפי העפר, שיקום סביבתי לאחר הפתוח, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות גיבוי לתקלות.



6.6

איכות הסביבה

המשך לסעיף 6.5

4.3 הערכת השפעות סביבתיות למתן היתר בניה :

(1) כל מפעל המבקש להיכנס לאזור, יגיש ליחידה הסביבתית המוסמכת ולוועדה המקומית, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל (נספח 2.3 של התכנית המאושרת ג/בת/214).

(2) כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש, על סמך ממצאי השאלון, הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון ובנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982.

(3) המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר והתניאם למתן ההיתר, יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או בדיקת השאלון ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

4.4 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי :

(1) רישוי הבנייה למבנה רב תכליתי יתבצע בשני שלבים :

א. השלב הראשון :

היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודות גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבנייה.

השלב השני :

היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בנית מתקני יצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו.

בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה כולל שאלון לאפיון המפעל (נספח 2.3 של התכנית המאושרת ג/בת/214), כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית. במידה ולדעת היחידה הסביבתית יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.

לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של רשות הסביבתית המוסמכת ושאר תנאי ההיתר הנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד. מפעלים שאינם בעלי פוטנציאל למפגע סביבתי עפ"י שאלון הסיווג (נספח 2.3 של התכנית המאושרת ג/בת/214) יאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת בתהליך הרגיל של רישוי הבנייה ובשלב אחד בלבד.

השכרת שטח למפעל במבנה רב תכליתי חייב באישור מוקדם של המנהלת בכפוף להוראות תכנית זו. תוקף חוזה שכירות בין משכיר לשוכר מותנה באישור המנהלת שיצורף לחוזה השכירות.

ב. תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתור כמפורט בסעיף 6.4 סעיף קטן 3.6 (3) להלן.

עצוב חזיתות הבניינים יקבע סופית לעת התרת הבנייה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחיית הועדה האדריכלית.

ג. תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.

ד. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחיית הועדה האדריכלית.

ה. יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.



6.6

איכות הסביבה

(2) היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול, בנוסף לכתוב לעיל, תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו, או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים ויטייחסו לנושאים הבאים:

א. שפכים:

בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

ב. זיהום אויר:

תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מוסדר של מזהמי אויר המבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ג. רעש:

יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה וחלקיו.

ד. פסולת:

יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.

ה. מתקנים:

יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכו' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת, כבלים, בלוני גז, אריזות, מיכלי דלק וכו', באופן שלא יהוו מפגע חזותי, בטיחותי או אקוסטי.

ו. בדיקת התאמה:

תכנון הקמת מפעל במנה רב תכליתי, תותנה באישור הועדה המקומית, באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.7

איכות הסביבה

המשך לסעיף 6.6

4.5 מבני עזר למתקנים אלקטרו מכניים:

בכל מגרש ייקבע מקום למבני עזר ולמתקנים אלקטרו מכניים, באישור מהנדס הועדה. תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקנים מזוג אויר וחשמל, חומרי גלם אריזות ריקות וכדומה, בכפוף לתנאים הבאים:

(1) תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות היחידה הסביבתית ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.

(2) מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המותר בתוכנית הבינוי והפיתוח.

(3) חבור מתקנים אלה אל בנייני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך תעלה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשכבה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין מבני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

(4) גמר המבנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שירותי הכבאות בתאום עם הרשות הסביבתית המוסכמת.

(5) גג המבנים יטופל כ'חזית חמישית' למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה.

4.6 חצרות שרות, רצועות שרות ומבני עזר (במבנים רב תכליתיים ומבנים להשכרה):

(א) יש להשאיר רצועות שרות לנושאי אחסון חומרים מסוכנים במידה ויאושרו, חוות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

איכות הסביבה**6.7**

כימיקלים, מזוג אויר מחזור פסולת, מתקני קדם לטיפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות.

(ב) רצועת השרות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צידיים.

(ג) רוחבה של הרצועה ינוע בין 8-10 מ' לפי גודל המבנה.

אורכה יהיה לפי הקיר הארוך ביותר של המבנה (צידי או אחורי) ויוסתר מכיוון דרך צבורית.

(ד) יש לוודא אי חדירת מי גשם לרצועת השרות.

(ה) יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות.

(ו) יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה. השטח יוגן מגשם ולידו יושאר מקום.

לפינת הגי"ס (חומרי נטרול, כיבוי אש, עזרה ראשונה וכדומה).

(ז) ברצועה זו יושאר מקום לאחסון חומרי דלק (סולר, נפט, וכו').

(ח) הגישה לרצועה זו תהיה חופשית ורחבה לתנועת משאיות, מכליות ארוכות וכבאיות (בתשומת לב גם לרדיוסי הסיבוב הנדרשים).

(ט) כל האתרים הנ"ל יסומנו על גבי התכנית כולל כל הצנרת: ביוב, חומרים מסוכנים, מים, ניקוז, נטרול וטיפול וקווי תימלחות.

(י) בנוסף לרצועה זו תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון והסתרה ברוחב שיקבע בתכנית הפיתוח.

(יא) ברצועה יסומן מקום מיוחד למיקום ארובות למקרה הצורך.

(יב) צנרת הכימיקלים, הדלקים והתמלחת וכן אזורי הטיפול בשפכים הרעילים ונטרולם תהינה גלויות ובנויות על גבי מאצרות.

(יג) יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבור נטרול מרכזי.

(יד) היתר אכלוס למפעלים יינתן אך ורק באם ימצאו כל התנאים, השטחים וההתארגנות כמתאימים לעמידה בהוראות התכנית ובתנאי רישיון העסק.

5. השפעה מצטברת:

לועדה המקומית, בהמלצת היחידה הסביבתית המוסמכת, ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באזור 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 ובתיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת. כנ"ל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל.

6. שימושים מעורבים:

בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלויה בפירוט הבא:

(1) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.

(2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית בניהן.

(3) פירוט מקומות ושטחי חנייה, בהתאם למתקנים הנדרשים על פי חוק, עבור כל שימוש קרקע ספציפי.

(4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה, לעירוב השימושים המתכוון.

7. גינון:

בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



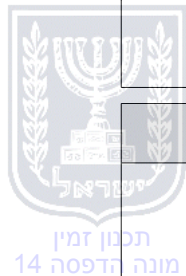
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



6.7	איכות הסביבה
	הפיתוח. סה"כ שטח הגינון בכלל המגרש יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חנייה מגוננת. לפני הוצאת היתר בניה לביצוע עבודות עפר, תוכן תכנית פיתוח נופי ע"י אדריכל נוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונים הנוצרים עקב עבודות העפר. תכנית זו תאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת. 8. גדרות: תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת, לא תותר הקמת גדרות רשת או פח. 9. בארות מי שתיה: בניה בקרבת באר מי שתיה בהתאם להצעת תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למקור מי שתיה) של המשרד לאיכות הסביבה - 1992 לכשיקבלו תוקף.



6.8	איכות הסביבה
	המשך לסעיף 6.7 10. שימושי נכים: תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל כל מבנה בשטח התכנית. 11. במקרה של שינוי בעלות, סדרי עבודה ניהול או כל שינוי אחר רשאית המנהלת לדרוש בחינה חוזרת של פעילות המפעל ותנאי רישיון העסק.



6.9	דרכים
	1. מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט. 2. קווי הבניין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. 3. לא תותר חנייה לאורך הכבישים, אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד. 4. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונים יהיו מגוננים.

6.10	חניה
	החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא, תהיה בהתאם לדרישות הצעת התקן החדש הבא להחליף את תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה בתכניות) 1983. החניה, עפ"י התקן הנ"ל, תהיה כולה בתחום המגרש של כל המפעל.

6.11	אנטנות
	א. בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד. ב. תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה. ג. אנטנות לשימוש אזורי (כגון אנטנות לתחנות בסיס סלולריות) הינן בבחינת מתקן הנדסי ונדרש היתר בניה להקמתן.

6.12	פיקוד העורף
	ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים.

6.13

שילוט וסימון

- א. כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, וביצוע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה.
- ב. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.

6.14

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.15

תשתיות

1. יזמי התכנית יבוצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פתוח האזור.
 2. יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הועדה.
 3. חשמל אספת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ.
- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החבור מרשת חב' חשמל למפעלים יהיה תת קרקעי.
- 3.1 אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל.
 - 3.2 רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת-קרקעית. החיבור מרשת החשמל למפעלים יהיה תת-קרקעי.
 - 3.3 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשצ"פ.
- על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות, נפרדות או משולבות בבניין, לא ייחשבו במניין אחוזי הבניה המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- על מגישי הבקשה להיתר בניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת הגשת הבקשה לוועדה המקומית בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל בקשה להיתר בניה שלא תכלול חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל.
- 3.4 איסור בניה מתחת ובקרת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק 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.
- 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: 5.0 מ'

6.15

תשתיות

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ': 11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 21.0 מ'

הערה:

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

1. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

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 1,000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי, ממרכז קו מתח גבוהה 22 ק"ו עד לגבול פתח מילוי תחנת דלק, או פתח אוורור, או מרכז משאבת דלק, יהיה 8 מ'.

4. מים:

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.

5. ניקוז:

פתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב, כמתואר בסעיף 6.4 סעיף קטן 4.2 (1) לעיל.

6.16

תנאי להקמה

מנהלת האתר:

1. הקצאת מגרש או אכלוס מבנה מותנה באישור מוקדם של מנהלת האתר, ומליאת הרשויות מטה אשר ו/או משגב והיחידה הסביבתית.

2. כל הבטי הביצוע והאחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות: גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, גדרות, וכו', יטופלו ע"י מנהלת האתר. בקשה להיתר בניה, תאושר ע"י מנהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה המקומית.

3. בבקשה להיתר בניה יצוינו: חומרי בניין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש, לרבות שאלון סביבתי.

4. חידוש רישיון עסק יהיה מותנה בחתימת מנהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של: המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה והסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרישיון.

5. היתרי הבנייה לעבודות עפר, יוגשו בהנחיה ובילווי של אדריכל נוף מוסמך.

הוועדה המקומית, באישור מוקדם של מנהלת האתר, והוועדה המחוזית, יהיו רשאיות להוציא היתרים לביצוע עבודות עפר לאחר תום תקופת הפקדת התכנית.

6.17

תחזוקה

חברת אחזקה:

תחזיק אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חנייה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יזמי האתר מתחייבים לנטוע עצים בשטחים הציבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד קליטתם.

מנהלת האתר תקים חברת אחזקה מיוחדת לכך או תתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי מבנים ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

6.18

חלוקה ו/או רישום

א. חלוקת השטח תיעשה על פי המסומן בתשריט. תאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך על ידי הוועדה המקומית בתנאי ששום מגרש לתעשייה לא יהיה קטן מ-2000 מ"ר וכל הוראות תכנית זו יחולו עליו.

ב. הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965, סעיף 188 ב'.

ג. חלוקה חדשה על פי הוראות תכנית זו על פי סעיף 143 תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ד. תוך שלושה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.19

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.20

עתיקות

א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש ההיתר בהתאמה, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ד. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית ג/בת/214 ועל	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כן כפופה לשלביות שנקבעה בה.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

