

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-1040864

המרת יעודי קרקע במגרש 101 לפי ג/בת/214 שטראוס בריאות ו/או אחזקות בע"מ



מחוז  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר, מצב קיים בפארק התעשייה בר לב, בו פועל מתקן לטיהור שפכים של חברת שטראוס בריאות ו/או אחזקות בע"מ וכן מתקן שפכים של המועצה/מנהלת פארק התעשייה בשטח שייעודו מוגדר כיום כשפ"פ והמרתו לשטח בייעוד תעשייה לשימוש המט"שים ושימושי מתקני שירות אחרים.

- הצרחת שטחים משפ"פ לתעשייה, איחוד וחלוקה של שפ"פ ותעשייה-לפי סעיף 62 א(א) (1) \* שינוי בייעודי קרקע משפ"פ לתעשייה, של שטח בגודל זהה לשטח שהומר מתעשייה לשפ"פ. \* שינוי בייעוד קרקע מתעשייה לשפ"פ, של שטח בגודל זהה לשטח שהומר משפ"פ לתעשייה.

- ניווד זכויות בנייה לבנייה תת קרקעית-לפי סעיף 62 א(א) (5) -שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א, 4

-השטחים הקיימים לפי חלופה ג' בתוכנית מפורטת ג/בת/214, שטח עיקרי 5825.6 מ"ר, שטחי שרות 2912.8 מ"ר, סה"כ שטחי בנייה קיימים 8738.4 מ"ר



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

המרת יעודי קרקע במגרש 101 לפי ג/בת/214 שטראוס  
בריאות ו/או אחזקות בע"מ

מספר התכנית 201-1040864

1.2 שטח התכנית 7.282 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	חבל אשר
קואורדינאטה X	217821
קואורדינאטה Y	757386

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח למערכות שירות וטיפול שפכים, הממוקם בחלק הצפון מזרחי של מגרש 101 לפי ג/בת/214, של מחלבות חברת שטראוס בריאות ו/או אחזקות בע"מ.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פארק תעשייה בר לב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18508	מוסדר	חלק		24, 27, 83

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

משגב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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
ג/ בת/ 214	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/בת/214 ממשיכות לחול. כמו כן, תוכנית זו תהיה כפופה לנספחים של תוכנית ג/בת/214	4454	400		05/11/1996
תתל/ 2 /12	פירוט	תכנית זו משנה רק את המפורט בה ותהיה כפופה לנספחים של תתל/2/12	5606			18/12/2006
תתל/ 12 / ב	פירוט	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/12/ב ממשיכות לחול. כמו כן תהיה כפופה לנספחי תוכנית תת"ל 12/ב	6482	250		17/10/2012
תתל/ 18	פירוט	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/18 ממשיכות לחול. כמו כן תהיה כפופה לנספחי תוכנית תת"ל 18	6942	1811		15/12/2014



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדה כרמי מלמד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדה כרמי מלמד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 37 14/12/2022	עדה כרמי מלמד	30/11/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	סקר עצים-טבלת נתונים	16: 55 03/01/2023	דוד אלחנתי	13/10/2022	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט נספח עצים בוגרים- סקר עצים	15: 07 14/12/2022	דוד אלחנתי	13/12/2022	2	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	קומפילציה מצב מוצע ע"ג מצב מאושר	17: 22 24/04/2023	עדה כרמי מלמד	20/04/2023	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	נספח לתכנית -מצב מאושר	17: 21 24/04/2023	עדה כרמי מלמד	20/04/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



**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	שטראוס בריאות ו/או אחזקות (1)		שטראוס אחזקות בע"מ	גבעת שמואל		1	03-6752144		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הערבה 1 גבעת שמואל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שטראוס בריאות ו/או אחזקות		שטראוס אחזקות בע"מ	גבעת שמואל	(1)	1	03-6752144		

(1) כתובת: הערבה 1 גבעת שמואל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדה כרמי מלמד		עדה כרמי מלמד אדריכלים	תל אביב- יפו	קפלן		03-6912112		office@akmp .co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי		דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
מודד	יועץ	יוחאי בן גרא	1198	ני.ב מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860		office@niven g.co.il

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.

## 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

-הצרכת שטחים משפ"פ לתעשייה.  
-שינוי קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

- הצרכת שטחים משפ"פ לתעשייה, איחוד וחלוקה של שפ"פ ותעשייה-לפי סעיף 62 א(א) (1)
- קביעת הוראות והנחיות בנייה, תנאים למתן היתר בנייה והנחיות סביבתיות לפי סעיף 62 א(א) 5
- \*בשטח המיועד לתעשייה תותר הקמת מבני עזר בקו בניין אפס
- \*יותרו עבודות פיתוח שטח ביעודי בנייה שפ"פ ומגבלות בניה
- ניווד זכויות בנייה לבנייה תת קרקעית-לפי סעיף 62 א(א) (5)
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4 .
- תוספת הוראות מטיבות לשימור אכה"ס ע"פ סעיף 62א(א)(9)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101A, 101B, 101E
שטח פרטי פתוח	101D
מגבלות בניה ופיתוח	101C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	101C
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	101D
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה	101B, 101E

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגבלות בנייה/פיתוח	2,542.88	34.92
תעשייה	4,739.54	65.08
סה"כ	7,282.42	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	377.4	5.18
שטח פרטי פתוח	2,170.05	29.78
תעשייה	4,739.54	65.04
סה"כ	7,286.98	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשיה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>לפי סעיף 12.1 בתוכנית ג/בת/214: שטחים לתעשיה (סגול) ישמשו למבנים לתעשיה מתקדמת ונקיה כפי שתאושר ע"י המנהלת לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. לא תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש אלא במרכז השרותים בלבד.</p> <p>לכל שלב כמוגדר בתוכנית זו, תוגש תכנית פתוח בק.מ. 1: 500, לאישור הועדה המקומית, כבסיס להוצאת היתר לעבודות עפר והיתר בניה. בתוכנית יפורטו הנושאים כלהלן: חלוקה למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונים, מעבר קווי תשתית וחיבור למגרשים. תכנית הפתוח תוכן בליווי אדריכל נוף מוסמך.</p> <p>גודל מגרש לתעשיה לא יקטן מ-2000 מ"ר.</p> <p>כל מפעל יעמוד בדרישות לשמירת איכות הסביבה כמפורט בהמשך.</p> <p>תנאי להיתר בניה הוא אישור מוקדם של מנהלת האתר.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לפי סעיף 13.1 בתוכנית ג/בת/214:</p> <p>1- תותר בניה של מבנים בהם שטח הבנייה הכולל לכל קומה יהיה לפי אחת מהאפשרויות כדלקמן:</p> <p>א- עד 50% משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל הקומות 80% לרבות גלריות.</p> <p>ב- עד 40% משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל הקומות 100% לרבות גלריות.</p> <p>ג- עד 30% משטח המגרש לקומה, סה"כ בכל הקומות 120% לרבות גלריות.</p> <p>2- גובה המבנים מפני הקרקע הסמוכה, כמוגדר בתכנית הפתוח, יהיה כמוגדר בטבלת זכויות הבנייה. גובה ארובות ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונלים, אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית. ועדה מקומית רשאית להתיר הקלה בגובה הבניינים לפי שיקולים תכנוניים.</p> <p>3- מרווחי הבנייה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ' למעט השינויים המבוקשים בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפינוי אשפה ורכב לכיבוי שריפות ויעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבי האש.</p> <p>תותר הקמת המבנים בקו בניין אפס כדלהלן: הקמת מבני עזר לצרכי המפעל כגון מתקני איסוף והפרדת פסולת, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים, מט"ש ומשאבות, מתקני שמירה; חדרי בקרה, שטחים לתמרון וחניה, שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש המפעל.</p>
4.2	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>לפי סעיף 12.6 בתוכנית ג/בת/214: שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק) הוא שטח בתחום המגרש ומיועד לטיפול המידרונים, גינון, חניה, ומעבר מערכות תשתית. לא תותר כל בניה בשטח זה (מלבד פיתוח שטח) אך הוא נכלל בשטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בניה ותכסית.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר עבודות פיתוח שטח כגון: הקמת קירות תמך, התקנת עמודי תאורה ומצלמות והנחת צינור כיבוי אש</p>

<p style="text-align: center;"><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>מגבלות בניה ופיתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p style="text-align: right;"><b>4.3.1</b></p> <p>לפי תת"ל 12/2 סעיף 8.11</p> <p>1- ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בניה, למעט, שטחי חניה, חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שרות, דרכים חקלאיות ופרישת מתקני תשתית ככל שהם מותרים על פי כל דין ולאחר תאום עם רכבת ישראל.</p> <p>2- כמו כן מותר יהיה למגישי התכנית לבצע בשטח זה, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, את העבודות הבאות:</p> <p>א. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, על מנת לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטח ומעברים.</p> <p>ב. החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס.</p> <p>ג. הסדרת ניקוז ונחלים.</p> <p>ד. שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי ביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלו יהיו רק לצורך ובזמן סלילת המסילה ובהתאם לנאמר בסעיף 11 להלן.</p> <p>ה. טיפול ושיקום נופי.</p> <p>ו. השלמה, הסדרה והעתקה של דרכים חקלאיות שנפגעו עקב התכנית.</p> <p>3- א. הועדה המחוזית, לאחר שנועצה עם משרד התחבורה או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאית לאשר תכנית המתירה בנייה או להתיר בנייה ופיתוח נוספים במרחק קטן מ-40 מ' מגבול רצועת המסילה.</p> <p>ב. הועדה או המועצה הארצית, לאחר שנועצה בדבר עם משרד התחבורה או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאית לאשר תכנית המתירה בנייה או להתיר בנייה ופיתוח נוספים במרחק קטן מ-40 מ' מגבול רצועת המסילה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.2</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת					
					מזערי	מזערי	מזערי	מזערי		
צידי- שמאלי (3)	2	12	(2) 50	(1) 80			2000	101A, 101B	תעשייה	תעשייה
(3)	3	14	(5) 40	(4) 100			2000	101A, 101B	אחר	תעשייה
(3)	4	15	(7) 30	(6) 120			2000	101A, 101B		תעשייה

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

### הוראות טבלה 5:

- גובה המתקנים החריגים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון המנהלת והועדה המקומית.
- ועדה מקומית רשאית להתיר הקלה בגובה בניינים לפי שיקולים תכנוניים.
- שטח גלריות עד 50% משטח קומה כלול באחוזי הבניה.
- במקרה ותבנה חנייה מקורה או תת קרקעית, יתווסף השטח המקורה לשטח השירות המותר.
- קומת עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש ייחשב במנין הקומות ואחוזי הבניה.
- מתן היתר בנייה מותנה בהתייעצות מוקדמת עם מהנדס הועדה המקומית באשר למספר הקומות המתאים למגרש נתון עפ"י שיקולים חזותיים.
- מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל פורטלים ומתקנים "שקופים" ומים לא ייחשבו במנין זכויות הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר בנייה כחוק.
- קווי הבניין בחיבור עם תעשייה קיימת הצמודה לגבול התוכנית (תא שטח 101A) יהיו קווי בניין 0 משני הכיוונים כך שתתאפשר בנייה רציפה.
- קווי הבניין יהיו עפ"י המופיע בתשריט. בחיבור של תאי שטח לתעשייה שבקו כחול בתכנית, ביניהם וכן עם תאי שטח לתעשייה קיימת ממערב, מחוץ לקו כחול שבתכנית יהיו קווי בניין "0" בשטחים הנושקים כך שתתאפשר בנייה רציפה בייעוד תעשייה. בצידו המזרחי של המגרש תתאפשר בניה בקו 0 בקומת המרתף(מתחת לפני הקרקע)
- עבור מבנים קיימים בהיתר בלבד יותר קו בניין "0", מדובר במבנים הגובלים בשטח שייעודו מסילת ברזל (צבע אפור) וניתן על כך אישור רכבת ישראל.
- המבנים הקיימים בתא שטח 101E אשר מעבר לקו בניין מאושרים ע"י רכבת ישראל
- ניתן לנייד שטחים לבנייה תת קרקעית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- חלופה: חלופה א.
- כל נתוני השטח והתכסית בשורה זו מיוחסים לחלופה א' בתוכנית ג/בת/214.
- קווי הבניין יהיו עפ"י המופיע בתשריט. בצידו המזרחי של המגרש תתאפשר בניה בקו 0 בקומת המרתף(מתחת לפני הקרקע).
- חלופה: חלופה ב.

(5) חלופה : חלופה ב, הערה : כל נתוני השטח והתכסית בשורה זו מיוחסים לחלופה ב' בתוכנית ג/בת/214.

(6) חלופה : חלופה ג.

(7) חלופה : חלופה ג, הערה : כל נתוני השטח והתכסית בשורה זו מיוחסים לחלופה ג' בתוכנית ג/בת/214.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
6.2	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
6.3	קולטי שמש על הגג
	על גגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ומתקנים פוטו וולטאים, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6.4	תשתיות
	<p>1. יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פיתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, כינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פיתוח האזור.</p> <p>2. יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>3. חשמל אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל. החיבור מרשת חב' חשמל למפעלים יהיה תת קרקעי, ככל שניתן.</p> <p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל.</p> <p>ב. רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת קרקעית. החיבור מרשת החשמל למפעלים יהיה תת קרקעי.</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשצ"פ. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר חופשית של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות נפרדות או משולבות בבניין, לא ייחשבו במניין אחוזי הבנייה המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>על מגישי הבקשה להיתר בנייה 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 בנייה שלא תכלול חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>ד. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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.</p> <p>ברשת מתח נמוך על תילים חשופים - 2.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש</p>

תשתיות	6.4
<p>לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 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 1000 וולט.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחק האופקי המינימלי, ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו, עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק, או פתח אוורור, או מרכז משאבת דלק, יהיה 8 מ'.</p> <p>4. מים - אספקת המים תהייה מתואמת עם תכנית התשתית.</p> <p>5. ניקוז - פיתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב, כמתואר בסעיף 6.9, 4.2 תת סעיף 1.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>1 הגדרות, לפי סעיף 17 ל: ג/בת/214</p> <p>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 רכבת. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p> <p>1.2 רשות סביבתית מוסמכת המשרד לאיכות הסביבה ו/או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.</p> <p>1.3 היחידה הסביבתית היא היחידה הסביבתית המקצועית האחראית המופקדת על יישום הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בנושאי איכות הסביבה. היחידה הסביבתית תקבע ע"י המנהלת מעת לעת.</p> <p>1.4 מפעל כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.</p> <p>1.5 מבנה רב תכליתי מבנה ששימושיו ותכליותיו אינם ידועים מראש כגון מבנה להשכרה.</p> <p>2. שימושים מותרים :</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>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 רשיון עסק ללא אישור הגופים</p>	



6.5	איכות הסביבה
	<p>הנ"ל. יידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים, למניעת מפגעים סביבתיים בכל השלבים (כולל בתקופת ההרצה) בתחומים הבאים:</p> <p>3.1 שפכים</p> <p>(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.</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס: קיום והפעלה של מתקן טיהור השפכים המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכן תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב המחוזית הכוללת התחברות למתקן האזורי.</p> <p>(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 2.6 של התכנית המאושרת ג/בת.214/</p> <p>(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 line on למזהמים עיקריים (בהנחיית היחידה הסביבתית).</p> <p>(4)אגום 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. ניתן 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/)</p> <p>(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/.</p> <p>(6)הפרדת זרמים השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור לפי נספחים 2.10 2.11 של התכנית המאושרת ג/בת.214/.</p>
6.6	איכות הסביבה
	<p>המשך לסעיף 6.5</p> <p>(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.</p> <p>(8) אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחות וזמינה.</p>



## 6.6

## איכות הסביבה

(9) תמלחות מפעלים תורמי תימלחות יקימו מערכים נפרדים בעלי הגנה מיוחדת מפני דליפה לאיסוף וסילוק תימלחות ועם הקמת קו התימלחת האזורי יחברו 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.

(10) כל האמור לעיל ייעשה 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. מי נגר: 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. נתוני איכויות השפכים ממתקני הטיפול יועברו באופן סדיר ע"י מפעילי המתקן למשרד הבריאות ולמשרד להגנת הסביבה לצורך בקרה שותפת על איכות השפכים המטופלים במתקנים.

יג. 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,

6.6	איכות הסביבה
	<p>מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(2) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>(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.</p> <p>(4) כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שייעד להצבת מכולות:</p> <p>* לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).</p> <p>* לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).</p> <p>(5) מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של מנהלת האתר, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריח</p> <p>(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.</p> <p>(7) בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.</p>



6.7	איכות הסביבה
	<p>המשך סעיף 6.6</p> <p>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 למרכזי השירותים ובנייני הציבור.</p> <p>(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), התשי"ן 1990 ועידכון 1992.</p> <p>(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.</p> <p>(3) תבוצענה מדידות רקע לרעש לפני הקמת כל מפעל ויוערך הרעש הצפוי מהמפעל עצמו.</p> <p>(4) תהליכי יצור בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש, יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית.</p> <p>(5) התקנת מערכת כריזה תותנה במניעת מטרד רעש מחוץ לגבולות המגרש ותופעל בשעות היום בלבד. כריזה מחוץ למבנים תופעל רק בשעת חירום.</p> <p>(6) קביעת מפלס הרעש המירבי המותר למפעל תיקבע על פי התהליך המתואר בנספח לבקרה סביבתית של התכנית המאושרת ג/בת/214.</p> <p>3.4 איכות אוויר</p> <p>(1) יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.</p> <p>בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.</p> <p>(2) כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה-1994 (TA-LUFT).</p> <p>(3) כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות</p>



איכות הסביבה	6.7
<p>אוויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים(איכות אויר) התשנ"ב 1992 כפי שיועדנו מעת לעת.  (4) לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכו'.</p> <p>(5) ניטור אוויר</p> <p>א. ניטור האוויר יחל עם תחילת עבודות התשתית בשטח וקיומו יהווה תנאי לעבודות אלה. הקמת תחנות הניטור תהיה באחריות המנהלת.</p> <p>ב. הניטור יעשה על פי תכנית של מומחה לעניין זה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת הפרמטרים הנמדדים (מספר הפרמטרים האופייניים לכל תעשייה).</li> <li>2. מיקום תחנות הניטור.</li> <li>3. פעילות מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרת תופסק לאלתר עד שיותקנו האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) להבטחת עמידה בתקנים.</li> <li>4. 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.</li> </ol> <p>(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.</p> <p>(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 שיועדנו מעת לעת.</p> <p>יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.</p> <p>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 ובהתאמה לנספחי תוכנית ג/בת/214 על נספחיה. אישור הכנסת חומרים מסוכנים לאתר והטיפול בהם יהיה בהתאם להוראות הנספח לבקרה סביבתית(בתוכנית ג/בת/214).</p>	

איכות הסביבה	6.8
<p>המשך סעיף 6.7</p> <p>3.6 חזות</p> <p>(1) בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוף 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.</p> <p>(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</p>	

ובכרכובים.

(3) הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני 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 17 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 ובולדרים.

#### 3.7 עבודות עפר

(1) מגרסה במסגרת עבודות העפר להקמת האתר תחויב הפעלת מגרסה קבועה או ניידת. עבודות 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 יפונו 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 פתוח 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 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

6.8	איכות הסביבה
	<p>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.</p>
6.9	איכות הסביבה
	<p>המשך לסעיף 6.8</p> <p>ה. מניעת זיהום מקורות המים ע"י דלק                      1. מיכלי הדלק יוקמו על פי התקן:                      Storage Oil for Tanks Steel 650-Welded Standard .API                      2. כל מיכל דלק יוצב בתוך מאצרה, שנפחה לא יוקטן מ-110% מנפח המיכל. איטום המאצרות נעשה 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 שייוצר בנקודות סיכון לדליפות במערכת הדלק, ינוקז דרך מפריד שמן למערכת הניקוז הכוללת.                      ו. ניטור מזהמים במי תהום                      (1)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.                      (5) חומרים רעילים ומסוכנים דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, 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</p>





איכות הסביבה	6.9
<p>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 ייעשה ע"י היחידה הסביבתית האחראית.</p> <p>(8) בינוי מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.</p> <p>(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.</p> <p>כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להגיש סקר סיכונים לפי הנחיות היחידה הסביבתית והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים נפח החומרים 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 במצורה, 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).</p> <p>(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.</p> <p>כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות גיבוי לתקלות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

איכות הסביבה	6.10
<p>המשך לסעיף 6.9</p> <p>4.3 הערכת השפעות סביבתיות למתן היתר בניה:</p> <p>(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).</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>4.4 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי:</p> <p>(1) רישוי הבנייה למבנה רב תכליתי יתבצע בשני שלבים:</p> <p>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.</p> <p>השלב השני:</p> <p>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</p>	

איכות הסביבה	6.10
<p>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 המפעל המוצע 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.</p> <p>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 6.9 סעיף קטן 3.6 (3) להלן. עצוב חזיתות הבניינים יקבע סופית לעת התרת הבנייה באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובהנחיית הועדה האדריכלית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.</p> <p>ד. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחיית הועדה האדריכלית.</p> <p>ה. יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.</p> <p>(2) היתר בניה למבנה רב תכליתי יכול, 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 וייתייחסו לנושאים הבאים:</p> <p>א. שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.</p> <p>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.</p> <p>ג. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה וחלקיו.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ו. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי, תותנה באישור הועדה המקומית, באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.</p>	



איכות הסביבה	6.11
<p>המשך לסעיף 6.10</p> <p>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,</p>	

## 6.11

## איכות הסביבה

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) חבר 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 הוועדה 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 הוועדה.

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

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 השירות.

(ה) יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות.

(ו) יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה. השטח יוגן מגשם ולידו יושאר מקום לפינת הג"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: לוועדה המקומית, בהמלצת היחידה הסביבתית המוסמכת, ניתנת הזכות לסרב או להגביל

כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, סכך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא



6.11	איכות הסביבה	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>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.</p> <p>6. שימושים מעורבים:</p> <p>בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלויה בפירוט הבא:</p> <p>(1) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.</p> <p>(2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום, תכנון הדפסה 17</p> <p>והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית בניהן.</p> <p>(3) פירוט מקומות ושטחי חנייה, בהתאם למתקנים הנדרשים על פי חוק, עבור כל שימוש קרקע ספציפי.</p> <p>(4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה, לעירוב השימושים המתכונן.</p> <p>7. גינון: בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית הפיתוח. סה"כ שטח הגינון בכלל המגרש יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חנייה מגוננת.</p> <p>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.</p> <p>תכנית זו תאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>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.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.12</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>המשך לסעיף 6.11</p> <p>9 שימושי נכים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.</p> <p>10 במקרה של שינוי בעלות, סדרי עבודה ניהול או כל שינוי אחר רשאית המנהלת לדרוש בחינה חוזרת של פעילות המפעל ותנאי רישיון העסק.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.13</p> <p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>לפי תכנית ב/גת/214 סעיף 14</p> <p>1. חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקות משנה לפי הצורך ע"י הועדה המקומית בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-2000 מ"ר לתעשייה וכל הוראות התוכנית יחולו עליו.</p> <p>2. הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965, סעיף 188 ב'.</p> <p>3. במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים, כאשר אחוזי הבנייה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים, עפ"י תכנית איחוד וחלוקה באישור הועדה המקומית.</p> <p>סעיף 15 לפי ג/בת/214: תכנית חלוקה- לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל</p>	

<b>6.13</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה, על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.</p>	



<b>6.14</b>	<b>שילוט וסימון</b>
<p>לפי תכנית ב/גת/214 סעיף 22 : שילוט-                  א. כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה.                  ב. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי למעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p>	

<b>6.15</b>	<b>אנטנות</b>
<p>לפי תכנית ב/גת/214 סעיף 21 : אנטנות טלוויזיה טלפוניה ורדיו-                  א. בכל בניין תותרהקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.                  ב. תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה.                  ג. אנטנות לשימוש איזורי(כגון אנטנות לתחנת בסיס סלולרית) הינן בבחינת מתקן הנדסי ונדרש היתר בניה להקמתן.</p>	



<b>6.16</b>	<b>תנאי להקמה</b>
<p>מנהלת האתר : לפי תכנית ב/גת/214 סעיף 25 :                  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, נקיון, תאורה, שילוט, גדרות, וכו', יטופלו ע"י מנהלת האתר. בקשה להיתר בנייה, תאושר ע"י מנהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה המקומית.                  3.בבקשה להיתר יצוינו; חומרי בניין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחנייה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש, לרבות שאלון סביבתי.                  4.חידוש רישיון עסק יהיה מותנה בחתימת מנהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של; הבניין, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה והסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרישיון.                  5.היתרי הבנייה לעבודות עפר, יוגשו בהנחייה ובליוי של אדריכל נוף מוסמך. הועדה המקומית, באישור מוקדם של מנהלת האתר, והועדה המחוזית, יהיו רשאיות להוציא היתרים לביצוע עבודות עפר לאחר תום תקופת הפקדת התכנית.</p>	



<b>6.17</b>	<b>תחזוקה</b>
<p>אחזקת שטחים ציבוריים-לפי תכנית ב/גת/214 סעיף 26 :                  -תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חנייה וגישה לחנייה, 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 בנושא אחזקה, אשר יקבלו עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים 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 הועדה המקומית.</p>	

<b>6.18</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	לפי תכנית ב/גת/214 סעיף 16 : השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

<b>6.19</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2020- התשפ"א

<b>6.20</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	העצים בתחום התכנית שהינם לשימור.
	א. עצים המסומנים לשימור
	1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
	2. כל עבודות בניה ופיתוח הקרובה ל 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
	3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיתי. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
	ב. עצים המסומנים לכריתה :
	1. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
	2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום עצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שייקבע פקיד היערות.
	ג. נטיעת עצים חדשים.
	1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
	2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
	3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע( חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
	ד. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית.
	במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן בעץ לשימור לסיווג אחר, לועת הגשת בקשה להיתר בניה( ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית ג/בת/214 ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

## 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17