

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-1242585

מגרש 714- אזור תעשייה קצרין



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005321920/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום מגרש 714 בפארק תעשיות קצרין.
התכנית מוגשת ע"י חברת מי עדן ייצור (2007) בע"מ בעלת חוזה חכירה מהוון שתוקפו 12/08/2046 .
שטח התכנית כ- 23 ד' .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

במגרש חלה תכנית מס' 220-0511089 אשר מטרתה היא הסדרת פארק תעשיות קצרין במתחם 14 (עפ"י תכנית כוללת קצרין) לרבות הסדרת שימושי מסחר הקיימים במתחם, המרת זכויות בניה משימושי תעשייה לשימושי תעסוקה ומסחר, שינוי קווי בניין וכו'.
זכויות הבניה עפ"י תכנית זו כדלקמן :
85% שטחים עיקריים, 40% שירות, תכסית 80%, גובה 15 מ' ב- 3 קומות. קווי בניין : צידי ואחורי 3 מ', קדמי 5 מ'.

תכנית זו בסמכות הועדה המקומית ומטרתה :
הסדרת הבניה הקיימת במגרש 714 ע"י הקטנת קו בניין מ-3 מ' ל- 0 מ עפ"י המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א).
(4).

שאר זכויות הבניה יישארו כפי שהן .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 714- אזור תעשייה קצרין

220-1242585

מספר התכנית

23.150 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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	קצרין
קואורדינאטה X	266950
קואורדינאטה Y	766150

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה קצרין, מגרש 714

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך המים	קצרין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201092	מוסדר	חלק	78	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
714	220-0511089

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/06/2021		6689	9672	תכנית זו משנה את תשריט והוראות תכנית 220-0511089 וכפופה לנספחיה הרלוונטיים.	שינוי	<u>220-0511089</u>
12/06/2019		11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 19968</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 51 24/07/2023	גינין בליש	13/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מי עדן ייצור) 2007 בע"מ	פתח תקוה	אודם	4			onn.ragonis@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גינין בליש	ה.52957	.		(1)		04-6723999		office@aradplan.co.il
	מודד	עמאד אלקיש	1204		קצרין	אזור התעשייה	192	04-6850941		hmdy@hmdy.co.il

(1) כתובת: תרשיש 4, אזור תעשייה קדמת גליל.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת קו בניה עבור בניה קיימת במגרש 714 פארק תעשיות קצרין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קו בניין צידי ימיני



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

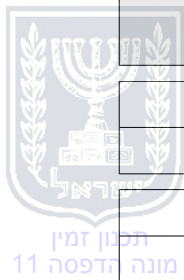
יעוד		תאי שטח
תעשייה		714
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה	714
קו מים 3" ומעלה	תעשייה	714

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	23,158	100
סה"כ	23,158	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	23,158.02	100
סה"כ	23,158.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א.ישמש לתעשייה, אחסנה ושירותים לוגיסטיים העומדים בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ולמתקני שירות כגון: משרדים, מחסנים, מתקנים הנדסיים.</p> <p>המפעלים יהיו מקבוצה ב, ג, ד, (ראה סעיף הוראות איכות הסביבה 6.1, סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות).</p> <p>יותר דרכים, חניות, מתקנים, קווי תשתית, מעבר תשתית קווי מים לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.</p> <p>ב. ניתן להמיר עד 20% מזכויות הבניה במגרש לשימושי מסחר ותעסוקה (המפורטים בסעיף 1.9) ובתנאי ששינוי השימוש אינו מטיל מגבלות על שימושי התעשיה המאושרים והקיימים באזור וזאת לאחר קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה גם לעניין זה ועל הוועדה לבדוק נושא זה ולהתייחס אליה בהחלטת הוועדה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל הקצאת שטח באזור זה תידרש לתיאומים עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לשימוש, וכן להנחיות המשרד לגבי תשתיות הביוב, לרבות מתקני קדם, ניקוז ואחסון אשפה.</p> <p>2. כל בניה או פיתוח בתא שטח 714, יהיה בתיאום עם חברת מקורות.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה באזור התעשיה יהיה אישור רשות המים-תחום כנרת, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור חברת מקורות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי						
5	3 (1)	3	0	3	15	80	125			40	85	900	714	תעשייה	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:

- יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בסמכות וועדה מקומית
- יותר להמיר שטחים למסחר / תעסוקה עד 20% מזכויות הבניה במגרשים המיועדים לתעשייה, תעשייה עתירת ידע ותעשייה קלה ומלאכה.
- תותר הקמת חניה בתחום מרווחי הבניה.
- במקרה של איחוד מגרשים/או מגרשים גובלים בבעלות אחת ניתן לאפשר בנייה קווי בניין צידיים אפס.
- מבנה שומר ליד השער, סככות הצללה, חדר שנאים יותרו להיות בקו בנין 0.
- מערכות טכניות על הגג יכולות לבלוט עד 2 מטר מעל הגובה המותר ובתנאי שייבנה להן מסתור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

כללי:

כל הוראות תכנית ת.מ.מ 2 שינוי מספר 3 לגבי הבטחת איכות הסביבה באזורי תעשייה חלות על תכנית זו.

1. שימושים מותרים:

א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. מפגע סביבתי- מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים) העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה התקינה של מתקנים או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

ג. הגדרת מצב "מפגע סביבתי" כאמור לעיל תקבע על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה על ידי המשרד והמנהלת.

2. סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות:

מפורטים בזה קבוצות סוגי המפעלים האסורים או מותרים באזורי השימושים השונים בתחום התכנית.

פרוט מפעלים לפי קבוצות ואזורי תעשייה:

רשימת פרוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעולות התעשייתיות באזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד, בכל מקרה ייתן היתר בניה ורשיון העסק רק באישור המשרד לאיכות הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשייה וואו תסקיר השפעה על הסביבה לפי העניין.

קבוצה א' מפעלים אסורים בתכלית בכל שטח התכנית.

באזורי תעשייה מותרים מפעלים מקבוצות ב,ג,ד המפורטים להלן:

קבוצה ב':

ייצור מוצרי פלסטיק, מפעלי בטון מוכן, ייצור זכוכית, ייצור בלוקים, ייצור מוצרי מלט, הלבשה וטקסטיל, תעשיות נקניק, תעשיות מוצרי חלב (למעט מחלבנות), תעשיות שימורים, שיש ומרצפות, דפוס, תעשיות מזון, ייצור ומילוי משקאות קלים, תעשיות מוצרי נייר, ייצור קונסטרוקציות טרומיות(בטון, ברזל),בתי קירור ואחסנה, ייצור מעגלים מודפסים, מפעלי גלוון, חתוך מערכת.

קבוצה ג':

ההיטים, מוצרי עץ, הלבשה וטקסטיל(עד 100 מ"ק שפכים ליום), מסגרות, מוסכים לרכב, פחחות וצבע לרכב, מוצרי עור(תיקים, נעליים, הלבשה וכו'), מאפיות, בדי בד, בתי קירור ואחסנה.

קבוצה ד':

טקסטיל, מגורות, מתפרות, בתי מלאכה לעיבוד זכוכית, מתכת יבשה(נסור אך לא ציפוי) מוצרי חשמל ואלקטרוניקה (הרכבה), חשמלאי רכב, אביזרי רכב (הרכבת מערכות רדיו ואזעקות), בתי מלאכה לעיבוד אלומיניום (חיתוך והרכבה).

* המנהלת רשאית למנוע כניסת מפעלים גם אם אינם בקבוצה א' לעיל או להפנות אותם רק למגרשים מסוימים.

3. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:

כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רישיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

איכות הסביבה	6.1
<p>4. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות : מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדני איכות הסביבה.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>5. תנאים כלליים לשמירה על איכות הסביבה : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים : א. ניקוז ותיעול : השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, על פי תכנית ניקוז לכל שטח התכנית. ב. שפכים 1. תובטח קליטת השפכים במערך ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי, תנאי לקבלת היתרי בניה למבנים ולמפעלים יהיה כושר הולכה, וטיפול וסילוק בפועל אל מתקן טיהור השפכים המאושר. תנאי למתן היתר אכלוס : שדרוג מתקן טיהור השפכים ואישורו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ותכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב ומים הכוללת התחברות למתקן האזורי. 2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו ובמכון טיהור השפכים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. 3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית לאחר האישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים. 4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. 5. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה. 6. מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות עבודה. 7. השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים, שמנים מינרליים יופרדו וישולחו למיחזור. 8. קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות. 9. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים : - זרם סניטרי : יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית. - זרם תהליכי : יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י חוק עזר לדוגמא. - זרמים רעילים ומכילי חומ"ס : יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י משרד לאיכה"ס. - תמלחת (רענון מרכזים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור) : יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות. 10. יותקנו מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה. 11. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מזוהמים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה. 12. אתרי אחסון פסולות לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.</p>	



6.2

איכות הסביבה

13. במערכות שאיבה (ממתקני קדם טיפול במפעלים) יותקנו מערכות כפולות של שאיבה ואספקת אנרגיה (גנרטורים).

ג. אשפה ופסולת:

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, נזילות ומפגעי תברואה וחזות.

2. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מחזור ודחיסה.

המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים, בלתי נראים מחוץ לשטח או כל גורם ויובטח סילוק סדיר לאתר מאושר לפי כל דין.

3. פסולת רעילה תסולק על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים ועל מונה הדפסה 11 תכנון זמין

חשבונם לאתר פסולת רעילה שיועד לכך על ידי הרשויות המוסמכות.

4. בחדרי האשפה במתחם אצירת הפסולת התשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית.

5. אתרי אצירת פסולת יקורו וינוקזו למערכת הביוב.

6.3

איכות הסביבה

ד. חומרים רעילים ומסוכנים:

במידת הצורך יותרו סידורי אחסנה, טיפול ושימוש בחומרים רעילים ומסוכנים, ויינקטו על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים כל האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

1. אחסון:

1.1. אחסון יבוצע עפ"י התקנות (קבוצות תואמות), שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו'.

1.2. לא יותרו באזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ וכו', עפ"י הגבלת התכליות בסעיף 3.3 ג' בתקנון.

1.3. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במעצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי, נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.

1.4. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים עפ"י ההמלצות בסקרי הסיכונים שמוגש ע"י מבקש ההיתר.

הנחיות ומגבלות:

כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה מחוז צפון.

2. טיפול וסילוק:

2.1. טיפול וסילוק חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות רישוי עסקים, סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולת תעשייתית ברמת חובב.

2.2. שינוע חומ"ס עפ"י תקנות משרד התחבורה ומשרד איכה"ס.

2.3. נוהל חירום עפ"י "תיק מפעל" שיוכן בכל מפעל המשתמש בחומ"ס.
ה. רעש:

1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), לעסקים, מפעלים, ושימושים סמוכים אחרים, תידרש מבעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים התקנת אמצעים אקוסטיים ונוהלי

הפעלה שיבטיחו עמידה בתחומי מיפלסי רעש המותרים כדין, גם בתוך המפעל וגם לגבי שימושים שכנים.

במידה ויהיו מפגעי רעש מפעילויות בשטח האש הסמוך, ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה

6.3

איכות הסביבה

יידרשו אמצעי מיגון אקוסטיים במבנים ומתקנים בתחומי התכנית, בעלי הזכויות המגרשים ו/או בעלי המפעל או העסק יהיו חייבים להתקנם.

ו. עודפי חפירה ופסולת גושים :

יסולקו על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים לאתר שאושר לכך על ידי הרשויות המוסמכות.

ז. אנרגיה ואיכות אוויר :

1. כל מפעל או עסק הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה אמינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד במתקני TA-LUFF (1986) או תקני פליטה ישראלים (דוגמת ה"אמנה").

2. מפעלים בהם מתבצעים תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו סקר פליטות ויתקינו אמצעים למניעת הפליטה המזהמת בהתאם.

3. תהליכים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח יטופלו במקור למניעת ריחות.

ח. מערכות שירות :

מתקני מיזוג אוויר, מערכות סולאריות ואחרות יותקנו כך שיוסרתו על ידי גגות ו/או קירות תואמים לקירות החיצוניים של המבנים.

6. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה :

מידע סביבתי :

כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש למשרד לאיכות הסביבה ולועדה המקומית ולמנהלת מידע לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. כל אחד מגופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי המידע הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מפורט יותר.

המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר בניה ותנאיהם למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והמנהלת.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון בהתאם לתכנית ביוב (תכנון מפורט) מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד מים וביוב "התנור" והגורמים המוסמכים לכך. בתחומי התכנית מצויים קווי ביוב עירוניים. לאורך הקווים לכל אורכם תשמר רצועה ברוחב של 5 מ' מכל צד, עם גישה לצורך ביקורת שוטפת, אחזקה וטיפול "שבר". ההתחברות תהא לקו ביוב ראשי קיים ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, ההתחברות באישור משרד הבריאות והסביבה.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוספת

(מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמי"ב

1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים או איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה

במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל



האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל

מערכת הניקוז, ו/או אל מי תהום. קווי הביוב יבוצעו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות

כגון : קווים פלסטיים, עובי דופן "דרג גבוה", חיבורים בהלחמות ועוד.

קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים

ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מקורות ואישור משרד הבריאות. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש ע"פ נספח ניקוז ובהנחית הרשויות המוסמכות באישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים תוכן תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז האזורית. משטחי פריקה וטעינה, אצירת פסולת וכו'- ינוקזו למערכת השפכים. מים: 1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובהתאם לנספח המים. 2. בתחום התכנית מצויים קווי מים של חברת מקורות. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בנייה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. תהיה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות השפכים. 4. אין לנקז את הנגר העילי בשטחי התעשייה לנחלים. 5. כל מערכות טיפול הקדם בשפכים במפעלים וכל מיכלי הדלק יהיו בתוך מאצרות סגורות. נגר ממשטחי אחסון ופריקת חומ"ס יופנה אל מערכת הביוב העירונית ולא אל מערכות הניקוז. צנרת הביוב תבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות למניעת דליפת ביוב אל תת הקרקע, ובאישורם. משטחי תפעול, פריקה, טעינה, תחנות דלק, מתקנים הנדסיים, חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים קודם ליציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובית. 6. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. מידע סביבתי החייב להיות כלול בבקשה להיתר: א. שפכים: מרשם זרימה, דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת שפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב</p>

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- הציבורית בהתאם לנספח הביוב שיצורף לבקשה היתר.
- ב. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור תעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב המפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ג. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון:
- תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977.
- ד. זיהום אויר: שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, מונה הדפסה 11 תכנון זמין
- תהליך הייצור, אחסנה שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי חוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
- ה. פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לפי תקופת זמן לפי סווג הרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- ו. פסולת מסוכנת: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
- ז. חומרים מסוכנים: חומרים מסוכנים- תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחות.
- פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו.
- ח. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
2. באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה, לא יינתן היתר בנייה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
3. בשלב הבקשה להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים, של מכלול המבנים והשימושים במתחם, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור "תחום כנרת-רשות המים."
- לתכנון המפורט יצורף אישור "תאגיד מי התנור" לחיבור אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות.
4. תנאי לקבלת היתר בנייה/אישור תכנית עבודה יהיה אישור משרד הבריאות.
5. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של מובלי ניקוז, הסטות עורקי, מערכת נקזים על בסיס קולטנים ואגני השחייה וויסות במוצאי מערכת הניקוז, לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז של חב' ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ יוני 2020. תכנית הניקוז תאושר רשות ניקוז כנרת.
6. תנאי להיתר בניה אישור נספח עצים בוגרים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11