

291
33.07.90

מרחב תכנון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מס' ג/בת/280

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/בת/120

פארק תעשייתי כרמיאל

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק זה חלות עליה

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.

עורך התכנית : הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ

תאריך : 1996

משרד תכנון מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

גישור ומתן מס' ז/בת/280

הועדה לבניה למגורים מס' ק-10-96-1

באמצעות רשם 1096

יחיד תכנון ובניה

מנהל מנהל התכנון

למחוז

הודעה על אישור תכנית מס' ז/בת/280
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4443
מיום 12.5.96 תשל"ז 1096

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מספר ג/בת/280

שינוי לתכנית מס' ג/בת/120

פארק תעשייתי כרמיאל

מחוז : הצפון
נפה : עכו
מקום : כרמיאל

גושים וחלקי חלקות:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
19146	64-69 ,76 ,81-87	44 ,58 ,61 ,62 ,77 ,79 ,80

שטח התכנית : כ- 181 דונם
בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.
עורך התכנית : הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
בית קליפורניה יגאל אלון 120 תל - אביב
תאריך : אפריל 1996

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית פארק תעשייתי כרמיאל מס' ג/בת/280 שינוי לתכנית מס' ג/בת/120 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 17 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התכנית) ונספח לבקרה סביבתית (להלן נספח 1 והנלווים אליו 1.1, 1.2, 1.3, 1.4). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 181 דונם, מדידה בפוליליין במחשב כתכנת אוטוקאד.

5. מקום התכנית:

בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה הקיים של כרמיאל.

6. מטרות התכנית:

6.1 לחלק מגרש מס' 12 שהיה מיועד לתכנון בעתיד למגרש מס' 12 א' שיכלול זכויות בניה, כמפורט בהמשך, ולרצועה ברוחב 40 מ' לתכנון בעתיד כאופציה לשרותי רכבת, בהתאם להוראות תמ"א 23.

6.2 להגדיל שטחי בניה מותרים, להוסיף קומות, להגביה המבנים ולערוך את טבלת זכויות והגבלות הבניה לפי תקנות התכנון והבניה.

6.3 איחוד וחלוקת מגרשים.

6.4 התוויית דרכים.

7. יחס לתכניות אחרות

7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/בת/120. כל ההוראות של ג/בת/120 חלות על תכנית זו אלא אם כתוב במפורש אחרת.

7.2 עם אשור תכנית זו יהיו ההוראות עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה (ע"פ סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התש"ן 1990).

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו, למעט שינוי בגובה בניה שאינו עולה על 1.5 מטר מהקבוע בתכנית תיראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שימושים בקרקע ובמבנים

לא ינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

11. ציונים בתשריט

- | | |
|--|---------------------|
| 1. קו כחול | גבול התכנית |
| 2. שטח צבוע סגול | שטח מיועד לתעשיה |
| 3. שטח צבוע ירוק מותחם חום | שטח ספורט |
| 4. שטח צבוע סגול עם קווים אלכסוניים סגולים | שטח למתקנים הנדסיים |
| 5. שטח צבוע ירוק | שטח צבורי פתוח |
| 6. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק | שטח פרטי פתוח |
| 7. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת |
| 8. שטח צבוע חום | דרך קיימת או מאושרת |
| 9. מספרים בעגול מסומן על הדרך: | |
| 10. מספר עליון | מספר הדרך |
| 11. מספר תחתון | רוחב הדרך |
| 12. מספרים צדדיים | קווי הבנין |
| 13. שטח לבן עם קווים אלכסוניים שחורים | שטח לתכנון בעתיד |
| 14. קו דק ברקע התכנית עם סימן S | ביטול גבול מגרש |
| 15. מספר בעיגול | מספר חלקה/מגרש רשום |
| 16. קו שחור ברקע התכנית | גבול חלקה/מגרש מוצע |

12. רשימת התכליות

12.1 שטחים לתעשיה עתירת ידע (סגול) ישמשו למבנים לתעשיה בלתי מזיקה, למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ייצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים להתכת מתכות וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול בפסולת, כ"כ ישמשו השטחים לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, שטח חנות המפעל לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי של המפעל ובלבד שלא יעלה על 500 מ"ר. מיקום חנות המפעל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה. גודל מגרש לתעשיה לא יקטן מ- 1000 מ"ר. שטחים פרטיים פתוחים יגוננו ויתוחזקו

עפ"י תכנית פתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בניה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

במגרש 23 יותר בנוסף ליעודים הנ"ל מרכז שרותים לאזור התעשייה שיכלול: בנק, שרותי מזון, שרותי תקשורת, אולמי תצוגה, אולמי הרצאות, כנסים, משרדים ומרכז למכירת תוצרת המפעלים באזור בשטח שאינו עולה על 2000 מ"ר, כ"כ יותרו מרפאות, מתקני ספורט, תרבות ומעון יום וכן מרכז לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה המקומית, זכויות הבניה יהיו כמפורט לתעשייה מצפון לכביש מס' 1.

לא תורשה הפניית פתחים תפעוליים לכבישים ראשיים. תוקם סוללה מגוננת להסתרה לפי דרישת מהנדס הועדה.

12.2 שטח ספורט (ירוק מותחם חום) ישמש לצורך יעור, גנון, ייצוב מדרונות, שבילים מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני ומבני ספורט ומשחק לרבות אולמי ספורט ובריכות שחיה מקורות חניה מגוננת וכל שמוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה המקומית על פי תכנית הגשה להיתר בניה.

פתוח אזור התעשייה יעשה בצורה שישתלב בנוף הטבעי של האתר. עצים הקיימים בשטחים המיועדים לתעשייה יועברו לשטחים המיועדים לשטח צבורי פתוח, או יינטעו אחרים תחתם. לא יישפכו עודפי עפר ו/או בולדרים אלא על פי תכנית מאושרת בועדה המקומית הכוללת צורת ייצוב מדרונות ויצירת אפשרות לשיקום הצמחיה, כמוגדר בתכנית פתוח שתוגש לפני כצו עבודות העפר.

פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח אזור התעשייה. לא יחודשו היתרי איכלוס או רשיון עסק אחרי השנה הראשונה מגמר הבניה אם לא הושלם ומוחזק כראוי הפתוח הסביבתי של המפעל.

12.3 שטח צבורי פתוח (שטח צבוע ירוק) ישמש לגינון, מעבר מערכות תשתית, מתקנים הנדסיים וייצוב מדרונות.

12.4 שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק) מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בניה אך לא ייבנה בשטח זה כל מבנה שהוא. השטח ישמש לגינון ונטיעות. רוחב רצועת שטח פרטי פתוח לא יתווסף לקו הבנין המסומן בתשריט.

12.5 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות נקוז ותיעול ומעבר לקו מים, ביוב, חשמל ותקשורת. לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 1 אלא מתוך כבישים צידיים בלבד. יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. תותר הגדלת מספר מקומות חניה לפי התקן החדש המוצע.

12.6 שטח למתקנים הנדסיים (סגול עם קוים סגולים אלכסוניים) ישמש למתקנים המשרתים את מפעלי התעשייה כגון חדרי שנאים, מדחסים, חדרי מכונות ואחסנה. במקרה אחסנת חומרים מסוכנים כגון כימיקלים או גז יעשו כל הסידורים בהתאם לתקנות המחייבות והמתפרסמות מעת לעת. כן יעשו סידורים למניעת מפגע אקוסטי.

12.7 שטח לתכנון בעתיד (קווים אלכסוניים שחורים על רקע לבן) שטח שמור לאפשרות לתחנת רכבת. ההוראות החלות על השטח ייקבעו בעתיד בהתאם לתמ"א 23 מסילות ברזל.

13. בנוי ואחוזי בניה

13.1 מגרשים לתעשייה:

13.1.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה בהמשך.

גובה הבנינים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצונה של הועדה המקומית. גובהם לא יעלה על הגבהים הנקובים בטבלה מדוד מפני הקרקע המתוכננים של המגרש. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים.

13.1.2 מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט. מרווח הבניה יתווסף לרצועת השטח הפרטי הפתוח לאורך הדרך מס' 1 בחזיתות הצדדיות יהיה המרווח 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'. בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפנוי אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש. במרתפים לחניה יותרו מרווחי בניה עפ"י ההערות בטבלת זכויות הבניה בהמשך.

13.1.3 שטח גינון: בכל מגרש יבוצע שטח גינון מרוכז בהיקף 15% משטח המגרש כולל שפ"פ.

13.2 מתקנים הנדסיים ומבני השרות יהיו בני קומה אחת בלבד וניתן יהיה לשלבם בקיר התומך של האתר בקו בנין 0 ובלבד שיהיו נמוכים מפני הדרך הסמוכה. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים דוגמת המבנים העיקריים של המפעל.

13.3 שטח ספורט (ירוק מותחם חום) מבני ספורט יהיו עד 2 קומות בשטח כולל שלא יעלה על 20% לקומה משטח המגרש. קו בנין קדמי כמסומן בתשריט, צדדי ואחורי 5 מ'.

13.4 מרתפים

בכל האזורים תותר בניית מרתף שימשם לחניה, מקלטים ואחסנה, כפוף להערות בטבלת זכויות הבניה.

14. חלוקה ורישום

14.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה המקומית כתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-1000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.

14.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' ויירשמו על שם העיריה.

14.3 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

15. בצוע התכנית

לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

16. שמירת איכות הסביבה

16.1 א. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשיה" בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) - 1990.

ב. שימושים אסורים

תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת וכמו כן כל השימושים האחרים לפי תכנית מתאר 4980 - כרמיאל.

ג. לא ינתן היתר בניה אלא עפ"י הנוהלים הקבועים כנספח לבקרה סביבתית.

16.2 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להיות מטרד או לפגוע בחי, בצומח ובערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה. פליטות לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים. כדי להבטיח זאת יועבר דו"ח איפיון מפעל ודו"ח הערכת סיכונים של האגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לאישורו. דוחות אלה יועברו גם לאישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית כרמיאל ולא ינתן היתר לשלב ב' ללא אישורים של הגופים הנ"ל.

16.3 אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

16.4 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 מדיני איכות הסביבה. ההוראות הנובעות מתסקיר ההשפעה על הסביבה הנוגע לתכנית ג/בת/199 יחולו גם על תכנית זו.

16.5 הוראות כלליות

16.5.1 שפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי. תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור תכנית הביוב על ידי ועדת המשנה לביוב.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת, במתקנים ובמכון הטהור.
- (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המפעל וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. יובטח פינוי שפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית או קו התמלחות לכשיפעל.
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזיקים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- (5) יש לקבוע שוחות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל. כמוכן יש לקבוע מד ספיקה לביוב התעשייתי במוצא כל מפעל.
- (6) אסורה כניסת מפעלים המיצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים, שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת, מוכרת וזמינה, תותר כניסתם במידה ושפכים אלה מופנים לאתר מאושר דוגמת רמת חובב.

16.5.2 פסולת

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא במקומות הקבועים בתכנית הבינוי והפתוח.
- (3) הפסולת תאסף ותמוין במסגרת הפארק ל: פסולת ביתית אורגנית, פסולת ניר ואריזות, פסולת עץ, זכוכית, מתכות ברזליות, מתכות לא ברזליות בתאום עם ובאישור מינהל התברואה של עיריית כרמיאל.
- (4) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנה מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תסופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

16.5.3 רעש

- בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

16.5.4 איכות אויר

(1) אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יותר שימוש במזוט או עץ כחומר גלם להסקה וליצירת אנרגיה. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

(2) מניעת אבק

לא יאושרו מפעלים הפולטים לאויר חומרים שאינם תוצר של חומר דלק מאושר לפי סעיף 16.5.4(1). ומפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, מסננים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ולעמידה בחוקי העזר של כרמיאל.

(3) קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת. כמו כן מותנה באישור הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה ומהנדס איכות הסביבה בעיריה.

16.6 הוראות להיתר בניה

16.6.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) מידע ונתונים - כללי

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 חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה וכן כל המידע הסביבתי הרלוונטי כמפורט בשאלון בנספח 1.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 13.20 לעיל.

(3) שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית.

16.6.2 פרוט מידע סביבתי הנדרש לפי סעיף 16.6.1 (1)

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(1) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז של אזור התעשייה, הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הכיוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. 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.

- (2) שפכים
מקורות השפכים במפעל, דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
- (3) פסולת
מקורות הפסולת במפעל, דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות עצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
- (4) זיהום אויר
מקורות זיהום האויר במפעל, אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
- (5) חומרים רעילים ומסוכנים
נקודות אחסון, טפול ושינוע חמ"ס במפעל דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים ושינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- (6) רעש
מקורות הרעש במפעל, פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- (7) בינוי
מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- (8) איחסון
מהות החמרים, מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול והשינוע בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- אחסון חמ"ס
מיקום החמ"ס, שינוע, אחסון, וטיפול. מתקנים למניעת ארוע חמ"ס ונוהלי בטיחות חמ"ס.
- (9) פיתוח השטח
מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.
- 16.6.3 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.
- 16.6.4 באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

16.6.5 הוראות מיוחדות למבנה תעשיה רב-תכליתי

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

- (1) שפכים
בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- (2) זיהום אויר
תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
- (3) רעש
יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
- (4) פסולת
יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי-מיחזור.
- (5) בדיקת התאמה
תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
- (6) שילוב מערכות
יוכנו פירים בחזיתות המכנים ובתוך שטח הקומות בכמות, בגודל ובפיזור שיספיקו לקליטת המערכות האלקטרו-מכניות של הדיירים באופן שלא יפגע בחזות המכנים.
יוכן מקום למתקנים הנדסיים בגגות ו/או בהיקף המבנה כולל הסתרה.

16.6.6 חצרות שרות ומבני עזר

- (1) יש להשאיר רצועות שרות לנושאי אחסון חמרים מסוכנים במידה ויאושרו, חוות כימקלים, מזוג אויר, מיחזור פסולת, מתקני קדם לטיפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות.
- (2) רצועת השרות תהיה מקורה כגג ובעלת קירות צידיים.
- (3) 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.
- (4) יש לודא אי חדירת מי גשם לרצועת השרות.
- (5) יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות.
- (6) יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה. השטח יוגן מגשם ולידו יושאר מקום לפינת הג"ס (חמרי ניטרול, כבוי אש, עזרא ראשונה וכדומה).

- (7) ברצועה זו יושאר מקום מיוחד לאחסון חמרי דלק (סולר, מזוט, נפט, וכו').
- (8) הגישה לרצועה זו תהיה חופשית ורחבה לתנועת משאיות, מיכליות ארוכות וכבאיות (כשים לכ גם לרדיוסי הסכוכ הנדרשים).
- (9) כל האתרים הנ"ל יסומנו על גבי התכנית כולל כל הצנרת: ביוב, חמ"ס, מים, ניקוז, ניטרול וטיפול, קוי תמלחות.
- (10) בנוסף לרצועה זו תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון והסתרה ברוחב שיקבע בתכנית הפתוח.
- (11) ברצועה יסומן מקום מיוחד למיקום ארוכות למקרה הצורך.
- (12) צנרת הכימיקלים, החמ"ס, הדלקים, הטיפול והניטרול ושפכים רעילים והתמלחות תהיה גלויה ובנויה מעל גבי מאצרות.
- (13) יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפת המכילים עם חמ"ס לבור ניטרול מרכזי.
- (14) תעשיות מזהמות יורשו להכנס למבנה אך ורק באם ימצאו כל התנאים, השטחים וההתארגנות כמתאימים לעמידה בחוקי עזר כרמיאל ובחוקי המדינה או כתנאי רשיון העסק.

16.7. השפעה מצטברת

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לפארק התעשייה או למבנה בודד בתוכו, עם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סכימתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

16.8. שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

16.9. שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים:

- (1) סווג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת כמקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית ולא פחות מהתקנים הנדרשים על פי חוק עבור שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

17. בינוי, פיתוח ומערכות תשתית.

17.1 חזות - בתכניות הגשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו מדרכים צבוריות ו/או מכניסות של מפעלים שכנים. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100 כפי שיידרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

- חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים הקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה.

יותר לענין זה כיסוי גג קל למסתור. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט, פח גלי או בד.

- בחזיתות המבנים יבנו לפי הצורך פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.

- בכל מקרה יהיה מתן היתר בניה מותנה באישור מפורש של חזות הבנין ע"י מהנדס הועדה המקומית. מתן רשיון עסק יהיה מותנה בבצוע הנחיות מהנדס הועדה. חזית קומת מרתף או מסד הבולטת מעל פני הקרקע הסופית תעוצב כדוגמת שאר הקומות.

17.2 גינון - בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש תוקם גינה עפ"י תכנית הפתוח. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 15% כולל שפ"פ משטח המגרש כולו. לא תותר הקמת גדרות לאורך הכביש הראשי מס' 1 אלא כחצרות אחוריות בלבד. תותר הקמת גדר סביב האתר כולו. כצו הנחיות אלו יהיה תנאי למתן רשיון עסק.

17.3. פתוח האתר

17.3.1 פתוח מגרשי התעשיה לא יחרוג מהתחום הסגול ולא יחדור לשטח צבורי פתוח.

17.3.2 יובטחו האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

17.4 דרכים

17.4.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט.

17.4.2 קווי הבנין הקדמיים יהיו כהתאם למסומן בתשריט. שטח פרטי פתוח מתווסף לקו הבנין המסומן בתשריט.

17.4.3 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.

17.4.4 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוננים.

17.5. חניה

החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא כולל אזורי תמרון פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן חניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. במבנן מספר 3 מספר החניות יהיה כנדרש ע"י מהנדס הועדה המקומית ולא פחות מהתקן.

17.6 מערכות תשתית

17.6.1 יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הצבורית. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את התשתיות בתחום הפארק. בצוע התשתית לרכות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יהיה שלם לאותו שלב פתוח של האזור כתנאי למתן היתר בניה לשלב ב של אותו אזור. כל מערכות התשתית בתחום הפארק יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, כפי שיירש ע"י מהנדס העיר.

17.6.2 יותר מעבר קוי תשתית לרכות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת וחשמל ממגרש אחד דרך מגרש אחר באישור הועדה המקומית.

17.6.3 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ, או חברה בעלת זכיון ממשלתי. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת אספקת החשמל. רשת החשמל בתחום התכנית אשר תבוצע לאחר גמר הפקדת התכנית תהיה תת קרקעית. החבור מרשת חברת אספקת חשמל למפעלים יהיה תת קרקעי.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר או מבנה נפרד לתחנת טרנספורמציה שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מכודדים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
 2. אין לבנות בנינים 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.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 4. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק כדלקמן:
רשת מתח נמוך - 5 מ'.
קו מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מ'.
- 17.6.4 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.
- 17.6.5 נקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז השטח עם מערכת הנקוז הטבעית, והמערכת העירונית.

18. הגנה אזרחית

ייבנו מרחבים מוגנים בהתאם לחוק המתאים.

19. אנטנות טלוויזיה ותקשורת:

- 19.1 בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.
- 19.2 תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח באישור מהנדס הועדה.

20. שילוט:

- 20.1 כל השילוט בגן טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- 20.2 תנאי למתן היתר הבניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלה, הן לשילוט מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי בגן.
- 20.3 שילוט מיוחד וצבע מיוחד יהיה לצנרת לשפכים תעשייתיים, תמלחות וחומרים מסוכנים (כולל גפ"מ, דלק וכו') לפי תקן.

21. קולטי שמש על הגג

21.1 כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

21.2 הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס הועדה.

22. שימוש נכים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה של נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

23. היטל השבחה:

23.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

23.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. בצוע התכנית

24.1 נושאי התכנון, הכצוע, האיכלוס והאחזקה של השטחים הציבוריים של אזור התעשייה כולל גינזון, תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו ע"י הרשות המקומית.

24.2 בתכנית הגשה להיתר בניה יציגו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינזון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש.

24.3 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה, ע"י בעלי המפעלים, של המבנים הגינזון הגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והנקיון בתחום המגרשים שכרשותם.

24.4 היתרי הבניה כולל היתרי עבודות עפר יוגשו בהנחייה וכליוי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך.
הועדה המקומית רשאית להוציא היתרים לבצוע עבודות עפר ושרותי תשתית בתקופת הפקדת התכנית.

24.5 הועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה של תכנית זו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

25. חברת אחזקה:

הועדה המקומית תהיה רשאית להקים חברת אחזקה מיוחדת או להתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף משפטי העוסק בנושאי אחזקה, על מנת לבצע את כל פעולות האחזקה בשטח התכנית.

חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה.

אחזקת השטחים הציבוריים תהיה באחריות הרשות המקומית.

26. שלבי בצוע

- 26.1 בכל שלב תושלם התשתית ההנדסית של אותו חלק של התכנית.
- 26.2 תחילת בצוע התכנית תחשב עפ"י סעיף 6(א) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
- א. תוך שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית או עד ליום 30.04.95 הכל לפי התאריך המאוחר יותר, סיום כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכות מים וביוב) וסיום 20% מיסודות הבניה לתעשייה.

27. חתימות:

המתכנן

הרי ברנד
אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ

מגישר התכנית
ח.ס.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תיקון מתואמת צד
רשומות המסמך המוצגות.

הוצענו תוספת לתוכנית המסמך בלוח א' ויש להוסיף לתוכנית כל המידע
המסמך או לכלול בו (פרטים וכו') כדי להבטיח את השלמות וההתאמה
ונהוגים יוצא דופן כי המסמך יכלול את המידע המסמך במקום
המסמך כל המידע המסמך.

התוספת תכלול את המידע המסמך.

לפי המידע המסמך המסמך.

במידה והמסמך המסמך המסמך.

במידה והמסמך המסמך המסמך.

כדי שיש מידע המסמך המסמך המסמך.

אין לנו התנגדות לתכנית המסמך המסמך המסמך.

ניכנסל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 5.5.96

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.

חישוב שטחים ואחוזי בניה כהכניסות ובהיתרים השנ"כ 1992.

שם האזור	גודל מגרש מזערי ד'	אחוז בניה / שטח בניה מירבי								גובה בניה		תכנית מירבית (5)	מרווחי בניה (1)		
		שימושים עיקריים (4) (2)		שטחי שרות (2)		סה"כ שטחי בניה		סה"כ בכל המפלסים							
		מפלס הכניסה לקומה	מפלס הכניסה לקומה	מפלס הכניסה לקומה	מפלס הכניסה לקומה	מפלס הכניסה לקומה	מפלס הכניסה לקומה		מס' קומות	מ"ר (3)	קדמי		אחורי	צדדי	
העשיה מצפון לכביש מספר 1	1	25	-	5 (3)	100 (1)	120	100	220%	4	18	30%	כמסומן בחשריט	5	5	
העשיה מדרום לכביש מספר 1	1	25	-	5 (3) (6)	100 (2)	90	100	190%	3	14	30%	כמסומן בחשריט	5	5	
ספורט	2	15	5					40%	2	14	20%	כמסומן בחשריט	5	5	
מתקנים הנדסיים	0.5	-	-	100% (7)				100%	1		100%	0 או 3 (7)	0 או 3 (7)	-	

(1) תותר בניית קומת מרתף לצורך שטחי שרות עד קווי הבניה ובלבד שהמרתף ימצא כולו מתחת לפני הקרקע הסמוכים. תותר חריגה מקווי הבניה עד גבולות המגרש באישור מהנדס העיר. ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבניה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני קרקע סופיים. מרתף יהיה כהגדרתו בחוק. שטח קומה הבולט מעל 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים יחשב במנין אחוזי הבניה ובמנין מס' הקומות. כל חלק בולט מעל פני הקרקע לא יחרוג מקווי הבניה ויסופל עם חומרי בניה כמו הבנין העיקרי. במקרה קו בנין 0 במרתף יבוצעו קירות דיפון במלוא עוביים בתחום המגרש.

(2) תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש לקומה או מצטבר מכל הקומות, באישור הועדה המקומית.

(3) גובה הבנין ימדד מפני הקרקע הממוכננים הסמוכים לבנין. (הגובה ימדד ממפלס הכניסה התובעת לבנין). לנושא זה המרתף לא יחשב במנין הקומות.

(4) תותר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף - באישור הועדה המקומית.

(5) לחישוב התכנית יחשבו השטחים המקורים שמעל לפני הקרקע הממוכננת במפלס הכניסה הקובעת.

(6) במגרש 12' תותר תוספת 10% לשטחים עיקריים כתנאי שהמבנה העיקרי בן קומה אחת בלבד, בעל מקרה יהיה קו בנין אחורי 5.0 מ' לפחות.

(7) כתנאי הסכמת שכן, מהנדס העיר וקיר אטום.

(8) מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות נפרדות או משולבות בבנין לא ייחשבו במנין אחוזי הבניה המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג/בת/280

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/בת/120

פארק תעשייתי כרמיאל

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק זה חלות עליה.

נספח 1

נספח לבקרה סביבתית

נספח 1

נספח לבקרה סביבתית

- 1.1 שאלון למפעלי תעשיה לתכלית מונעת זיהום סביבתי.
- 1.2 רשימת מפעלים אסורים.
- 1.3 פרוט הנתונים אשר יש לכלול בפרשה טכנית לטיפול בשפכים תעשייתיים בתחומי המפעל.
- 1.4 ניטור ובקרה סביבתיים.

נספח 1.1 שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מונעת זיהום סביבתי

א. כללי

1. מטרת השאלון היא קבלת מידע כללי על בעיות הזיהום הצפוי ממפעלי התעשייה, ופישוט ההליכים הקשורים בקבלת האישורים הדרושים. מידע זה יאפשר הוצאת חוות דעת אקולוגית מוסמכת.
2. כחלק מכל בקשה להקמת מפעל חדש או להרחבת מפעל קיים יוגש שאלון זה בצירוף התרשימים כפי שיפורט להלן.
3. השאלונים יכילו פרשה טכנית, בהתאם למפורט בסעיף ב' להלן.
4. המידע הכלול בבקשה יהיה לשמוש פנימי בלבד.

ב. פרשה טכנית

1. פרטים כלליים

- 1.1 שם המפעל: _____
- בעל המפעל: _____
- מנהל המפעל: _____
- שם האדם האחראי בנושא איכות הסביבה ותפקידו: _____
- מען המפעל: _____
- גוש: _____ חלקה: _____
- מען למשלוחי דאר: _____
- טלפון: _____
- המפעל ממוקם באזור: מגורים/תעשייה-מלאכה/מסחר; לפי תכנית
בנין מאושרת (סמן בעיגול) מרחק המפעל מבתי המגורים הסמוכים
ביותר: _____

- 1.2 סוג המפעל ותוצרתו: _____
 שעות העבודה: _____
 מספר המשמרות: _____
 מספר ימי העבודה: בשבוע: _____
 בחודש: _____
 בשנה: _____
 רציפות הייצור: האם המפעל פועל בכל חודשי השנה, אם לא, ציין
 באלו חודשים הוא פועל: _____
- 1.3 כח אדם: סה"כ עובדים: _____
 עובדי ייצור: _____
 עובדי תחזוקה ומנהלה: _____
 מהנדסים ואקדמאים: _____
- 1.4 תאריך תחילת הייצור במקום הנוכחי: _____

2. אחסנת חמרים רעילים ומסוכנים במפעל

יש לציין את רשימת כל החומרים המוחזקים במפעל, לרבות חומרי גלם ומוצרים מוגמרים, וכן צורת האחסנה של כל החמרים הנדיפים, בעלי ריח, רעילים, דליקים, נפיצים ורדיואקטיביים המצויים במפעל, בטבלאות 2.1 ו-2.2 (ברשימה זו יש לכלול את החמרים הרעילים המפורטים בצו הרוקחים (סיווג רעלים, רישום והחזקתם) התשל"ג-1972, בתוספת הראשונה לפקודת הרוקחים (נוסח חדש) התשמ"א-1981, בחוק ההתגוננות האזרחית התשי"א-1951, ובתקנות ובצווים שניתנו על פיהם).

מס' סד'	החומר (כולל נוסחה כימית)	צורת אחסנתו	הכמות המקסימלית המאוחסנת (יח' משקל (נפח)

מס' סד'	החומר (כולל נוסחה כימית)	צורת אחסנתו	הכמות המקסימלית המאוחסנת יח' משקל (נפח)

3. פרטים על תהליכי הייצור

3.1 תהליכי הייצור: פירוט תהליכי הייצור הנעשים בכל מחלקה תוך פירוט כמויות החומרים הנכנסים לתהליך, המוצרים המיוצרים בכל תהליך והמתקנים המשמשים בכל תהליך. (נא לצרף תזרים תהליך סכימטי מפורט ככל האפשר.)

3.2 נתוני ייצור: פרטים על המוצרים שהמפעל מייצר או מעבד.

מס' סד'	שם המוצר (או החומר המעובד)	יח' חישוב	כמות הייצור בשנה האחרונה
	בצרוף נוסחא כימית		ביממה בחודש בשנה

אם קיים שינוי בכמויות הייצור עם חודשי השנה, נא לציין כמות הייצור בכל חודש וחודש. פרט: _____

4. חומרי גלם:

מס' סד'	שם החומר (כולל נוסחא כימית)	לאיזו תכלית משמש	יח' חישוב	תצרוכת
				ביממה בחודש בשנה

אם קיימים שינויים בתצרוכת עם חודשי השנה, נא לציין את התצרוכת החודשית עבור כל חודש וחודש: _____

6. פרטים על השימוש בדלק:

6.1 תצורות הדלקים (נפט גלמי, מזוט כבד במיוחד, מזוט כבד, מזוט קל, מזוט קל במיוחד, דלק דיזל, סולר, נפט, בנזין, גז בישול (גפ"מ), גז טבעי, פחם, אחר).

מס' סד'	סוג הדלק	כמות נצרכת			
		יח' חישוב	ביממה	בחדש	בשנה

6.2 המתקנים לשריפת דלק

מס' סד'	שם המתקן והייצור	סוג הדלק	כמות נשרפת ק"ג ליום	תפוקת חום	ציוד למניעת זיהום אויר	נפח גזי פליטה ליום

7. בעיות זיהום אויר:

7.1 פירוט כל נקודות הפליטה של זרמי גז ואויר, כולל מאוררים ומפוחים ונתונים לגביהם, בצירוף שמות המתקנים שאליהם הם מחוברים (הנתונים יכללו: טמפי גז הפליטה, נפח הגזים הנפלטים, יחידת זמן, מהירות הפליטה במטר לשניה וקוטר נקודת היציאה).

7.2 נתוני פליטה יסודיים למפעלים בעלי ארובות

זמן פעולות המפעל: _____ טמפ' גזי הפליטה _____
 בנקודות היציאה _____ מעלות צלזיוס _____
 נפח גזי הפליטה _____ ליטר/שעה _____
 גובה הארובה _____ מטר _____
 קוטר היציאה _____ ס"מ _____
 קוטר הבסיס _____ ס"מ _____
 ריכוז SO_2 _____
 טמפרטורת הכניסה לארובה _____ מעלות צלזיוס _____

7.3 פירוט יחידות הציוד העלולות ליצור או לפלוט מזהמי אויר בציון סוג המזהם וכמותו.

מס' סד'	שם המתקן והייצור	נפח הגזים הנפלטים ביממה	הרכב הגזים (לפי ריכוזים או כמויות ליממה)

7.4 ציוד מניעה לפליטת זיהום אויר הקיים, או העתיד להיות מותקן.

מס' סד'	ציוד מניעה	יעילות ב-%	המתקן שאליו הוא קשור	נפח גזי הפליטה ביח' זמן	יח' חישוב	שנת ההתקנה

8. שימוש במים

מס' משתמשים שבו	התהליך שבו	צריכה במ"ק ביממה בחודש בשנה	שינויים עונתיים

ציין את הצריכה החודשית של מלח לרכוש מים _____

9. שפכים תעשייתיים

9.1 מקורות החיבור לביוב (מספור לפי מס' הממצאים)

מס' סד' מוצא השפכים (רשת עירונית, ואדי וכו')	מקורות יציאת השפכים	כמויות במ"ק ליום	אומדן תכולת מזהמים	אפיון השפכים

9.2 אומדן תכולת המזהמים השונים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תהליך.

מס' סד' מקור השפכים	ספיקה ליממה	הרכב זרם השפכים	PH

9.3 תאור מתקני הטפול בשפכים הקיימים או המתוכננים

מס'	שם המתקן ותיאור תהליך פעולתו	מקור השפכים המטופל

9.4 אומדן הרכב השפכים לאחר הטפול במתקנים האמורים, בפירוט לכל מתקן או שלב בתהליך הטיהור:

מס'	שם המתקן	איכות השפכים לפני הטפול	איכות השפכים אחרי הטיפול

10. פסולת מוצקה

- פרק זה מתייחס לנושאים הבאים: א. פסולת ביתית (מטבח, משרדים ואריזות נקיות).
 ב. פסולת "אפורה" (אריזות של חומרים רעילים או מסוכנים).
 ג. פסולת רעילה או מסוכנת.

10.1 תאור מרכיבי הפסולת הביתית המוצקת וכמויותיהם (לפי: פסולת ייצור, אריזה, משרדים ושרותים).

מס'	סוג הפסולת	כמות הפסולת ביח' זמן	יח' חישוב	שיטת סילוק הפסולת	אתר הסילוק ובבעלות מי נמצא

10.2 תאור מרכיבי הפסולת "האפורה" המוצקת וכמויותיהם (לפי: פסולת ייצור, אריזה, משרדים ושרותים).

מס'	סוג הפסולת	כמות הפסולת ביח' זמן	יח' חישוב	שיטת סילוק הפסולת	אתר הסילוק ובבעלות מי נמצא

10.3 תאור מרכיבי הפסולת המסוכנת או הרעילה המוצקת וכמויותיהם (לפי: פסולת ייצור, אריזה, משרדים ושרותים).

מס'	סוג הפסולת	כמות הפסולת ביח' זמן	יח' חישוב	שיטת סילוק הפסולת	אתר הסילוק ובבעלות מי נמצא

מס' סד'	סוג הפסולת	פירוט החומרים	כמות ק"ג/לי' לחודש	יח' החישוב	אופן סילוק הפסולת המסוכנת* ויעד הפינוי
1	נפצים או מתלקחים				
2	רעילים				
3	חומרים שמוצאם מהחי				
4	חומר המכיל גורמים מוטגניים ומסרטנים				
5	רדיואקטיביים				
6	אחר (פרט)				

* אם הסילוק לא מתבצע על ידי המפעל עצמו, ציין את שם המבצע ומענו.

10.4 האם קיימת תכנית לניצול חוזר של הפסולת המוצקת? במידה וכן תן תאור קצר:

10.5 ציון כמויות הפסולת המוצקת הצפויות לסלוק מכני ממתקני הטפול בשפכים או בזהום אויר:

11. רעש:

11.1 פירוט המקורות השונים של הרעש הצפוי מהמפעל:

11.2 מפלסי הרעש החזריים ב- dB (a) במרחק נקוב ממקורות הרעש:

11.3 שעות הפעולה של כל אחד מהמקורות במשך היממה ובמשך השבוע:

11.4 פירוט האמצעים המיועדים להפחתת הרעש:

ז. תרשימים

1. מיקום שטחי המגורים הקיימים והמתוכננים מחוץ לשטח המפעל עד למרחק של 2000 מטר מגבולותיו (בקנה מידה 1:10,000).

2. מקום אתרים הסטוריים ושמורות טבע עד מרחק של 4000 מטר.

3. תרשים תנוחת הציוד והמבנים במפעל, מיכלי האחסון והחומרים בתוכם, מתקני הטפול בשפכים, ומתקני הטפול המוצעים, צנרת הביוב, מוצא השפכים הקיים והמוצע.

הצהרה: הריני מצהיר בזאת כי כל הפרטים שנמסרו לעיל, מדויקים ונכונים.

חתימה

שם ותפקיד בהנהלת המפעל

תאריך

תאריך _____

שם המפעל _____
 כתובת _____
 טלפון _____
 איש קשר למקרה חירום _____
 כתובת וטלפון _____

משמרת	ימים בשבוע	שעות עבודה	מספר עובדים במפעל		
			ייצור	תחזוקה	מנהלה
	ראשון-חמישי שישי שבת וחגים				
	ראשון-חמישי שישי שבת וחגים				
	ראשון-חמישי שישי שבת וחגים				

ציין באילו חגים המפעל איננו עובד _____
 סה"כ ימי עבודה: בשבוע _____ בשנה _____
 שם _____ תפקיד _____

_____ חתימה

נספח 1.2 רשימת מפעלים אסורים.

אסבסט
מכון פסדים
עיבוד עור, בורסקאות
תשלובות כימיות ונפט
ייצור ואחסון נפיצים
חומרי הדברה
ייצור מלט
בריכות חימצון
בריכות דגים
גריסת וטחינת אבן
בתי מטבחים
טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום
אשפרה - מעל 20 מ"ק שפכים ליום
דשנים נוזליים - ייצור
תעשיית ייצור צבעים
אספלט
מתקני טיהור אזוריים
בורות אשפה עם כיסוי יומי.
התוך מתכות.
משקים חקלאיים
משחטות
תעשיות נקניק בשר וכו'
תעשיות מוצרי חלב
תעשיות שימורים
שיש ומרצפות
גזים דליקים מעל 100 מ"ק
גידול בע"ח

הערות:

1. המרחק בין מפעלי מזון למפעלים מזהמים יהיה דומה למרחק בין אזורי מגורים למפעלים מזהמים, בהתאם להוראת מהנדס הועדה, עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
2. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים, שאין לגביהם טכנולוגיית נטרול מוכחת, מוכרת וזמינה. תותר כניסתם במידה ושפכים אלה מפונים לאתר מאושר דוגמת רמת חובב.

נספח 1.3

פירוט הנתונים אשר יש לכלול בפרשה הטכנית לטיפול בשפכים תעשייתיים בתחומי המפעל

1. פרשה טכנית

הפרשה הטכנית תכלול:

- 1.1 פרטים מלאים על חומרי הגלם וחומרי הלוואי המעובדים ע"י המפעל ופירוט המוצרים המיוצרים ע"י המפעל, תוך תאור תהליכים טכנולוגיים הקשורים בשמוש במים.
- 1.2 נתונים מלאים על כמויות המים הנצרכים וכמויות השפכים המופשרים מכל מתקן או תהליך ייצור לפי פירוט יומי, חודשי ושנתי.
- 1.3 אומדן תכולת המזהמים השונים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תהליך.
- 1.4 תאור מתקני הטיפול הקיימים (אם יש כאלה).
- 1.5 תאור שיטת הטיהור המוצעת.
- 1.6 תאור המתקנים המוצעים, חישוב גודל המתקנים ופירוט הציוד הנדרש.
- 1.7 אומדן הרכב השפכים לאחר הטיפול במתקנים האמורים, בפירוט לכל מתקן או שלב בתהליך הטיהור.
- 1.8 ציון מוצא השפכים ואופן ההתחברות אליו.
- 1.9 תאור צורת סילוק הפסולת המוצקת ו/או תרכיזי הפסולת של המפעל הנובעים הן מתהליכי הייצור והן ממתקני הטיפול בשפכים.
- 1.10 פירוט מלא של ההשקעות, על מרכיביהן, הנדרשות להקמת המתקנים המוצעים.

1.11 פירוט הוצאות שתדרשנה לאחזקה והפעלה של המערכת, כולל הטיפול וסילוק התרכיזים.

1.12 פירוט לוח הזמנים המוצע לביצוע, לפי שלבים; וכן פירוט הפעולות וההשקעות בכל שלב ושלב.

2. מפות ותשריטים

תכנית כללית המתארת את תנוחת המפעל, מתקני הטיפול הקיימים, מתקני הטיפול המוצעים, וכן מוצא השפכים הקיים והמוצע.

נספח 1.4 ניטור ובקרה סביבתיים

מערך הניטור והבקרה למניעת זיהום סביבה יורכב משני "מעגלי פיקוח":

א. מעגל באחריות המפעל.

ב. מעגל באחריות מנהלת האתר/רשות מקומית.
(ראה פירוט בפרקים המפורטים לתחומי הזיהום השונים).

א. בקרה וניטור בתחום המפעלים

כל מפעל יקים ויתפעל מערך ניטור ובקרה על איכות השפכים המסולקים מהמפעל, על איכות אויר הנפלטת מהמפעל ועל סילוק פסולות למינהן. המערך יהיה בנוי בהתאם לתקנות ולתנאים המיוחדים כפי שהוצאו למפעל המסויים ע"י מהנדס הועדה.

ב. בקרה וניטור באחריות מנהלת האתר/רשות מקומית

1. המנהלת/רשות מקומית תפעיל מערך ניטור ובקרה במערכות הציבוריות. המערך יכלול הוראות מנהלתיות לגבי הקמת מפעל, שינוי תהליכי יצור, קבלת תסקירי איכות-סביבה מהמפעלים, קבלת תוצאות הניטור בתוך המפעלים ועוד.

2. הפעלת מערך דיגום ובדיקות מעבדה לאיכות השפכים ביציאה מהמפעלים, במאספים הציבוריים, במתקני הטיפול הציבוריים ועוד.

3. הפעלת מערך ניטור לאיכות אויר בסביבה.

4. מערך מינהלתי למעקב על סילוק פסולת, חומרים מסוכנים (קבלת קבלות משלוח מהמפעלים ועוד).

5. ניטור איכות המים בסביבה

א. ניטור מי תהום - מעקב על איכות מי התהום בתחום האתר והסביבה ע"י דיגום מים מקידוחי תצפית ומעקב. (בתאום עם השירות ההידרולוגי).

ב. ניטור מים עיליים - מעקב על איכות מי נגר בואדיות המנקזים את איזור התעשיה.

6. תאום עם משרדי ממשלה, מבנה מערך הניטור והבקרה הסביבתיים- מיכשור, הוראות הפעלה, סוג מזהמים נמדדים, פרמטרים לאיכות מים ואויר ועוד, יסוכמו בין מנהלת האתר/הרשות המקומית לבין רשויות המדינה האחראיות על תחומי איכות הסביבה כגון: המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, נציבות המים ועוד.