

45

2-2057

25.6.97

202/7

מרחב תכנון מקומי : נצרת עלית

מחוז : הצפון

תכנית מפורטת הנקראת

תכנית מפורטת ג/ 8902 אזור התעשייה ציפורית - ב' פירוט לתכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון ת.מ.מ.2 על עדכוניה מהווה הרחבה לתכנית ציפורית א' ג/בת/125

היוזם : ועדה מחוזית צפון. קרית הממשלה ת.ד. 595 נצרת עלית.
פקס : 06-6508564
טל' : 06-6508508
ועיריית נצרת עלית חרמון 1 נצרת עלית
טל' : 06-6571888
פקס : 06-6577531

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

מגיש התכנית : ת.מ.ס באמצעות ח.פ.ת - חברה לפתוח תשתיות בע"מ רח' אוסישקין
100 תל אביב טל' : 03-5442076 פקס : 5443219

מתכנן : גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ, תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טל' : 03-5714620, 03-5714619

תאריך : דצמבר 1993

עדכון : אוקטובר 94, יולי 95, אוגוסט 1995, מרץ 1996, יוני 1997.

אישורים :

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' 8902/א הועדה המחוזית לתכנון לבניית הרליטה ביום 14.12.97 לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 8902/א</p> <p>פורסמה בעיתון _____ ביום _____</p> <p>בעיתון _____ ביום _____</p> <p>ובעיתון מקומי _____ ביום _____</p>
--	--

הודעה על אישור תכנית מס' 8902/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 8902 אזור התעשייה ציפורית ב', פירוט לתכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון ת.מ.מ.2 על עדכוניה, הרחבה לתכנית ציפורית א' גבמ/ 125.

1.2 מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - תקנות הכוללות 22 דפים כתובים
 - 6 דפי נספח פרטי פתוח ושלוט הערוך ע"י משרד מילר בלום.
 - תשריט בקני"מ 2500:1.

1.3 גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

1.4 שטח התכנית: 432.27 דונם לפי פרוט שטחים בטבלת שמושי קרקע.

1.5 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

1.6 גושים וחלקות: גוש: 17466 חלקי חלקות: 10, 11, 25.

1.7 היוזם: עיריית נצרת עלית.

1.8 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

1.9 מגיש התכנית: ת.מ.ס באמצעות חפ"ת - חברה לפתוח תשתיות בע"מ רח' אוסישקין 100 ת"א, טל': 03-5442076 פקס - 03-5443219

1.10 מתכנן: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ.

1.11 "רשות מוסמכת" (מבחינה סביבתית): המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

1.12 מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט תכנית מתאר מחוזית כדלקמן:

- א. קביעת יעוד לאזורי תעשייה, לשטחים ציבוריים ודרכים.
- ב. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור תעשייה.
- ג. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר קביעת קיר משותף.
- ד. התווית דרכים חדשות.
- ה. לקבוע הוראות בדבר תכנון כבישים.

1.13 יחס לתכנית אחרות:

- א. תכנית זו באה לפרט תכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ.2
- ב. תכנית זו מרחיבה את תכנית צפורית א' גבמ/ 125.
- ג. עם אשור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.14 הפקעות ורשום: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי צבור יופקעו בהתאם לפרק ח' וסעיפים 188, 189, לחוק התכנון הבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

1.15 תפעול וניהול סביבתי: אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט, וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2. שימושי קרקע: לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2.1.1 טבלת האזורים (הוראות בנייה):

האזור	הסמון בתשריט פאנץ	רשימת מנגרשים	שטח בתכנית דונם	% משטח התכנית	שטח מניימלי (דונם)	מספר קומות וגובה בניה	% בניה				קווי בנין		
							מרתף תחת בנייה	מעל הכניסה	סה"כ % בניה	חזית	צד	אחור	
תעשייה שלב א' שלב ב'	סגול	2000	84.56	19.97	10	2	24%	ערות	ערות	60%	לפני תשריט	4	6
			118.57	80.03									
ציבורי פתוח פרטי	ירוק בהיר	2100	156.35	36.16	כל בניה אסורה, פרט למתקנים בטעף 2.4.2								
			41.91	9.69%	כל בניה אסורה								
			2200	2201	ירוק מותחם ירוק כהה								
דרכים מוצעות	אדום	2300	24.84	5.75	כל בניה אסורה								
			2301	2400	תום								
דרכים קיימות סה"כ	תום	2400	9.48	2.19%	כל בניה אסורה								
			432.37	100%									

2.1.3 באור סימנים בתשריט (ראה מקרא בתשריט):

- א. בטול דרך - קווים אדומים אלכסוניים.
- ב. גבול תכנית מאושרת - קו גבול מקווקו.
- ג. מספר מגרש - מספר בתוך אליפסה.
- ד. רוחב דרך, מספר דרך, וקווי בנין - בתוך רוזטה.
- ה. גבול גוש - קו שחור עם בליטות משולשות.
- ו. גבול תכנית - קו כחול עבה.
- ז. גבול חלקה ומספרה - קו שחור דק ומעליו מספר.

2.2 השמושים האסורים בתחומי התכנית:

תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסעיף 3 להלן.
בהתאם לחוק הליכי תכנון: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומר הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

2.3 אזור תעשייה: א' (מגרשים 2000 עד 2005)

2.3.1 המטרה:

- א. ליעד שטחים לתעשייה ולשמושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן, ובהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי התכנון.
- ב. לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
- ד. לקבוע שטחים לצרכי ציבור.

2.3.2 התכלית והשימושים: באזורי תעשייה א' מותרים השמושים הבאים (ראה טבלת סוגי תעשייה לפי אזורים):

- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ב. בתי קרור.
- ג. שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.
- ד. בנייני משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ה. מזונונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
- ז. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.
- ח. מוסכים לרכב.
- ט. שטחי ומתקני חניה.
- י. בתי מלאכה.
- יא. ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד, שטחים למרכז שרותים לתעשייה, כגון משרדים (עד 10% משטח המגרש), מסחר ושרותים אחרים.

2.4 אזור לשטח ציבורי פתוח (מגרש 2100)

2.4.1 המטרה

- א. ליעד שטחים לשטח ציבורי פתוח.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח אזור זה.

2.4.2 תכליות ושימושים

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים, חורשות, שדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות לכרות, רחבות ושבילים להולכי רגל.
- ד. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
- ה. קיוסקים ובתי קפה.
- ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- ז. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתית.

2.5 שטח פרטי פתוח (מגרשים 2200-2201)

2.5.1 המטרה: לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח אזור זה.

2.5.2 התכליות והשימושים:

- א. נטיעות.
- ב. חניה.
- ג. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים נקודתיים.

3. הוראות בנושא איכות הסביבה:

3.1 שמושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת

מבחנה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

3.2 סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות

מפורטים בזה קבוצות סוגי מפעלים האסורים או מותרים באזורי השמושים השונים בתחום התכנית. סוגי המפעלים שלא נכללו בפרוט להלן, יאושר סוגם ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה עפ"י העקרונות בסעיפים 3.3, 3.4, 3.5 להלן.

3.2.1 קבוצות מפעלים

קבוצה א' - מפעלים אסורים בתכלית (יהיו בנוסף לרשימת המפעלים האסורים המפורטים בסעיף 2.2)
קבוצה ב' - מותרים באזור תעשיה א'

3.2.2 פרוט מפעלים לפי קבוצות

רשימת פרוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעילות התעשייתית בכל אזור ואזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד. בכל מקרה ינתן התר בנייה ורשיון העסק רק באשור המשרד לאיכות הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשיה ו/או תסקיר השפעה על הסביבה לפי הענין.

קבוצה א'	קבוצה ב'
- אסבסט	- יצור מוצרי פלסטיק
- מכון פסדים	- יצור זכוכית
- תשלובת כימיות	- יצור מוצרי מלט
ונפט	- מתכת יבשה (ניסור אך לא ציפוי)
- יצור ואחסון נפיצים	- הלבשה וטקסטיל
- גריסת וטחינת אבן	- תעשיות נקניק
- דשנים נוזליים - יצור	- תעשיות מוצרי חלב (למעט מחלבות)
- אספלט	- תעשיות שימורים
- התוך מתכת	- שיש ומרצפות
- גזים דליקים מעל 100 מ"ק	- דפוס
- ברכת חמצון	- רהיטים ומוצרי עץ
- ברכת דגים	- הלבשה וטקסטיל (עד 100 מ"ק שפכים ליום)
- בתי מטבחיים	- מסגרות

3.2.3 כל מפעל שיבקש התר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3.3 הוראות כלליות להקמת ציפורית ב':

3.3.1 עבודות עפר

1. עודפי עפר במידה ויווצרו ישמשו להכשרת מגרשי הבניה או יגורסו לצורכי חומרי בניה וסלילה: עודפים יסולקו באישור הועדה המקומית, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
2. ברצועת הירק בדרום התכנית לא יבוצעו עבודות עפר ולא יהיו שפכי בניה.
לא יאושרו שפכי עפר מחוץ לחזית מגרשי הבניה הפונים לדרום מערב.
3. לתכנית יצורף תשריט ובו יסומנו עבודות העפר שיעלו על 5 מטר גובה חציבה או 5 מטר גובה מילוי, עקרונות השחקום בהם.

3.3.2 תשתית

1. מערכות התשתית ישתלבו במערכות התשתית של ציפורית א'. תשמר הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכת ניקוז מי הגשם.
2. באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור מערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981.
קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה 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 התהום.
3. לאחר מיצוי קבולת השפכים במאגר "הסוללים" לא יוצאו התרי בניה למפעלים אלא לאחר הקמת מתקן אזורי האמור בסעיף זה.
4. יש להציע מסגרת ארגונית למתקני הביוב באזור התעשייה ציפורית ב'.
5. לא יוקמו בתחום התכנית ברכות אידוי.
6. תחנת השאיבה בציפורית ב' תצויד במשאבות גיבוי ובדיזל גנרטור ואמצעי התראה אלקטרוניים מפוקדי מחשב במקרים של כשל מערכות.

3.3.3 פסולת:

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהעדר למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מסומכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

2. פסולת חומרים מסוכנים : טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סלוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

3.3.4 שטחים פתוחים וחזות :

1. לפני מתן היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה תכנית נופית לפיתוח השטחים הפתוחים נטיעת רצועת ייעור לאורך הגבול הדרומי והמערבי של התכנית ולוח זמנים לביצועם.
2. יש למזער את הפגיעה בצומח הקיים. עצים בוגרים שיש לעקרם לצורך הכנת המגרש יועתרו לשצי"פ בשטח התכנית.
3. הגשת חזות ועיצוב במסגרת בקשה להיתר בניה :
- הגשת תוכנית פיתוח מגרש, יסומנו שטחים המיועדים לאחסון פתוח (אם יש) והאמצעים שינקטו בהם למנוע מפגעים סביבתיים, לרבות מפגעים חזותיים.
- מבני עזר - איסור על הקמת מבנים מחומרי בניה קלים.
- חזיתות וחומרי ציפוי - שמירה על אחידות.
- מתקני גג- תוכנית גגות, כולל מתקנים וחומרי כיסוי הגג, יצורפו לבקשה להיתר בניה.

3.3.5 הוראות להקמת מינהלת לאשור התעשייה :

1. לא ניתן לאשר הצאת היתר בניה למפעלים באזור התעשייה ציפורית בי עד שתוקם מינהלת לאתר.
 2. אזור התעשייה ציפורית ינוהל ויתחזק ע"י מינהלת שתישען ותשתלב במבנה הארגוני של עיריית נצרת עלית.
 3. המינהלת תהיה אחראית, בין השאר לבחינה ומיון של מפעלים שייועדו לאיכלוס בציפורית, קביעת תנאים לכניסת מפעלים, פיקוח על הקמה וההפעלה של המפעלים, תחזוקת מערכות התשתיות הציבוריות והפעלה של מערכות ניטור סביבתיות.
 4. המינהלת תכלול את החברים הבאים :
 - א. נציגי הוועדה המקומית נצרת עלית.
 - ב. נציגי ועדות מקומיות מהאזור : מבוא העמקים ויזרעאלים אשר יימנו עם נציגי הרשויות המקומיות הכלולות באותן ועדות והסמוכות לאתר (לפי סעיף 19 בחוק התכנון והבניה), כך שתיושם החלטת הולק"ח בדבר ייצוג הרשויות המקומיות במינהלת האתר.כל אחת מהוועדות המקומיות הנ"ל תהיה רשאית להחליט מי יהיה נציגה במנהלת בין אם הוא חבר או נציג ציבור של המועצה הרלוונטית.
הוועדה המחוזית ממליצה לוועדות המקומיות לאייש את תפקיד הנציג במנהלת האתר כבעל מקצוע רלוונטי לנושא איכות הסביבה.
- ג. נציגי המשרדים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

5. לא יאושר היתר בניה במסגרת רשות רישוי של הועדה המקומית אלא במסגרת ישיבת מליאת הועדה המקומית, בהשתתפות נציג שר איכות הסביבה, נציג שר הפנים ונציג משרד הבריאות כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.
6. תקנון המינהלת ותזכיריה יתוקנו באופן שהוספת הנציגים המפורטים לעיל כחלק מהמינהלת יעוגנו באופן מחייב.

3.4 הוראות לתכנון והקמת מפעלים

3.4.1 איכות אויר :

- על המפעלים באזור התעשייה ציפורית לעמוד בתקני הסביבה ותקני הפליטה הבאים :
1. תקני פליטה לשלוש קבוצות של חומרים מסרטנים מסווגים בהתאם לפוטנציאל הקרצינוגני שלהם (ראה מצ"ב סעיף 2.3. מתוך LUFT TA, 1986).
 2. תקן פליטה לכלל החומר החלקיקי (ראה רצ"ב סעיף 3.1.3. מתוך TA LUFT 1986).
 3. תקני פליטה לשלוש קבוצות של מתכות כבדות בחומר החלקיקי המסווגים לפי יעילותם וראה מצ"ב.
 4. תקני פליטה לארבע קבוצות של חומרים אנ-אורגניים גזיים או נדיפים המסווגים לפי דרגת רעילותם (ראה מצ"ב סעיף 3.1.6. מתוך TA LUFT - 1986).
 5. תקני פליטה לשלוש קבוצות של חומרים אורגניים נדיפים (VOC) המסווגים לפי רעילותם (ראה מצ"ב 3.1.7. ונספת E מתוך TA LUFT 1986).
 6. פליטה של גופרית דו חמצנית :
יחול איסור שימוש בדלק כבד יותר מסולר, או פליטה של גופרית דו חמצנית העולה על פליטת מזהם זה הנגרמת משריפת סולר (למעט מגרש 1300 מפעל פניציה).
 7. גובה ארובות יקבע לפי הפרקטיקה ההנדסית המקובלת (GEP - GOOD ENGINEERING PRACTICE) הנהוגה ברשות הפדרלית לשימור הסביבה בארצות הברית (USEPA).
 8. תקני סביבה לאיכות אויר לפי התקנים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב - 1992, ק"ת 5435, 16.4.92.

3.4.2 איכות מים :

1. שפכי תעשייה לא יכילו החומרים בריכוז מעל הריכוזים הרשומים בטבלה המצ"ב. התקנים מתייחסים לשפכים עם יציאתם ממתקן היצור ללא כל מיהול בשפכים סניטריים או אחרים.

2. לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים אשר כתוצאה מכמותם או איכותם עלולים להזיק למערכת החובלה, הטיהור או הסילוק ע"י קורוזיה, סתימות, משקעים, גזים מתפוצצים או רעילים או כל נזק אחר בתפעול ותחזוקה של המערכת.

3. השפכים לא יכילו חומרים בעלי נקודת הבזקה (FLASH POINT) השווה או נמוכה מ $65^{\circ}C$, לא יכילו חומרים דליקים כלשהם או חומרים המסוגלים ליצור (ספונטנית או ע"י ראקציות כימיות) גזים דליקים או מתפוצצים או רעילים או גורמי ריחות בלתי סבירים ברמה המהווה סיכון כלשהוא נושאים הבאים:

א. מפעל שדרוש בו מתקן טיפול בשפכים, יבנה המתקן לפי התכנית שאושרה עי הגורמים המוסמכים במשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לנספח המצ"ב. התכנית תתיחס גם לאפשרויות מיחזור שפכי המפעל.

ב. על המפעל להעריך לביצוע בדיקות (פעמיים בשנה או יותר אם ידרש לכך) למדידת ריכוזי מזהמים בשפכיו לפי קביעת הגורמים המוסמכים במשרד לאיכות הסביבה.

ג. המפעל יתקין מיכל אגירה אטום המסוגל להכיל ספיקת שפכים של שני ימי יצור מלאים, למקרה של תקלות בצנרת ובמתקניה.

ד. על המפעל להעריך לביצוע צילום והערכת מצב הצנרת המחברת אותו למאסף אזור התעשייה, לפחות פעם בשנה.

ה. לא יוזרמו למערכת הביוב תמלחות. התמלחות יאספו בנפרד ויסולקו לים או לאתר סילוק חלופי באישור אגף ים וחופים ואגף המים במשרד לאיכות הסביבה.

ו. תקויים הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז והביוב בתחום המפעל. חל איסור על תעלות פתוחות להולכת שפכים באזורים בהם יש פוטנציאל לזיהום, יש להמנע מנגר מי גשם ע"י קירווי אזורים אלא או איסוף נפרד של נגר מי גשם מהם והזרמה למערכת הביוב לאחר טיפול.

ז. מינהלת אזור התעשייה תבצע צילום צנרת הקוים המאספים עם השלמת הקו וכן אחת לשנה.

3.4.3. אחסון חומרים:

1. אחסנת דלקים בפעל תהיה:

א. במיכלים על קרקעיים בתוך מאצרות שנפחן לא יפחת מ- 110% מנפח המיכלים שבתוכן, ואשר יצופו בחומר אטום למעבר דלקים.

ב. במיכלים תת קרקעיים בעלי דופן כפולה או מיכלים שימוקמו בתוך מיכל בעל דופן אטומה למעבר דלקים.

ג. גפ"מ ובנוזין יאוחסנו רק במיכלים תת קרקעיים. במקרה של הטמנה תת קרקעית יותקנו אמצעי ניטור לגילוי

דלקים בין המיכל הראשוני למשני או בין שתי הדפנות במקרה של מיכל בעל דופן כפולה . אמצעי הניטור יהיו מסוג ויותקנו באופן שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים במשרד לאיכות הסביבה.

2. יוכשרו משטחים אטומים ומנוקזים לבור איסוף דלק, לצורך פריקת דלקים ממיכליות למיכלי האחסון.

3. באחסון חומרים מסוכנים יש להקפיד :

א. שילוט הכולל שם החומר, מסי אום .

ב. הפרדה לפי קבוצות איחסון .

ג. זמינות של חומרי ניטרול, ספיגה וכבוי אש.

ד. אחסון חמ"ס - נוזלים בתוך מאצרות, תחת שטח מקורה מעל רצפה אטומה .

3.4.4. רעש סביבתי :

1. התכנון וההקמה של מפעלים במגרשים 2001, 2002, 2003, 2004, ו-2005 באזור בתעשייה ציפורית ב' ילוו ביעוץ אקוסטי מקצועי. במגרשים אלו לא יהיו מתקנים רועשים על הגגות ללא קירוי ואמצעים ולפחתת רעש .

2. תוגש חוות דעת של יועץ אקוסטי לבקשות להיתר בניה של מפעלים במגרשים שלעיל, בו פירוט רמות הרעש החזויות בגבולות המפעל והאמצעים שנקטו להבטיח עמידה במפלסי הרעש הנדרשים בגבול המגרש. באחריות מינהלת אזור התעשייה לבדוק בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז צפון, חוות דעת אלו.

3. בתכנון המפעלים יש לשקול הצבת אלמנטים מרעישים בצד המפעל המוסתר מהישוב הושעיה .

4. בכל מקרה לא תהא חריגה מגבולות התכנית ממפלסי הרעש הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990, בכל גבולות אזור התעשייה. תכנון אקוסטי וחוו"ד של הגורמים האחרים יקחו בחשבון את אפקט הצטברות הרעש מכלל מקורות הרעש, ולא רק מן המקור נשוא היתר הבניה באותה עת .

3.4.5. מבנה רב תכליתי :

1. המבנה הרב תכליתי יוגן במעטפת שאינה חדירה לכימיקלים .

2. לא תאושר כניסת מפעלים יוצרי תמלחות ללא פתרון לתמלחותיהם.

3.5 הוראות למערכת ניטור :

1. מערכת ניטור אויר : מינהלת אזור הונעשיה תפעיל מערכת לניטור סביבתי של איכות אויר. המערכת תתבסס על המערכת הקיימת שהוקמה ע"י מפעל פיניציה :

א. תחנת ניטור קבועה בישוב משהד (NOX , SO_2 חלקיקים).

ב. תחנת ניטור (NOX , SO_2) המועברת בין שאר ישובי הסביבה (כפר כנא, הושעיה, בית רימון) עפ"י תכנית ניטור.

ג. תחנה מטאורולוגית מעל גג מחסן התערוכות במפעל בפיניציה .

לאור נתוני המטאורולוגיה ואיכות האוויר שיאספו יש לבחון מחדש מיקום ומספר התחנות. מערכת הניטור תשמש לפיקוח על המפעלים באזור התעשייה וקביעת השפעת פעילות זאת על הסביבה. בחינה תקופתית של הנתונים תאפשר קבלת המגבלה על שריפת מזוט בתנאים מטאורולוגיים ו/או תקופות בשנה שיוגדרו מראש.

2. ניטור איכות שפכים מהמפעלים : מנהלת אזור התעשייה תפעיל תוכנית ניטור של איכות השפכים המוזרמים מהמפעלים למערכת הביוב הציבורית. התוכנית תגדיר, עבור כל מפעל את נקודות הדיגום, צורת הדיגום, תדירות הדיגום, - ופרמטרים לבדיקה .

3. ניטור איכות שפכי אזור התעשייה : בנוסף תבצע מנהלת אזור התעשייה ניטור תקופתי של איכות השפכים המסולקים מאזור התעשייה למתקן השפכים האזורי (קרי - דיגום בתחנת השאיבה הראשית) . הניטור יכסה את הפרמטרים הבאים :

א. PH .

ב. מוליכות

ג. נתרן וכלור

ד. BOD 5 או COD .

ה. סריקת מתכות (ICP)

תדירות מומלצת :

- פרמטרים 1-4 : אחת ל 4 חודשים .

- פרמטר 5 : אחת לשנה .

שפכי התעשייה לא יכילו החומרים הבאים מעל הריכוזים הרשומים בטבלה להלן :

<u>ריכוז מגביל מקסימלי</u>	<u>יחידת ריכוז</u>	<u>מרכיב</u>
3500	מג"ל	מוצקים כללי
1000	מג"ל	מוצקים מרחפים
1000	מג"ל כ- 02	צחיב (5 ימים)
2000	מג"ל כ- 02	צחיב כללי
0.1	מג"ל	סולפידים
20	מג"ל	כלל שמנם ושומנים
15	מג"ל	(נמסים באתר אתילי)
200 מעל ריכוזם במי שתיה ולא יותר מ 500	מג"ל כ- S 04	שמנים מינרלים
10	מג"ל	סולפטים
0.1	מג"ל	אבץ
0.1	מג"ל	ארסן
0.1	מג"ל	בורון
1.0	מג"ל	בריום
0.1	מג"ל	בריליום
0.1	מג"ל	ונדיום
25	מג"ל	חמרן
3	מג"ל	כלור חופשי
0.05	מג"ל	כסף
0.001	מג"ל	כספית
0.05	מג"ל	כרום שש ערכי
0.15	מג"ל	כלל כרום
0.01	מג"ל	מוליבדן
50	מג"ל כ- N	חנקן אמון
80	מג"ל	חנקן כללי
40	מג"ל	דטרגנטים "רכים"
1.0	מג"ל	מנגן
1.5	מג"ל	נחושת
0.2	מג"ל	ניקל
0.03	מג"ל	סלניום עופרת
0.15	מג"ל	קדמיום
0.01	מג"ל	קובלט
0.05	מג"ל	ברזל
3.0 - 150 מעל ריכוזם במי שתיה	מג"ל	נתרן
150 מעל ריכוזם במי שתיה	מג"ל	כלורידים
0.5	מג"ל	ציאנידים
3.0	מג"ל	פנול
1000	מיקרומוס	מוליכות חשמליות
35 ° C		טמפרטורה
6-9		הגבה (PH)

3.6.1 הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בניה :

א. כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל עפ"י פירוט נספחים 1 ו- 2 בשאלון יזם של מינהלת אזור התעשייה ציפורית.

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

ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הני"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

3.6.2 התר בניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים :

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל : שטחי ייצור ומתקנים מתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.

ב. חזות ועיצוב : חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים המתוארים בפרשה טכנית נספח 2 בשאלון יזם של מינהלת אזור התעשייה ציפורית.

1. ניקוז : פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

1.2. פרטים מלאים על חומרי הגלם וחומרי הלוואי המעובדים ע"י המפעל ופירוט המוצרים המיוצרים ע"י המפעל, תוך תאור תהליכים טכנולוגיים הקשורים בשימוש במים.

1.3. נתונים מלאים על כמויות המים הנצרכים וכמויות השפכים המופרשים מכל מתקן או תהליך ייצור לפי פירוט יומי, חודשי ושנתי.

1.4. אומדן תכולת המזהמים השונים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תהליך, על בסיס חומרי הגלם השונים המשמשים ליצור.

1.5. תאור מתקני הטיפול הקיימים (אם יש כאלה).

1.6. תאור שיטת הטיהור המוצעת.

1.7. תאור המתקנים המוצעים, חישוב גודל המתקנים ופירוט לכל מתקן או שלב בתהליך הטיהור.

1.8. אומדן הרכב השפכים לאחר הטיפול במתקנים האמורים, בפירוט לכל מתקן או שלב בתהליך הטיהור.

1.9. ציון מוצא השפכים ואופן ההתחברות אליו .

1.10. תתואר צורת סילוק הפסולת המוצקת ו/או תרכיזי הפסולת של המפעל הנובעים הן מתהליכי הייצור והן ממתקני הטיפול המוצעים .

1.11. פירוט מלא של ההשקעות, על מרכיביהן, הנדרשות להקמת המתקנים המוצעים .

1.12. פירוט הוצאות שתדרשנה לאחזקה והפעלה של המערכת, כולל ההשקעות בכל שלב ושלב .

1.13. חומרים מסוכנים : תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחות. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

1.14. רעש : מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דיציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותר בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977 .

1.15. איכות אויר : שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת .

1.16. איחסון : קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית .

ד. היתר בניה למבנה רב שימושי :

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה .

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה .

ז. על מינהלת האתר, בשלב מתן היתרי בניה, להתייחס גם לתוספת התנועה הצפויה בעקבות הקמת המפעל והמטרדים הנובעים ממנו.

4. הוראות כלליות אחרות

4.1 אחוד מגרשים

ניתן יהיה להגיש תכניות להתר בניה למפעל בודד על 2 או יותר מגרשים צמודים, תוך אחודם למגרש אחד.

4.2 בניה עם קיר צמוד

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים על פי תוכנית בינוי.

4.3 מרתף:

הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

א. באזורי תעשייה:

1. מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חניה בהתאם לתקן חניה.
 2. מחסנים לשימוש המפעל בשטח שלא יעלה על 100% מהשטח המותר לבניה בקומת הקרקע.
- שטח המחסנים ילקח בחשבון בשטח הבניה לצורך חישוב החניה לפי תקן חניה לתעשייה.

ב. קווי הבנין של מרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתוכנית החלה על האזור בו ממוקם הבנין. במגרשים צרים תותר חניה תת-קרקעית בקו בנין אפס, בהסכמת השכן.

4.4 חניית מכוניות:

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.

4.5 תכנית פתוח המגרש:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית, תכנית למתן היתר תיעד 30% משטח המרווח הקדמי לגינון.

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התוכנית המאושרת הנ"ל.

4.6 הטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

4.7 מבני עזר:

מיועדים למתקני מזוג אויר, מתקני דלק, גז וחשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, ביתן שומר.
מעברים מקורים להעברת צנרת, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין המבנים.
מבני העזר כלולים בתכנית המגרש ושטחם יחשב באחוזי הבניה, למעט מעברים מקורים בין הבניינים (קרקעיים ועל קרקעיים). לא תותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון: פחונים, צריפים).

4.8 מקלטים:

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחיות הג"א.

4.9 חזית הבנין וחומרי ציפוי:

1. חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האויר.
2. המבנים יתוכננו ע"י אדריכל מוסמך, פתרון ארכיטקטוני למבנים במגרשים 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 יאושר ע"י הועדה המקצועית של הועדה המחוזית.

4.10 אחסון פתוח:

אחסון יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המבנים העיקריים או במבני העזר בלבד.

4.11 מתקני גג, מזגנים וצנרת

יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכדי יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון, ביוב, צנרת חשמל וכדי יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

4.12 לא ינתנו התרי בניה למבנים/מתקנים שגבהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע ללא אשור ממנהל תעופה אזרחית.

5. פתוח סביבתי (ראה נספח פרטי פתוח ושלוט)

5.1 הנחיות סביבתיות בזמן פיתוח השלט: מגרסות לעיבוד אבן מחציבת המגרשים באתר ימוקמו ויפעלו רק על פי הוראות ספיציפיות של המשרד לאיכות הסביבה.

5.2 הפרשי גובה בין מגרש למשנהו ייתמכו ע"י:

- א. קירות תומכים.
- ב. מסלעה { בתחום המגרש התחתון
- ג. שפוע בקרקע שאינו עולה 2.1 {

6. אספקת שירותים למפעלים

- 6.1 אספקת מים : מהרשת העירונית.
- 6.2 סילוק שפכים : לרשת אסוף והולכת השפכים של אזור התעשייה.
- 6.3 חשמל : מרשת חברת החשמל.
- 6.4 קוי טלפון : כל קוי הטלפון ומתקניהם יהיו תת קרקעיים.

7. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

- 7.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך מהקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך 2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מטרים.
- 7.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת חשמל.

8. בצוע התכנית

- 8.1 תחילת בצוע התכנית, תוך שלוש וחצי שנים מיום אשור תכנית זו. כתחילת בצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים :
 - א. בצוע כל התשתיות. (פריצת מערכת דרכים, מים וביוב)
 - ב. סיום בצוע עבודות בסוס ל - 25% ממבני התעשייה.
- 8.2 לאחר פרסום להפקדה, ניתן יהיה לאשר ולבצע עבודות עפר בתחום התכנית.

9. שלבי ביצוע

- 9.1 שטח התכנית מחולק לשני שלבים :
שלב א' : כולל את מגרש 2000.
שלב ב' : כולל את מגרשים 2001 - 2005.
- 9.2 במגרש מס' 2000 ניתן יהיה לתת היתר בניה עם הכנס תכנית זו לתוקף. במגרשים 2001 - 2005 יוצאו היתרי בניה ע"פ אישור הועדה המחוזית, לאחר ש - 60% משלב א' יוכלס.

חתימות:

תאריך:

יוזם התכנית

_____:

מגיש התכנית

_____:

מתכנן

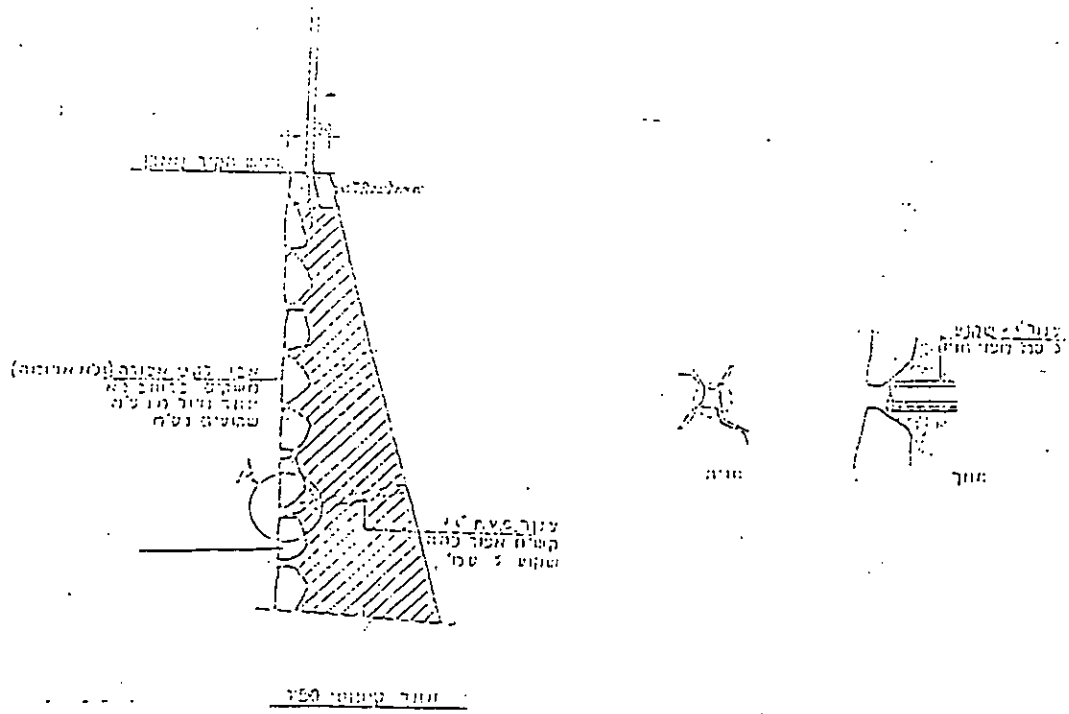
_____:

בעלי הקרקע

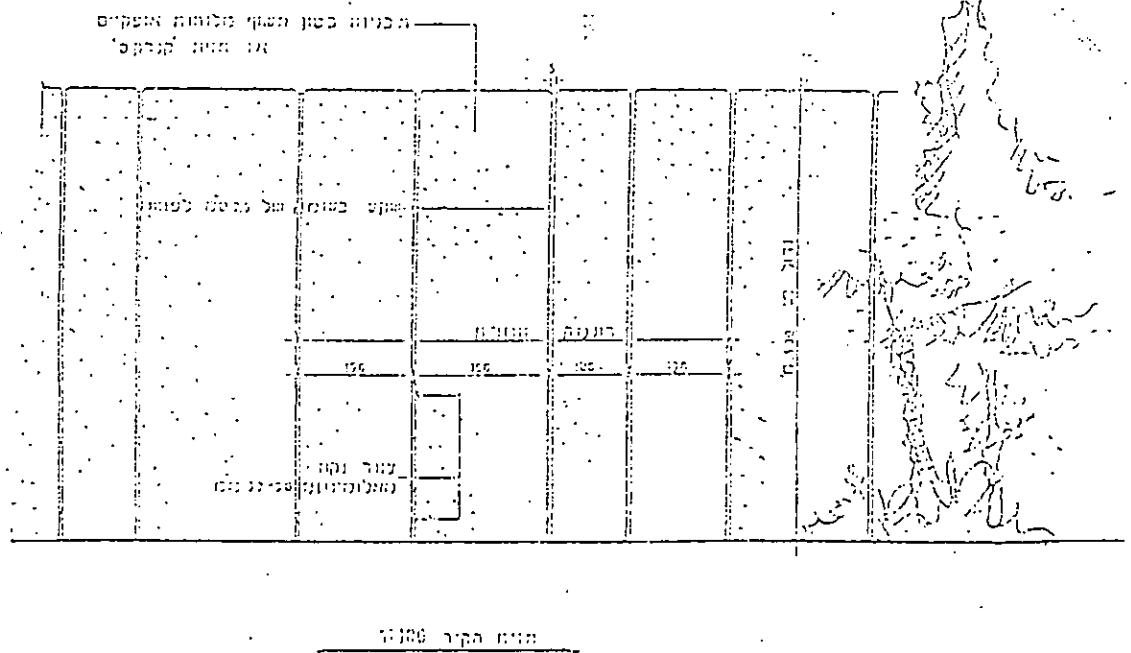
_____:

נספח פרטי פיתוח ושילוט

1. קירות תומכים
2. גדרות
3. שילוט
4. חתך כביש פנימי
5. חתך כביש ראשי
6. חתך כביש אזורי



קיר תומך מאבן

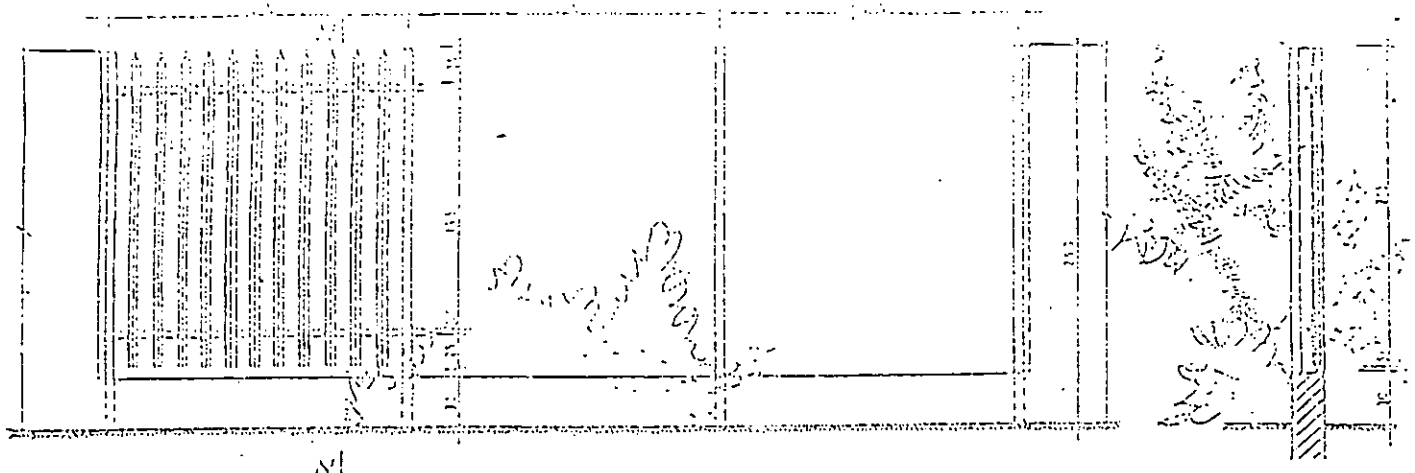


קיר תומך מבטון

ציפורית, אוור חפשיה - נספה נופי - פרטים

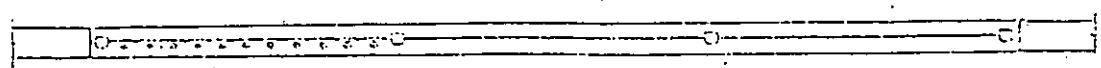


משרד תכנון וביצוע



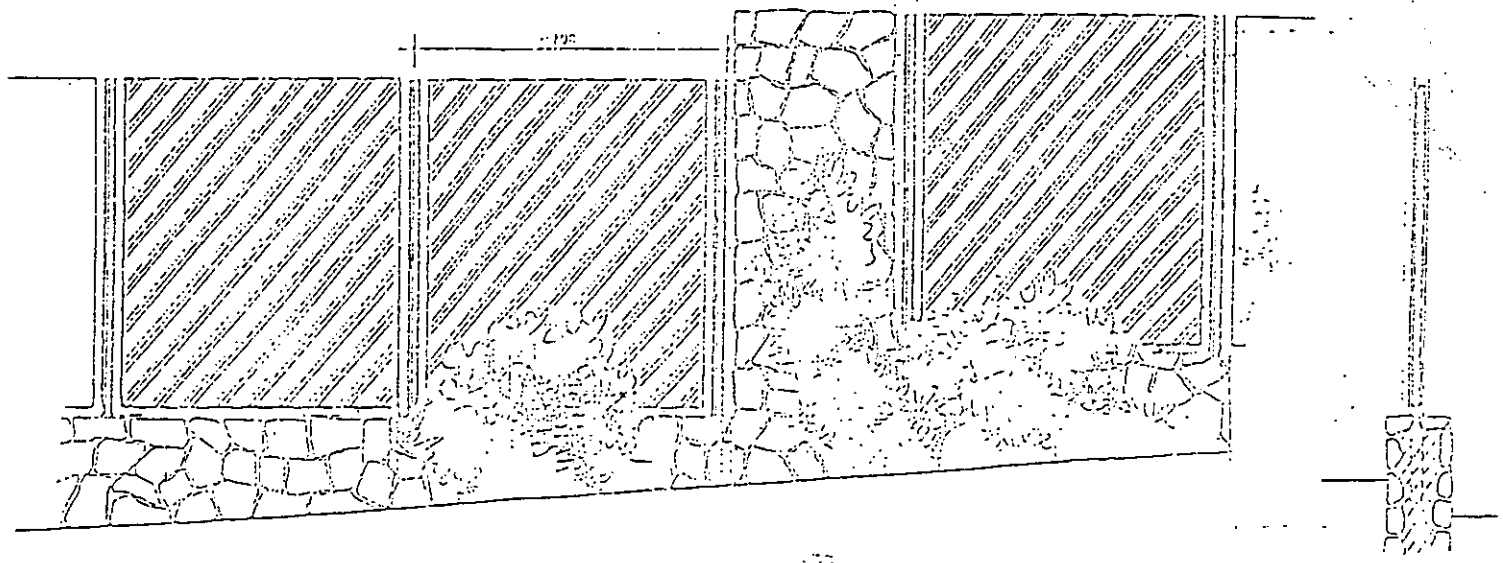
חזית קנה 1:50

חזית א"א 1:50



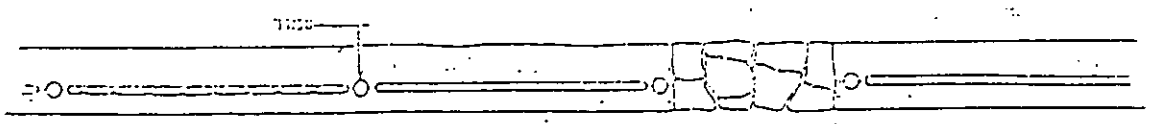
חזית קנה 1:50

ד סבכה - אלטרנטיבה 1



חזית קנה 1:50

חזית קנה 1:50

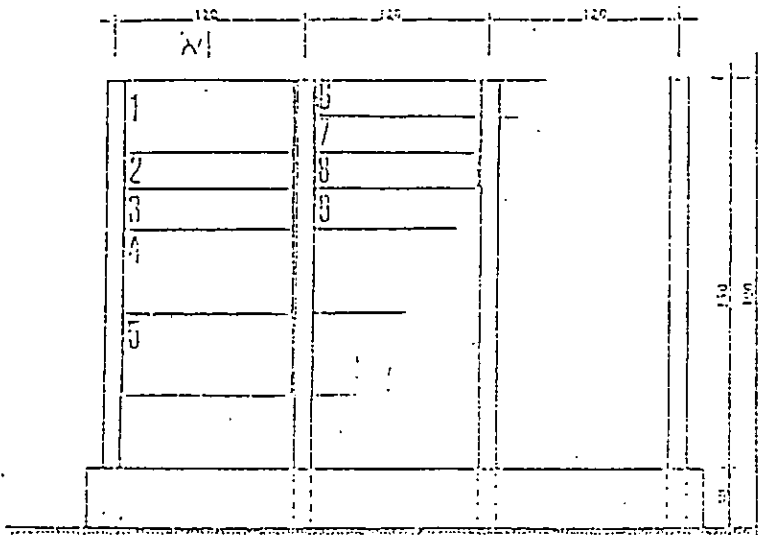


חזית קנה 1:50

ד סבכה - אלטרנטיבה 2

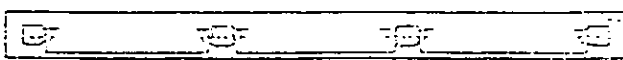
ציפורית, אזור העשיה - נספח נופי - פרטים

39

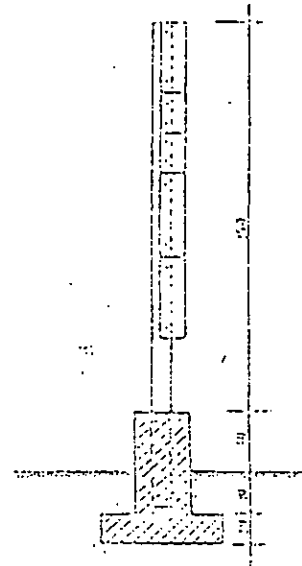


א

חזית קמ' 1:50



חזית קמ' 1:50



חתך א-א קמ' 1:50

שלוט בצמחים וכרמלובות

ציפורית, אזור העשיה - נספח נוסף - פרטים

33

משרד המבנים והתשתיות

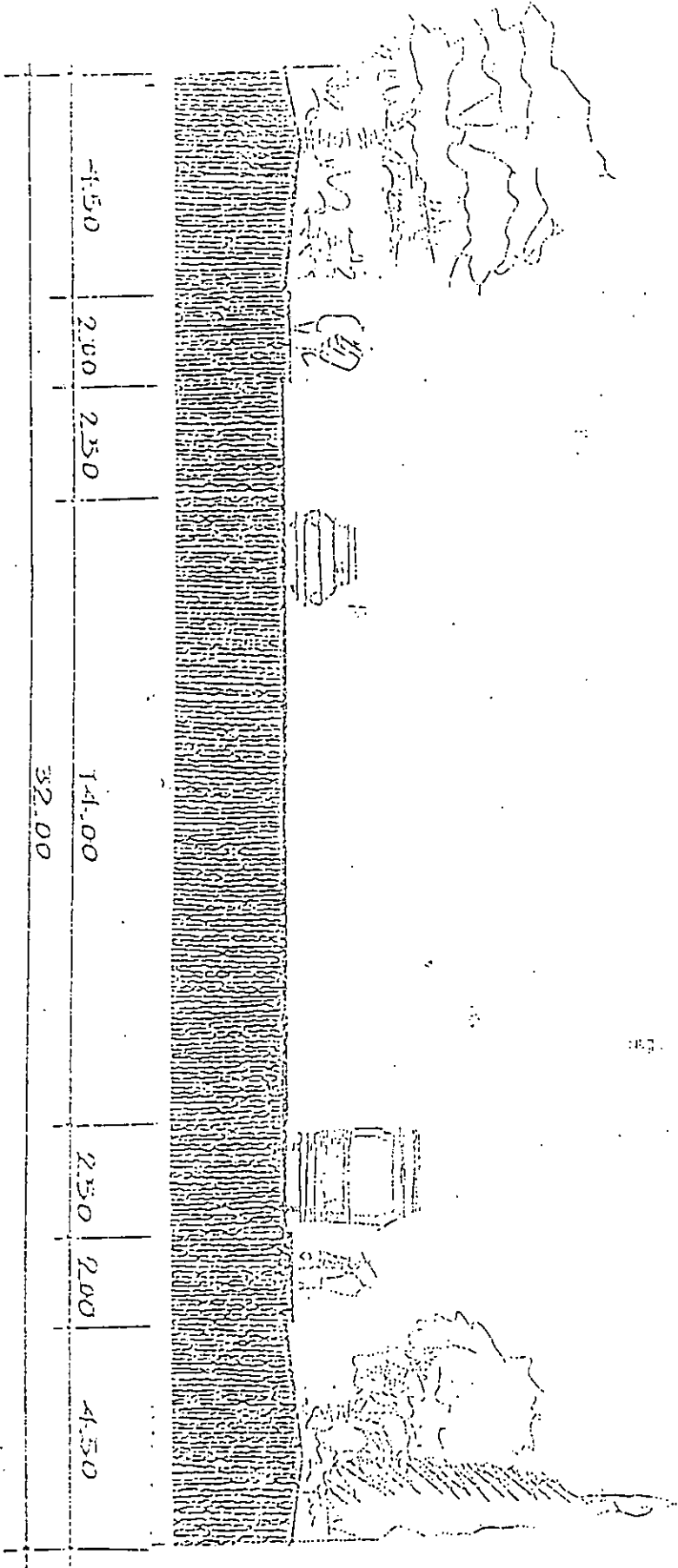
33

תע"ט

מחלקת המכירות

תע"ט

מחלקת המכירות



32.00 כנ"ש
 304,806,808,809,810

התקציב - 1000000
 - 1000000

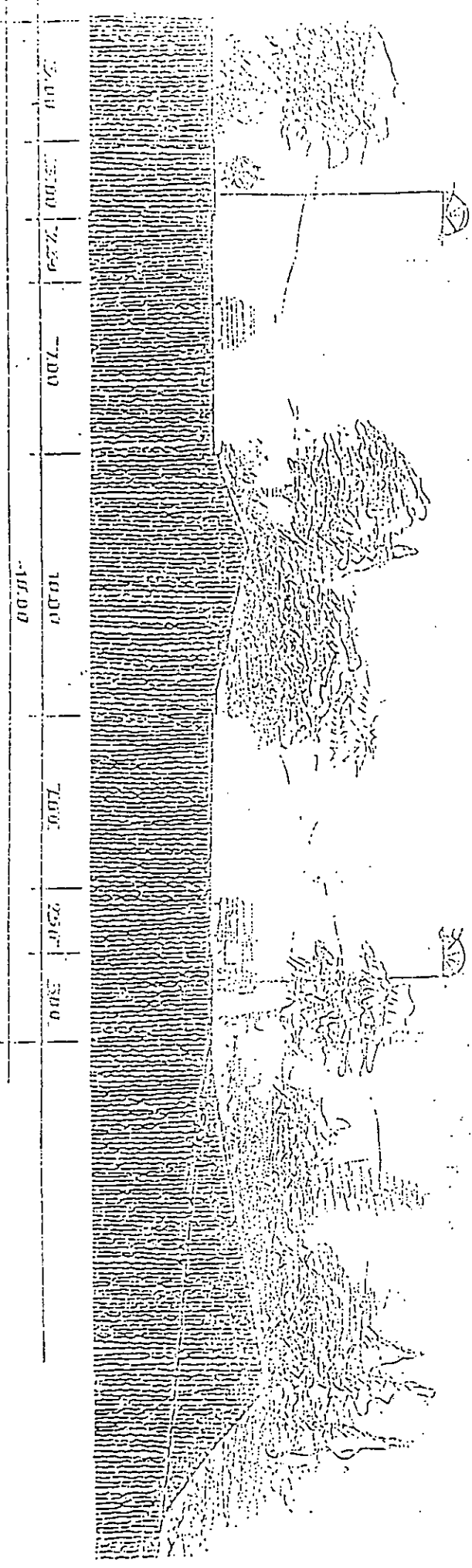
כביש - 1000000

אזור הכפרים - 1000000

כביש - 1000000

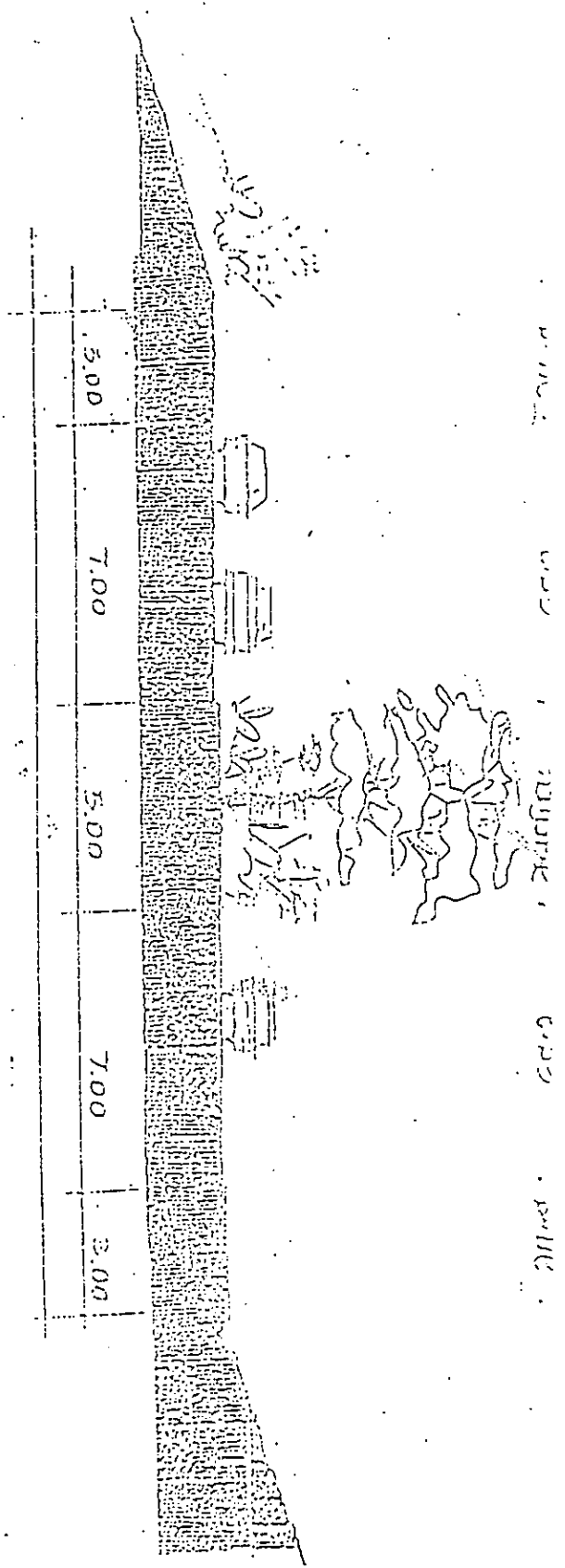
אזור הכפרים - 1000000

כביש - 1000000
 אזור הכפרים - 1000000



כביש כפרים בין השטח ומגורים - 40.00 כ"י
 כביש מספר 207 -----

כניש אורר גישה לעיר 60.00
 כניש מספר 203 -----



96

כניש אורר גישה לעיר 60.00
 כניש מספר 203 -----

