

60

1.1.98

ת 33

2-2206

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 9196
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 3196
 מיום 7-3-96 החליטה להמליץ
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה _____
 מהנדס הועדה _____

מחוז צפון

מרחב תכנון מטה אשר

ומרחב תכנון מעלה הגליל

תכנית מס' ג/9233 - אתר דורה שלומי -

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/בת/133

אתר דורה שלומי תכנית מס' ג/2986, תכנית מס' ג/4445,

תכנית מס' ג/512

משרד הנגים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9233/ז
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.5.97 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9233/ז
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 4617
 מיום 12.2.98 (מס' 878)

אזור תעשייה שלומי - דורה

עקרונות התכנית

אזור התעשייה שלומי - דורה, ממוקם בפינה הצפון מערבית של הישוב שלומי. שטחו של אזור זה הינו כ - 350 דונם. הוא תחום מדרום ע"י כביש מס' 899, ממזרח ע"י אזור התעשייה הישן ומצפון ע"י שכונת המגורים שלומית. ייעוד שטחי התכנית הם: שטחי - תעשייה, מסחר, ציבור, דרכים, ש.צ.פ, רצועת הסדרת נחל והשטחים לשרותים הנדסיים.

תכנית זו באה לשנות את תכנית מס' ג/בת/133. מטרת שינוי התכנית החדשה היא להתגבר על הבעיות והאילוצים הקיימים בשטח, כגון: תפישות, אשר לא איפשרו את ביצועה של התכנית התקפה.

התכנית החדשה משנה את - מערכת הדרכים, חלוקת המגרשים ואת ייעודיהם, הכל על מנת לאפשר את מימושה. בתכנית זו קיימת גם התייחסות למבנים לשימור ואת דרך שילובם בפיתוח האזור.

התכנית באה ליצור מסגרת תכנונית לאזור תעשייה על מנת שיוכל להתפתח כאזור תעשייה איכותי, יוכל לתרום ליישוב שלומי ולתושביו ולהוות מוקד תעסוקה הן לשלומי והן ליישובים הסובבים.

מחוז צפון
 מרחב תכנון מטה אשר
 ומרחב תכנון מעלה הגליל
 תכנית מס' ג/9233 אתר דורה שלומי
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/בת/133
 אתר דורה שלומי תכנית מס' ג/2986, תכנית מס' ג/4445
 תכנית מס' ג/512

פרק א' כללי:

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/9233 - "אתר דורה שלומי".
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 26 דפי הוראות בכתב להלן הוראות התכנית, גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250.
 נספח תנועה - הסדר תנועה סופי והסדר תנועה זמני.
3. חלות התכנית: תחול על השטח, המסומן בקו בצבע כחול ע"ג התשריט, הממוקם צפונה מכביש מס' 899 ומערבה מאזור התעשייה הקיים - שלומי.

4. גושים וחלקות:

גוש: 18221
 חלק מחלקה: 27, 28.

גוש: 18306
 חלקות: 12, 13, 37, 42, 46, 49, 52.
 חלקי חלקות: 14-18, 35, 36, 43, 45, 50, 51, 55.

גוש: 18316
 חלק מחלקה: 1, 10, 64, 66.

גוש: 18317
 חלקות: 1-35, 37, 38, 52-55, 57-59.
 חלקי חלקות: 36, 39, 40, 56.

גוש: 18320
 חלקי חלקות: 45-47, 74.

גוש: 18323
 חלקות: 1-53, 72, 74, 76-79, 82.
 חלקי חלקות: 54-56, 73.

גוש: 18326
 חלקי חלקות: 21-27.

גוש: 18327
 חלקות: 2-5.
 חלקי חלקות: 1.

5. שטח התכנית: שטח התכנית כ - 348.880 דונם, מדוד בצורה אנליטית על ידי ד.קרני, מודד מוסמך.
6. יוזם התכנית: תמ"ס באמצעות חפ"ת.
7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
מחוז נצרת
קרית הממשלה ת.ד 580 נצרת עילית 17150
טל': 06-6558211 פקס: 06-6560521
8. עורך התכנית: ב.איזנברג ב.שרמן אדריכלות בע"מ
רח' יגאל אלון 159, ת"א
טל': 03-6956831 פקס: 03-6956859
9. יחס לתכניות קודמות:
- א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/בת/133 אתר דורה שלומי.
תכנית מס' ג/2986, תכנית מס' ג/4445, תכנית מס' ג/512
- ב. התכנית מתואמת עם תכנית מתאר 6579 (הוחלט להפקדה)
ולתכנית מפורטת 4445 שהופקדה בתאריך 4.8.82.
- ג. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת
החלה על השטח הכלול בה, למעט הוראות וזכויות למגרשים
14א', 14, 6, 5, 4, שיהיו עפ"י תכנית ג/בת/133.
10. מטרת התכנית:
- א. שינוי גבולות תכנית מס' ג/בת/133 - אתר דורה שלומי, ע"י
הרחבת גבולות התכנית לשטחים המצויים בתכנית מס' ג/2986
ולשטחים נוספים עפ"י המסומן בתשריט והורדת שטח הכביש
המוביל לשכונת שלומית.
- ב. הוראות מיוחדות למגרשים ששווקו עפ"י תכנית מס' ג/בת/133.
- ג. הקצאת מגרשים למבנים ותפקודים שונים.
- ד. קביעת ייעודי קרקע שונים באזור התעשייה המאושר (תכנית
ג/בת/133).
- ה. ציון מבנים לשימור.
- ו. הוצאת השטחים הכלולים בתכנית "שלומי מרכז" (אזורים
A ו B) מגבולות התכנית.
- ז. הסדרת מערכת הדרכים: ביטול כבישים, התווית כבישים,
חדשים והרחבת כבישים קיימים.

- ח. קביעת הנחיות בניה.
 ט. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.
 י. קביעת הנחיות למניעת מטרדים מתעשייה.
 יא. קביעת תנאים לביצוע התכנית.
 יב. קביעת שטח לתכנון בעתיד.
 יג. קביעת דרך חדשה מוצעת לביטול בעתיד.

11. סימנים בתשריט והגדרות:

- | | |
|-----------------------------|---|
| גבול התכנית | - קו בצבע כחול. |
| גבול מרחב תכנון | - קו נקודה, קו נקודה, משני צידי הקו כיתוב המציין את מרחב התכנון בצבע התשריט. |
| גבול גוש | - קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט. |
| גבול חלקה ומספרה | - קו בצבע ירוק עם מספר. |
| גבול מגרש קודם ומספרו | - קו מקוטע בצבע תשריט עם מספר בתוך עיגול. |
| גבול מגרש מוצע ומספרו | - קו בצבע תשריט עם מספר בתוך ריבוע. |
| גבול תביע בהכנה | - קו נקודה קו בצבע כחול. |
| גבול תביע מאושרת | - קו קטוע בצבע כחול. |
| גבול שטח עתיקות | - קו שחור עבה קטוע בצבע התשריט. |
| מספר דרך | - מספר מסומן בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על גבי הדרך.
שניהם בצבע התשריט. |
| קו בנין | - מספר מסומן בתוך רבעים צידיים של עיגול המסומן על גבי הדרך.
שניהם בצבע התשריט. |
| רוחב דרך | - מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך.
שניהם בצבע התשריט. |
| דרך קיימת או מאושרת | - צבע חום. |
| דרך מוצעת | - צבע אדום. |
| דרך חדשה מוצעת לביטול בעתיד | - שטח צבוע אדום עם רשת קוים ירוקים. |

- קוים אדומים אלכסוניים על רקע היעוד המוצע.	דרך לביטול
- שטח צבוע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק על רקע משבצות בצבע התשריט.	שטח לתוואי הסדרת נחל
- שטח צבוע סגול.	אזור תעשייה (מצב מוצע)
- שטח צבוע סגול כהה.	אזור תעשייה 1 (עפ"י מצב קיים)
- שטח צבוע סגול בהיר.	אזור תעשייה 2 (עפ"י מצב קיים)
- שטח צבוע בגוון סגול כחלכל.	אזור תעשייה (קיים עפ"י תכנית מס' ג/4445)
- פסים אלכסוניים בצבע סגול.	אזור תעשייה זעירה ומלאכה (עפ"י מצב קיים)
- שטח צבוע אפור עם מסגרת בצבע ירוק.	שטח מסחרי מיוחד
- שטח צבוע באפור.	אזור מסחרי (קיים עפ"י תכנית מס' ג/4445)
- שטח צבוע חום עם מסגרת בצבע חום כהה.	שטח לבנייני ציבור
- שטח צבוע סגול מקוקו באלכסוניים בצבע סגול כהה.	שרותים הנדסיים
- שטח צבוע צהוב עם מסגרת בצבע חום כהה.	אזור תיירות
- צהוב עם משבצות בצבע ירוק.	בית עלמין
- פסים אלכסוניים בירוק.	שטח חקלאי
- קוים אלכסוניים בכתום.	שטח לתכנון בעתיד
- צבע צהוב בהיקף הבניין.	מבנה להריסה
- עגול שחור.	מבנים ועצים לשימור
- רקע התכנית.	שטח כפר נטוש

פרק ב' - חלוקה לאזורים:1. כללי:

- א. ליעד שטחים לתעשייה ולשימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון.
- ב. לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
- ד. לקבוע את השימושים המותרים באזור המיועד למסחר מיוחד.
- ה. לקבוע שטחים לצרכי ציבור (מבני ציבור, ש.צ.פ, דרכים, מתקנים הנדסיים).
- ו. ניתן יהיה לאחד מגרשים סמוכים בבעלות אחת, או לחלק מגרשים לחלוקת משנה, בתנאי שמגרש מינימום לא יקטן מ - 2 דונם. החלוקה או האיחוד יהיו בסמכות הועדה המקומית בלבד.

2. שטח למבני תעשייה

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מגרשים מס':
15-18, 7, 11-13, 3-1. במגרשים מס' 14א, 4, 5, 6, 14
הכל עפ"י תכנית מס' ג/בת/133.

תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה כגון: תחנות כח תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה. תעשייה פטרו - כימית יצור דבקים, ממיסים אורגניים וצבעים והאחסנה הכרוכה בהם. תעשיות דשנים והאחסנה הכרוכה בהם ויצור, אריזה דשנים חומצות ובסיסים. בתי יציקה וציפוי מתכת. מפעלים לטיפול בפסולת מוצקה נוזלית או רעילה, מפעלים לגריסת אבנים ואגרגטים, מפעלים להכנת אספלט, ביטומן, פחמי עץ, מפעלים לייצור חומרי נפץ, זיקוקין ועוד, מפעלים לייצור גזים, גומי, צמיגים, תעשייה בסיסית של נייר. עסקים המאחסנים דלקים, נוזלים רעילים, חומ"ס וכד' בקנה מידה אזורי או ארצי, מפעלים המייצרים ריחות קשים כגון מפעלי עיבוד דגים למיניהם.

א. השימושים האסורים:

- בתי חרושת ושטחי חרושת ומפעלים.
- שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- שטחי משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במיישרין לתעשייה שבמקום, (עד 10% מהשטח המבונה בפועל).
- מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון גז ופסולת.
- מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.
- מוסכים לרכב.
- שטחי ומתקני חניה.
- בתי מלאכה.
- ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד, שטחים למרכז שרותים לתעשייה, כגון משרדים, מסחר ושרותים אחרים.

ב. שימושים מותרים:

ג. כללי :
 במבני תעשייה להשכרה יאושרו המבנים בשני שלבים :
 שלב א' - בו תאושר "קליפת המבנה".
 שלב ב' - בו יאושר איכלוס המבנה או חלקים ממנו
 לתכלית כל שהיא שתעמוד בהוראות התקנון
 ובשימושים המותרים בו.

מבנים להשכרה שאין ידיעה לגביהם מי יהיו
 השוכרים ידרש בשלב אכלוס פרוט לכל המערכות
 שידרשו בעתיד, כגון מתקנים לטיפול בזיהום אויר
 שפכים וכ"י שיעמדו בחוקי המדינה /או בתנאי רשיון
 העסק.

3. שטח למסחר מיוחד
 - הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בירוק.
 מגרש מס' 100, 101, 102.

- א. כללי :
 1. ליעד שטח למסחר מיוחד הכולל מבנים לשימור
 ושטחים מגוננים.
 2. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור,
 בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור
 הועדה המקומית.
 3. לתכנן סידורים לנכים.

1. בשטח למבנים למסחר מיוחד
 השימושים המותרים יהיו : חנויות קמעונאיות,
 מסעדות, אולמות ארועים, פאבים, שירותי מזון
 ובנק.
 2. במגרש מסחרי מיוחד בו קיים מבנה לשימור,
 תהייה הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים
 מסחריים בתנאים מיוחדים :

- א. פיתוח שטחי גינון בהיקף של 25% מהשטח הנותר
 לאתר הורדת שטח המבנה החדש והקיים.
 ב. שיחזור המבנה לשימור עפ"י התוספת הרביעית
 לחוק.

הצבוע בתשריט בצבע חום
 מגרש מס' 200.

- א. כללי :
 1. ליעד שטח למבני ציבור.
 2. לקבוע תנאים להקמת מבנים באזור.
 3. לתכנן סידורים לנכים.

- ב. תכליות ושימושים :
 בשטח למבני ציבור השימושים הבאים כולם או
 מקצתם, בהתאם לתכנית בינוי :
 1. מבנים לשרותי חרום ציבוריים כגון : מד"א מכבי אש
 ומשטרה.
 2. מבני מנהלה אזוריים.
 3. מעון יום לילדים, מועדון וכד'.
 4. מקלט ציבורי (קיים).

5. **שטח ציבורי פתוח:**
 הצבוע בתשריט בצבע ירוק.
 מגרשים מס' 405-400.
- א. כללי:
 ב. תכליות ושימושים:
- לייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח.
 1. גנים ונוי.
 2. רצועות ירק המפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
 3. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתיות.
 4. דרכים להולכי רגל.
6. **שטח תוואי הסדרת הנחל:**
 הצבוע בתשריט בצבע ירוק על רקע משבצות בצבע התשריט.
 מגרש מס' 500.
- א. כללי:
 ב. תכליות ושימושים:
- לייעד שטח לתוואי הסדרת הנחל - ניקוז.
7. **שטח למתקנים הנדסיים:**
 הצבוע בתשריט בצבע סגול מקווקו באלכסוניים בצבע סגול כהה.
 מגרש מס' 300.
- א. כללי:
 ב. תכליות ושימושים:
- לייעד שטח למתקנים הנדסיים ומתקנים חשמליים.
 1. מתקני ביוב מרכזיים.
 2. מתקני שאיבה וטיהור.
 3. תחנות טרנספורמציה.
8. **שטח לתכנון בעתיד:**
 המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע כתום.
- א. כללי:
 ב. תכליות ושימושים:
- לייעד שטחים לתכנון עתידי שלגביהם יוגשו תכניות מפורטות בעתיד.
9. **דרכים:**
 כללי:
- שטח דרכים יכלול מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחנייה מעבר לדרישות התקן וכן שטחי תמרון לרכב שרות כמו מכולות אשפה, תחנות אוטובוס. תותר בתחום המוכרז של הדרך, התקנת שילוט הכוונה ומתקני דואר, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.
 בתחום המדרכות ושולי הדרך ינטעו עצים בעלי שורשים לא תוקפניים, אשר לא יהוו מפגע בטיחות והפרעה לתנועה.
 תנאי לקבלת היתר בניה - ביצוע צמתים בתאום עם מע"צ.
10. **דרך חדשה מוצעת לביטול בעתיד:**
 המסומן בתשריט בצבע אדום עם רשת קוים ירוקים. שטח דרך מוצעת זו יבוטל בעתיד, עם הרחבת אזור התעשייה מערבה שבו יבוצע צומת חדש בכניסה להרחבה זו, ויהפוך לש.צ.פ. תוך סגירת הנגישות מכביש 899 לתוך אזור התעשייה.
 החיבור הזמני ינותק בהתאם לדרישות מע"צ ותכנון מפורט של כל הדרך האזורית מס' 899.

פרק ג' - תנאים לביצוע התכנית:1. הוראות בניה:

א. עיצוב חזיתות:

כל חזיתות המבנה תהיינה בגוונים בהירים ומחומרי גימור עמידים כדוגמת: אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי, אבן נסורה או שווה ערך.

1. העיצוב יעשה עפ"י תכנון אחיד, בהתאם לפרטים והנחיות שימסרו ע"י המועצה המקומית שלומי.
2. הגדר והקירות יבוצעו טרם עבודות העפר.
3. קיר הגדר יצופה באבן.

ב. עיצוב גדרות וקירות תומכים:

ג. חניה:

החניה תהייה בתחום המגרש, תמוקם במרתפי חניה או חניה עילית, מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה תפעולית תסופק בתחום המגרש. החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983.

ד. שילוט:

עיצוב ומיקום השילוט בהתאם להנחיות של הועדה המקומית. לא תותר הצבת שילוט על גגות חמבנים.

ה. מתקנים לאיסוף אשפה:

ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים, יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת.

ו. שטח ציבורי פתוח:

1. לכל המגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, תוגש תכנית גינון ונוף המתארת את פיתוחו של כל מגרש, על כל הצמחיה המתוכננת, תכנית השקייח ואלמנטים גנים בנויים.
2. על יזמי התכנית לתכנן, לפתח ולבצע עבודות בשטחים המוגדרים שטחים ציבוריים פתוחים (למעט מגרש 405).

2. הוראות כלליות:

א. מתקני מיגון בהתאם להנחיות הג"א.

ב. בטיחות וכיבוי אש בהתאם להנחיות רשות הכיבוי.

ג. בטיחות טיסה

1. על תכנית זו מוטלות הגבלות בניה לבטיחות הטיסה.
2. אין להקים בתחום התכנית מתקן/מבנה שגובהו עולה על 15 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור מינהל התעופה האזרחית.

ד. כל פעולה בשטח אתר עתיקות תעשה בכפוף לסעיף 29 א' לחוק העתיקות ובאישור מראש של רשות העתיקות.

ה. מתקן תמלחת - היזם יבנה מתקן חדש חלופי הנותן מענה לבעית התמלחת טרם ביטול המתקן הישן.

מיקום סופי של מתקן תמלחת יהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ו. תנאי להפעלת אזור התעשייה חינו הקמת מינהלת אזור תעשייה.

ז. איכות סביבה:1. הגדרות:**- מפגע סביבתי -**

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע 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 הנוגע מריבוי כלי רכב. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.

- רשות סביבתית מוסמכת -

המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה.

- מפעל -

כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.

- מבנה רב תכליתי -

מבנה ששימושו ותכליותיו אינם ידועות מראש כגון (מבנה להשכרה).

2. כללי:

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

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

3. שפכים:

- תובטח קליטת השפכים במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי.
תנאי להוצאת היתרי בניה הוא קיומו של מתקן אזורי, המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכן תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב המחוזית הכוללת התבררות למתקן האזורי.

- איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית.

- 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 לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצויידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים. הם יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה תמוגן מפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. התעשיות ה"רטובות" תצויידנה גם במערכות בקרה ON LINE למזהמים עיקריים (בהנחיית היחידה הסביבתית).

- אגום אופרטיבי: במפעלים שיידרש לכך יתבצע אגום אופרטיבי של 6 שעות שפיעה ממוצעת לוויסות וטיפול בשפכים חריגים. המקום המדוייק יקבע ע"י הרשות הסביבתית. האגום ילווה בניטור רצוף ורושם+התראה של המזהמים העיקריים. ניתוק החשמל למערך הטיפול הקדם בשפכים במפעלים ינתק גם את אספקת מי הרשת לייצור.

- 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 הטכנולוגיה הטובה ביותר שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית, כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות.

- הפרדת זרמים: השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור ויישולחו למיחזור.

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

- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז/או מי תהום.

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

- 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).
- בכל מפעל יהיו מדי ספיקה רושמים לכל זרמי השפכים בנוסף למד ספיקת מים בכניסה למפעל.
- 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.
- 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 תימלחות כל עוד לא יוקם קו תימלחות מתאים.
- כל מפעל ינקוט באמצעים להגנה מזיהום (ניקוז שטחים עם פוטנציאל זיהום, טיפול בתשטיפים, מאצרות וכו').
- כל מאספי השפכים בתחום שטח המפעלים יונחו בתוך תעלות אטומות (בטון או עם יריעות פלסטיק) בעלי גישה ומערכות התראה על דליפות.
- 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, תיעשה עפ"י הנחיות עדכניות של המשרד לאיכות הסביבה והועדה למניעת זיהום מים מדלקים.
- 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.
- בכל מגרש של מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם בשפכים.

4. פסולת מוצקה:

- יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים, וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

- לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבנייה.
- 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.
- כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שייועד להצבת מכולות:
 - * לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
 - * לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).
- מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.
- בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.

5. 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 מתייחסת, הן למפעלי תעשייה והן למרכז השירותים ובנייני הציבור.
- מפלס הרעש המירבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשייה ומלאכה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ועדכון 1992.
- תהליכי יצור בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש, יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית.
- התקנת מערכת כריזה תותנה במניעת מטרד רעש מחוץ לגבולות המגרש ותופעל בשעות היום בלבד. כריזה מחוץ למבנים תופעל רק בשעות חרום.
- קביעת מפלס הרעש המירבי המותר למפעל תיקבע על - פי התהליך המתואר בנספח לבקרה סביבתית.

6. איכות אויר:

- יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית.
לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.
בכל מקרה תיחדש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תיחדש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.

- כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתקני ה- (1994) TA-LUFT.

- סך כל הפליטות לאויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכנו מעת לעת.

- לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'.

7. ניטור אויר במפעל:

- ניטור אויר יעשה עפ"י דרישת רשות סביבתית מוסמכת עפ"י תכנית של מומחה לעניין זה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול בין היתר:
1. קביעת הפרמטרים הנמדדים (מספר הפרמטרים האופייניים לכל תעשייה).
2. מיקום תחנות הניטור.

- פעילות מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרים תופסק לאלתר עד שיותקנו האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) להבטחת עמידה בתקנים.

- 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 דעתה של רשות סביבתית.

8. קרינה:

- היתר בניה מותנה בעמידה ובתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת, ובאישור הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית האחראית.

9. עבודות עפר:

- מגרסה - במסגרת עבודות העפר להקמת האתר תחויב הפעלת מגרסה קבועה או ניידת.
עבודת המגרסה תעמוד במגבלות זיהום אויר ומניעת רעש, כפי שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- פתרון לעודפי העפר מחוץ לתחום התכנית, יהיה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה, מחוז הצפון.
- עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים.
- בזמן בניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.

10. ניקוז:

- השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- כל משטחי הייצור, האחסון והשינוע בחצרות המפעלים במבנים הנ"ל יהיו סלולים.
- כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.
- 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.

11. 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.

12. בדיקת התאמה:

- תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי /או להשכרה, תותנה באישור הועדה המקומית, באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

3. הוראות מיוחדות לחלק מהאזורים:

א. מגרשים מס' 4, 5, 6: (שייכים ליעוד תעשייה).
כל זכויות והוראות הבניה במגרשים אלה יהיו עפ"י
תכנית מס' ג/בת/133.

תכנית בינוי ופיתוח:

- הגגות של מבנים אלה מהווים "חזית חמישית" לכוון
שכונת שלומית. תכנית הגגות תהווה חלק מבקשת
היתר הבניה. לא יותר כיסוי גגות באספלט לסוגיו,
או ביריעות כהות לסוגיהן. יותר שימוש בגגות לארועים
שונים. יותר גינות גג.

- היתרי בניה בחלקות 4, 5, 6.
יתנו רק אם יתבססו על תכנית בינוי בקני"מ 1:500
המציגה את כל המבנים בחלקה. התכנית תציג את
פני הקרקע במצבה הסופי לאתר פיתוח מלא. כן יוצגו
כל המבנים, כולל חזיתות המבנים, גם אם אינם
מיועדים לבניה מיידית. יפורטו תומרי הגימור של כל
החזיתות והגגות על צבעיהם.

איכות הסביבה:

- בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תומצא לחוות דעת
מוקדמת של איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל המערבי
ומשרד איכות הסביבה מחוז צפון, או מי שמונה על
ידם.
הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות" בו יפורטו
חומרי הגלם, תהליכי הייצור ותוצרים. כן יפורטו נושאי
שפכים תעשייתיים מטרדי רעש וזיהום אויר, פסולת
רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית.
לכל אחד מהנושאים תצורף "תכנית טיפול" שתציג את
הפתרונות והאמצעים שיבוצעו הלכה למעשה כדי למנוע
את המטרד. אמצעים אלה יהוו חלק מהבקשה להיתר
הבניה.

- במידת הצורך ועל פי בקשת המשרד לאיכות הסביבה,
יגיש המפעל תסקיר השפעה על הסביבה /או סקר
השפעות סביבתיות.

(שייך ליעוד תעשייה עפ"י תכנית ג/בת/133)
לא תותר כל בניה נוספת מכל סוג שהוא באזור זה, אלא
אם יקיים בית החרושת (זוגלובק) הקיים באזור את
התנאים הבאים:
יוגש סקר איכות סביבה וסקר השפעות סביבתיות.
תוגש תכנית הרחבה למצב סופי ולשלבי ביניים.

ב. מגרש מס' 11:

4. היתרי בנייה:

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לתכנית זו ושלא יהוו מטריד לאזורי המגורים הנמצאים בקירבתם ויעמדו בתנאי התקן וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. 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 חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.

ג. ימולאו שאלונים סביבתיים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית.

- כל מפעל המבקש להיכנס לאזור, יגיש לרשות הסביבתית המוסמכת ולועדה המקומית, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

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

- המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או בדיקת השאלון ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

- היתר בניה יהיה מותנה באישור והנחיות הרשות הסביבתית.

ד. לפי דרישת הרשות הסביבתית יוגש סקר השפעה סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה שיוכן עפ"י הנחיות הרשות הסביבתית. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר/תסקיר.

הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי:

ה.

א. רישוי הבניה למבנה רב תכליתי /או למבנה להשכרה יתבצע בשני שלבים:

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 הבניה.

השלב השני:

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

בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י הרשות כולל שאלון לאפיון המפעל, כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית. במידה ולדעת הרשות הסביבתית יהווה מפעל מוצא פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.

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

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

ב. לא יוצאו היתרי בניה /או תעודות גמר בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:
כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה:
ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה. שטחי חניה שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.

2. תיעול מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

3. דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

4. סילוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.

5. פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אויר ורעש.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאחר בדיקת ההיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

ג. הועדה המקומית רשאית, לקבל חוות דעת מקצועית בדבר השפעות סביבתיות של מפעל או כל שימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים, או לדחות את קבלת ההיתר, כאשר לדעתה פעילותו עשויה ליצור "מזהמים" ו/או לחרוג מתקנות וחוקים תקפים.

ד. היתרי בניה יוצאו למפעל או כל שימוש אחר, באם יעמדו בתקנים ובתקנון שבתוקף.

ה. היתרי בניה יוצאו למפעל ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לכל מגרש עפ"י עקרונות תכנית זו ובתנאי שתוגש תכנית פיתוח שטח, על גבי מפה טופוגרפית (בקני"מ 1:250), פתרונות חניה, חניה תפעולית וכד' במסגרת תכנית ההגשה.

ו. המבנים ושימושי הקרקע בכל שטח התכנית יתבססו על תכנית תשתיות כוללת שתהיה בקני"מ 1:1250 לפחות. לא ינתן היתר בניה אלא בכפיפות לתכנית תשתיות לשטח הנדון.

ז. תכנית התשתיות תכלול את הנושאים הבאים: דרכים, עיבוד פני הקרקע, ניקוז, חשמל, טלפונים, טלוויזיה, ביוב, אספקת מים, הרחקת שפכים, סילוק אשפה.

ח. מתקני מיזוג אויר למיניהם, חדרי מעליות וכיו"ב, המותקנים על גגות הבתים יוסתרו. תכנית החסתרה תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.

ט. כל תכנית הנמצאת בתחום שטח העתיקות תועבר לאישור רשות העתיקות.

5. חלוקה ורישום:
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סוג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

6. הפקעות ורישום לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית שלומי.

7. היטל השבחה:
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

8. זמן ביצוע התכנית:
תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש שנים מיום אישורה.

פרק ד' - שרותים הנדסיים

1. כללי:
בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

2. מערכות תשתית, כללי:
כל מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל למעט מתח גבוה, אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיו"ב תחיינה תת קרקעיות. הניקוז יהיה לפי תכנית פיתוח.

3. חשמל:
איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
2.00 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
1.50 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
5.00 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
(עם שדות עד 300 מ')
11.00 מ'

קו חשמל במתח עליון קיים - מהתייל הקיצוני
9.50 מ'

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
21.00 מ'

במידה ובאזור הבניה קווי מתח עליון/מתח על, בנויים
עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל
לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים
המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל קבלי חשמל תת קרקעים
ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים במתח 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 מחב' החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני
כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות
עם חב' החשמל.
- ד. עמודי חשמל שימצאו בתחום דרך מוצעת, תידרש
העתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי
התכנית.
- ה. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע
התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום
מוקדם עם חברת החשמל.
4. פסולת:
יובטחו דרכי טיפול ופינוי פסולת שימנעו היווצרות
ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים
בטיחותיים.
5. מים וכיבוי אש במים:
אספקת המים למבנים תעשה ממערכת אספקת המים
של שלומ/מקורות.
בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים וכל אמצעי הכיבוי

במים כפי שיידרשו וייקבעו ע"י רשויות הכיבוי.

6. **ביוב ושפכים:**
- תכנית כללית למערכת הביוב והרחקת השפכים בכל שטח תכנית זו, תתואם ותאושר ע"י הרשות המתאימה - המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות והיועץ לתכנון סביבתי באיגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי, או ע"י מי שמונה על ידם.
 - פתרון הקצה לביוב הסניטרי/תעשייתי לאחר טיפול קדם מפעלי, הינו מתקני הטיפול והסילוק האזוריים, במתקנים אלו נקלטים ומטופלים שפכי שלומי, מצובה ומילו.
 - הטיפול במי התימלחת לפני הזרמתם לים ישונה מבריכות טיפול מעפר ומפריד שומן למתקן בנוי מתא השקטה וסינון ומשני מפרידי שומן.
 - טיפולי קדם מפעליים לביוב יהיו כפופים לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ב 1981.
7. **אשפה ופסולת:**
- שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הני"ל, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור המשרד לאיכות הסביבה, ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה.
8. **ניקוז מי גשם:**
- כוון הזרמת מי הגשם הניקוזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבע ע"י מהנדס הועדה. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתרי הבניה. לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב.

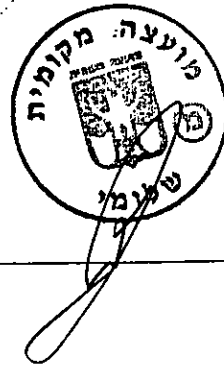
שכלת זכויות והגבלות בנייה לפי חקיקת התכנון והבניה (הישוב ששחים ואחוזי בנייה בתכנון וברחיקים תשלול 1992)

רמתות	גובה בנייה מכסימלי ומספר קומות			אחוזי בנייה/שפת בנייה מכסימלי								קווי בניין			גודל מגרש פינימלי (מ"ר)	סיומון מגרש	שם האזור (שמימנשיים) עירקייים
	מחמת לקרקע*	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			
1. תעשיית 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	4	1	13.5	3	180%	40%	90%	90%	60%	120%	6	6	6	3000	1-6, 11-14, 14A, 15-18	אזור תעשייה	
					180%	60%	90%	90%	60%	120%	6	6	6	3000	7		
	4	1	8	2	130%	35%	80%	50%	60%	70%	6	6	6	2000	100-102	שטח מסחרי מיועד	
	4	1	8	2	140%	40%	80%	60%	60%	80%	6	6	6	1000	200	שטח לבניין ציבורי	
	---	---	4	1	60%	60%	---	60%	---	60%	4	2	2	900	300	שטחים תעשייתיים	

והערות:
 * ניתן יהיה להחסיף קומת מרתף לפרויקט במטרת בקשת להיחזק בניה בטשת שירות למטרות חניה בלבד בתחום לקווי הבנין המאושרים בתכנית זו ונע"י הוראות חוק התכנון והבניה
 ** ניתן יהיה לבטל את קווי הבנין הצדדיים בין מגרשים בתנאי הגשת בקשה להיחזק בניה בקיר משותף ובעיצוב ארכיטקטוני אחיד למגרשים שבהם מבוקש החיבור.

טבלת מצב קיים מול מוצע (שפתים כוללים)

מוצג										קיים									
סדר כ' שפת	מדיה מסיבית	אחוז אחריות	אחוז משפת	התכנית	שפת בדונם	סימון מגרש	צבע וסימון בתסריט	ייעוד	שפת מסחרי מיוחד	אחוז מסיבית	מדיה מסיבית	אחוז אחריות	התכנית	שפת בדונם	צבע וסימון בתסריט	ייעוד			
כ"ד	344,189	180%	54.8%		191,216	1-7, 11-14, 14, 15-18	סגור	אחוז תעשייה	אחוז מסחרי מיוחד	כ"ד	179,580	100%	56.0%	179,580	סגור	תעשייה			
כ"ד	22,054	130%	4.9%		16,965	100-102	אפור עם סגורה וצבע ירוק	שפת מסחרי מיוחד	אפור	כ"ד	10,375	66%	3.7%	15,719	תעשייה ועיריה	אחוז מסחרי			
כ"ד	3,345	140%	0.7%		2,389	200	חום עם סגורה בצבע חום כהה	שפת לבניני ציבור	פסים אלסטויים בירוק	כ"ד	189,955		3.7%	195,299	תעשייה	שפת חקלאי			
כ"ד	598	60%	0.3%		0,996	300	סגור מקוקו באלסטויים בצבע סגור כהה	שפת דומסטיים	פסים אלסטויים באלסטויים בצבע סגור כהה	כ"ד	106	20%	0.1%	0,529	שפת דומסטיים	שפת ציבורי פתוח			
			8.1%		28,316	400-405	ירוק	שפת ציבורי פתוח	אפור				7.0%	24,613	שפת ציבורי פתוח	שפת ציבורי פתוח			
			1.7%		5,895	500	ירוק על רקע משבצות בצבע תשירי	שפת לתוואי הסדרת נתל	פסים אלסטויים בירוק				0.8%	2,868	שפת לתוואי הסדרת נתל	שפת לתוואי הסדרת נתל			
			3.4%		11,928	A	קויים אלסטויים וכתום	שפת לתוכנו בעתיד	ירוק על רקע משבצות בצבע תשירי				3.8%	13,175	שפת כפר נשם	שפת כפר נשם			
			2.7%		9,565	A,B	קוקוריקו קוקוריקו בחל בצבע כחול	תכנית "עלונים מרכז"	צהוב עם סגורה בצבע חום כהה				1.6%	5,563	אזור תיירות	אזור תיירות			
			0.1%		0,486		אחוז עם רישות קויים ירוקים	דרך חדשה מוצעת לרישול בעתיד	צהוב עם רישות משבצות בצבע ירוק				0.6%	2,045	בית עלמין	בית עלמין			
			23.3%		81,124		חום בחל/אחוז	דרכים	חום בחל/אחוז				22.7%	79,059	דרכים	דרכים			
כ"ד	370,186		100%		348,880			סדר כ		כ"ד	197,746		100%	348,880		סדר כ			



פרק ה' - חתימות

חתימת היוזם:

ח.ס.ת.
חברה לפיתוח והשתיות ג.

חתימת בעל הקרקע:

ב. איזנברג ב. שרמן
 ו אדרנקלות בע"מ

B. Eisenberg

חתימת המתכנן:

- 31.7.95
- 14.9.95
- 1.12.95
- 19.2.96
- 15.8.96
- 8.10.96
- 9.4.97
- 21.7.97
- 21.8.97
- 14.9.97
- 23.12.97

תאריך: