

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרחב תיכנון מקומי גליל מזרחי

ת כ נ י ת מ ס פ ר ג/בת 191

שינוי לתוכניות מס' ג/2297 ג/4211

גן תעשיות צ.ח.ר.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

היוזם : משרד התעשייה והמסחר
באמצעות - ח.פ.ת.
חברה לפתוח ותשתיות בע"מ

עורכי התכנית : מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ - אדריכל דני קפלן

אדריכל יועץ - ה. ברנד.

אדריכל נוף - ס.ה. ברנשטיין.

יועץ סביבתי - אלדד שרוני.

תאריך : יוני 1994.

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית - צפון
03-7-1994
תיק מס'

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ו - 1990
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תכנית מספר ג/בת 191

שינוי לתכניות מס' ג/2297, ג/4211

גן תעשיות צ.ח.ך. (להלן: ה"גן")

מחוז : ה צ פ ו ר
נפה : צ פ ת
מקום : ראש פינה

גושים וחלקי חלקות:

גוש	חלקות	חלק	מחלקות
13949		34,33	
13952		7.4.3.2.1	
13953	48,45,44,41,40,26-24,4,61,60,57,56,53,52,49,71,66,65,64,63	17,16,13,12,9,8,7,6,5,3,2,47,46,43,42,38-27,21,20,70-67,62,59,58,55,54,51,50,83-78,76-72	
13955	2.1	11,10,9,8,7,6,5,4,41,40,39,37	

שטח התכנית : כ- 740.3 דונם
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
יוזמי התכנית : משרד התעשייה והמסחר באמצעות ח.פ.ת. חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ
עורכי התכנית : * מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ-אדריכל דני קפלן
* אדריכל יועץ - ה. ברנד
* אדריכל כותב - ס.ה. ברנשטיין.
תאריך : יוני 1994

שם התכנית: .1

תכנית זו תקרא: תכנית מספר ג/בת 191 שינוי לתכניות ג/2297, ג/211/גן תעשיות צ.ח.ר. (צפת-חצור-ראש פינה) להלן: "הגן".

מסמכי התכנית: .2

התכנית כוללת 18 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית), תשריט, הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט),

ונספחים:

2.1 הנחיות בינוי ופתוח. (12 עמודים)

2.2 תכנית בינוי כביש אזורי.

2.3 תכנית בינוי למגרש 19.

2.4 פרוט מגרשים לפי אזורי בינוי.

2.5 פרטי פתוח וגנון. (22 עמודים)

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העיניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

גבולות התכנית: .3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

שטח התכנית: .4

כ- 740.3 דונם - (מדוד ומחושב אנליטית).

מקום התכנית: .5

מדורס לכביש מספר 8677 ליד שדה תעופה מחניים.

מטרות התכנית: .6

(א) שינוי החלוקה בתכניות המפורטות המאושרות מס' ג/2297, ג/4211/גן ע"י אחד השטח וחלוקתו והוספת מערך דרכים.

(ב) יעוד שטחים לתעשייה, למלאכה, למבני צבור, למסחר, לשטח צבורי פתוח ולדרכים.

- (ג) קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינון.
- (ד) קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
- (ה) קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה בשטח.
- (ו) התווית דרכים, חניות ואזורי פריקה וטעינה.
- (ז) נהול ואחזקה תקינים של "הגן" עפ"י תקנון הניהול המחייב את כלל המשתמשים באמצעות מנהלת האתר (להלן "הנהלת האתר").
- (ח) קביעת מגבלות והוראות לשמירה על בטיחות טיסה.

7. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/2297, ג/4211, ועט אשרה תהיה עדיפה על כל התכניות הקודמות.

8. 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, וכפוף לתקנון הניהול של ה"גן".

תפעול וניהול סביבתי:

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחוייב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שמחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת משמחי החנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יתקיים בן פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית ולקביעת התנאים המיוחדים שיקבעו באתרי הבניה וברשיונות העסק של המפעלים השונים.

9. שימושים בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

10. ציונים בתשריט:

- 1. קו כחול גבול התכנית
- 2. שטח צבוע סגול שטח למבני תעשייה

שטח למבני מלאכה	שטח צבוע סגול מותחם סגול	.3
שטח למבנים מיוחדים	שטח צבוע סגול מותחם בקו שחור	.4
שטח צבורי פתוח (ש.צ.פ.)	שטח צבוע ירוק	.5
שטח לבניני צבור	שטח צבוע חוט מותחם חוט כהה	.6
שטח משולב	שטח צבוע פסים חומים וירוקים לסרוגין	.7
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום	.8
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חוט	.9
	מספרים בעגול מסומן על הדרך:	.10
מספר הדרך	מספר עליון	.11
רוחב הדרך	מספר תחתון	.12
קוי בנין לצד הדרך	מספרים צדדיים	.13
בטול דרך קיימת	קווים אדומים אלכסוניים	.14
גבול גוש	קו בצבע העתקה ועליו משולשים	.15
גבול חלקה ישנה לבטול	קו בצבע העתקה סוגר שטח ובתוכו מספר	.16
גבול ומספר מגרש מוצע	קו מרוסק בצבע העתקה סוגר שטח ובתוכו מספר בעגול	.17
קו מתח גבוה תת קרקעי	קו מרוסק בצבע אדום	.18
קו מתח גבוה	קו ושלוש נקודות דק בצבע אדום	.19
גבול בין רשויות מקומיות	קו ושלוש נקודות עבה בצבע העתקה	.20

11. רשימת התכליות:

11.1 שטחים לתעשייה כהגדרתה בסעיף א' 2- בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה). (סגול) ראה הערה למטה (*)

ישמשו למבנים לתעשייה "בלתי מזיקה", (ראה הערה בסוף סעיף זה), לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חנויות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית, תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, ובתנאי ששטח הבניה למסחר לא יעלה על 15% מהשטח הבנוי, לצרכי תעשייה. גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ 1000 מ"ר.

במגרשים מס' 12 עד 16 יותרו רק מפעלים "נקיים" השייכים לקבוצה א' כמפורט בנספח להלן. במפעלים אלה יידרש טיפול חזותי מיוחד כולל גידור, גינון, תאורה וכו' להבטחת חזות נאותה מכיוון דרך מס' 8677, עפ"י נספחים 2.1, 2.2.

הערה: הגדרת תעשייה "בלתי מזיקה" ומפעלים "נקיים" -

מפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור והתוצרים אינם מזהמים או רעילים ואינם מוגדרים כחומרים מסוכנים ע"פ חוק החומרים המסוכנים תשנ"ג 1993, "תוספת ראשונה - כימקל מזיק" וכמו כן אינם בעלי מספר או"מ.

התעשיות יוגדרו כתעשיות "יבשות" - ללא פליטת שפכים תעשיתיים (שמקורם בתהליכי יצור), ללא פליטות חמ"ס לאויר, ללא איחסון חמ"ס.

רמות רעש מהמפעל - בהתאם לתקן הנדרש למבנה ד' (דירות מגורים באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשייה) - חוק למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, תשל"ז 1977.

פליטות קרינה לא מעל התקנים הנדרשים.

11.2 שטחים למלאכה (סגול מוחסן סגול כהה)

ישמש לתעשייה ומלאכה כנ"ל, פתוח מגרשים אלה יהיה בהתאם לנספחים 2.1, 2.3 עפ"י תשריט שתוכנן ע"י יזם התכנית באישור הועדה המקומית. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ 500 מ"ר.

(*) "תעשייה" כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה או חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

11.3 שטח למבנים מיוחדים (סגול מותחם שחור)

ישמש למבנים לתעשייה "נקיה" ועתירת ידע, חממות טכנולוגיות, מרכזים לקדום יזמות בתעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, מבנים לשרותי מסחר, מנהלה ורווחה כגון חנויות סופרמרקט, בנקים, ושרותי תקשורת; משרדים מרכזי כנסים ותצוגה, אולמי שמחות, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, מתקני ארוח ואכסון, מרפאות, מתקני ספורט, תרבות, וכל יעד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה, כפוף לאישור הועדה המקומית. במגרש 12 יתוכנן מעבר להולכי רגל דרך המבנה שיקשר בין צומת הכניסה הראשית לבין כביש מס' 2.

11.4 שטח צבורי פתוח (ירוק)

ישמש לצורך יעור, גנון, שבילים מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני טרנספורמציה, מתקני ספורט ומשחק. תנאי לקבלת היתר בניה באזור זה, הגשת תכנית בנוי לכל האתר. פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכד' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח אזור התעשייה.

11.5 שטח משולב (פסים ירוקים וחומים)

ישמש למבני צבור לרווחת העובדים, לבתי קפה ומסעדות ומתקני משחק וספורט, גינון ונטיעות. השטח יתוכנן ע"י מגיש התכנית כיחידת בנוי אחת אשר לא תחולק למגרשים ויהווה רצף תכנוני אחד. סה"כ תכנית שטחי הבניה לא תעלה על 30% ובקומה אחת.

11.6 דרכים וחניה (אדום, חום)

ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות נקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 8677 אלא מחוץ כבישים פנימיים בלבד.

חניה יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים לרכב פרטי תפעולי ולמשאיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. לא ינתן היתר אלא אם הובטחה חניה כנ"ל ועפ"י הנחית הבינוי והפתוח. החניה לרכב פרטי, לרכב תפעולי ולמשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה-יהיו בתחום המגרש.

11.7 שטח למבני צבור (צבוע חום עם מסגרת חום כהה)

ישמש לצורך הקמת מבני צבור לרווחת עובדי גן התעשיות וקדומם כגון בי"ס תעשייתי, מעונות יום, מרכז ספורט ומסעדות גני ילדים מוזיאון ומרכז מבקרים וכ"ו. השטח יחולק עפ"י תכנית חלוקה שתוכן ע"י יזמי התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית.

.12 בנוי ואחוזי בניה

- 12.1 מגבלות בגין בטיחות טיסה
- 12.1.1 שטח התכנית נמצא בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה.
בתחום המגן"לה - איזור חשקמ"א א' - אסורה כל בניה והקמת מתקנים המיועדים לפעילות ו/או התכנסות קהל.
- 12.1.2 מגבלת גובה הבניה המותר בגין בטיחות טיסה ימדד מהמרכז הגאומטרי של כל מגרש בגובהו המפותח ועד גובה המכסימלי כפי שרשום בטבלת מגבלת גובה בניה אשר בתשריט.
כל היתר בניה אשר יוגש לגובה הגבוה מזה הרשום בטבלה הנ"ל יועבר לאשור שלטונות הצבא.
- 12.1.3 הגבלות בבניה ובשמושי קרקע באזור החשוף לרעש מטוסים:
מגרשים 27/2, 28/1, 28/2 נמצאים בתחום החשוף לרעש מטוסים ברמה שבין 30 ל-25 ת.ח.ר. (65 - 60 LDN).
היתר בניה למשרדים במגרשים אלה יינתן רק אם יצורף נספח אקוסטי אשר יראה נקיטת אמצעים להפחתת רעש של 25 DB(A) לפחות - מחוץ למבנה אל תוכו.
- 12.1.4 גובה עמודי תאורה בתחום המגנלה ומישור המעבר לא יעלה על 5 מ' מעל הכביש.
- 12.1.5 תנאים למתן היתרי בניה:
לא תאושר תכנית מפורטת ולא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה, במינהל התעופה האזרחית.

תוכן הסדרה (מספר סדרה) ותיאור המוצרים והמחירים (מספר סדרה) ותיאור המוצרים והמחירים (מספר סדרה) ותיאור המוצרים והמחירים

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
מספר סדרה (מספר סדרה)	תיאור המוצרים (מספר סדרה)	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
1	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
2	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
3	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
4	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
5	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
6	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
7	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
8	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
9	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
10	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
11	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
13	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
14	מכשירי מדידה	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

יעד ממוצע ראשי לשלוחה אחת כגון אל מחתם למפעל כגון במקרים בהם מוטב לפרט תאריך יעד
 בכל מקרה. גובה הבטיחה לכל זכויות הבטיחה יהיה נמוך משגבולת הגובה עמ"י הכוללת כגון בסיומה סופה.
 במקרה של מתנגדים פירוטם ראשי הוצאה המסומנת לשלוחה הגבוהה מהרשום בספלה ובלבד שהגובה יאושר ע"י
 מנהל התעופה האזרחית והמשרד לא יכולים להסביר.
 פירוט עמ"י יהיה כמסומן בחש"פ ובהתאם למסמך הנחיתה הריני והערך סימון עמ"י הרשום בספלה זו.
 למעט לפרטים נוספים ב"ע קובץ א"ש.
 במסגרת מסמך להיתר כבייה ראשי המתכנן להעביר אתר כבייה כ"י עמוד 9.8. ובמא"ש של יותר מהרשום
 בעמוד 10.

13. חלוקה ורישום:

- 13.1 חלוקת השטח תעשה על פי הוראות תכנית זו, ובהתאם לסימן ז' חלוקה חדשה, ופרק ד' בחוק התכנון והבניה, והחלקות הישנות יבוטלו.
- 13.2 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים עפ"י תשריט אחד שיוכן כאמור בסעיף 13.1. מספר המגלש עפ"י המגרש שמספרו נמוך יותר.
- 13.3 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב'.

14. בצנע התכנית:

- 14.1 תחילת בצנע התכנית תחשב: תוך שנתיים מיום אשור התכנית. סיום 20% מהמבנים המיועדים לתעשייה ומערכת דרכים ביוב ומים בהתאם.

15. שמירת איכות הסביבה.

15.1 סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות.

קבוצה א'	קבוצה ב'	קבוצה ג'
מפעלים אסורים	המפעלים חייבים במילוי שאלון למפעלי תעשיה	

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

15.2 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. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

15.3 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ירוש 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.

15.4 הוראות כלליות:

15.4.1 שפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית, ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש תכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן האזורי, לאשור הרשויות, והמתקן האזורי יהיה מוכן לקלוט השפכים.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ובהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) "לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה שמערכת הביוב) תשמ"ב 1981" וכפי שיעודכן מפעם לפעם. ובהתאם לתקנים הנחיות ואשור המשרד לאיכות הסביבה.
- (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

15.4.2 פסולת

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

(2) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.

(3) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

ר ע ש 15.4.3

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

איכות אויר 15.4.4

(1) א נ ר ג י ה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. מפעל שיצריך עד 1000 טון/שנה. מזוט "יחשב מפעל קטן" ולא ידרש לעמוד בתקני פליטה. (50 חלקיקים) מפעל שיצרוך מעל 1000 טון/שנה מזוט, ידרש "יידרש לתקני פליטה לפי TALUFT שנת 1986, ויידרש להתקין סקרברים או לשרוף דלק דל גופרית. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

לנושא פלטות מזהמים לאויר כתוצאה משרפות דלקים, מפעל שיפלוט 1/2 ק"ג/שעה חלקיקים ומעלה, ידרש לתקן פליטה בארובה של 50 מ"ג למק"ת. מפעלים שיפלטו מתחת לכמות זו ידרשו לתקן פליטה בארובה של 150 מ"ג לק"ת.

מניעת אבק (2)

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, שואבי אבק, דרכים סלולות, נטיעות וכו', עפ"י תקנים סביבתיים.

קרינה (3)

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

אמצעים טכנולוגיים (4)

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

ח ז ר ת 15.4.5

(1) בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות כאמור בהנחיות הבינוי עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר משישה חודשים, ושתוכן ע"י מודד מוסמך, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגיזור, לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מנהלת האתר.

(2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר, באישור מנהלת האתר. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

(3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מנהלת האתר ויתר לעניין זה כיסוי הגג. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל, ובתנאי שלא יחרוג ממגבלות בגין בטיחות טיסה. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט. או בד.

(4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת, עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.

הוראות להיתר בניה 15.5

15.5.1 בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשוי.

15.5.2 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

מידע ונתונים-כללי (1)

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה שטחי יצור 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 ומעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 15.4.5 לעיל. (2)

שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית. (3)

מידע סביבתי 15.5.3

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

ניקוז: (1)

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

שפכים: (2)

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

פסולת: (3)

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

זיהום אוויר: (4)

אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים:

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחוסנס, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, עפ"י תקנות רשמי עסקים התשנ"א-1990 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.

(6) רעש:

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים כלולים, 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:

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

(9) פיתוח השטח:

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

16. שרותים:

16.1 אספקת מים:

אספקת המים בכל שטח התכנית היא מהרשת של הרשות המקומית, תובטח אספקת מים סדירה ואפשרות התקנת מדי מים במקום מאושר המאפשר גישה נוחה לעובד הרשות המקומית.

16.2 נקודת מי גשם:

הנקודת יהיה על ידי חלחול נקוד טבעי בתעלות. על קרקעיות או בצנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז. במדת הצורך, תופקע קרקע הדרושה לניקוז בהתאם לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1987. בכל מקרה חייבים בעלי קרקע לאפשר מעבר קו נקוד בחלקתם לחלקות גבוהות יותר.

ב י ו ב : 16.3

בנוסף לכל האמור לעיל, הביוב יחובר לרשת הרשות המקומית תותר הנחת ביוב בגבולות מגרשים פרטיים וציבוריים לפי חו הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב 1962. בכל מקרה, חייבים בעלי הקרקע לאפשר מעבר קוי ביוב דרך חלקת מהחלקות הגבוהות יותר. תנאי לקבלת טופס מס' 5 הינו חיבו למערכת ביוב מרכזית.

א ש פ ה : 16.4

רכוז ופינוי אשפה ע"י הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אם אשרה הרשות המקומית את מקום וצורת הפתרון של רכוז האשפה.

ה ג "א" : 16.5

היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אשר רשות מוסמכת של הג"א.

ע ת י ק ו ת : 16.6

היתרי בניה ינתנו בתאום עם רשות העתיקות.

א ס פ ק ת ח ש מ ל : 16.5

אספקת חשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקוויים עיליים תת-קרקעיים.

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמ עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה ו במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר לקווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטר

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטר

בקו מתח עליון 110 ק"ו עד 161 ק"ו 11 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק מ-2 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמלי קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת חשמל.

ג. מבנים של תחנות טרנספורמציה יותר לבנות על קו בנין אפס, בתאום עם חברת חשמל, ובתנאי שיאושרו כדין על פי תנאי תכנון.

xx

ח.ת.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

מרת: ל.
מרכז תכנון לגליל בע"מ
כורזים, ד.1. תבל כורזים 12391
טל. 06-938767

משרד הפנים מחוז הצפון

תוק חלוקי תכנון ובניה (הוראת שעה) חת"ת"ן 1890

1981/10/16 אישור תכנית מס.

הועדה לבניה לנוגרים (מס. 2/46/84)

החליטה ביום 11.4.84 לאשר את התכנית.

211
קיד נכנסת לבניה
למפעלים

מר/ל שוקה המבצע

חודעה על אישור תכנית מס. 1981/10/16

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

