

2-3176

14

מחרוזת הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי - לב הגליק
תחום שיפורט מועצה מקומית עראבה

תכנית מפורטת מס' ג / 9281

אזור מלאכה ותעשייה דעירה

עראבה

משרד הפנים מחוז הצפון
ועד התכנון הבניה תשכ"ח - 1968

אישור תכנית מס' 14 / 9281

הועדה המקומית לתכנון לבניה החליטה
ביום 17/1/99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 14 / 9281

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס' 14 / 9281

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4855

מיום 19.5.98

מחוז הצפון
נפת עכו
מרחב תכנון מקומי - לב הגליל
תחום שיפוט מועצה מקומית עראבה
תכנית מפורטת מט' ג/9281
אזור מלאכה ותעשייה זעירה - עראבה
ק.מ. 1:1250

1- שט וחלות :

תכנית זו תיקרא : תכנית מפורטת מט' ג/9281 אזור מלאכה ותעשייה זעירה עראבה, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

2- המקום :

כפר עראבה

גוש : 19354 : חלקות 13, 14, 29-34, 48-52 בשלמותן וחלקיט מחלקות 12, 15, 16, 22, 23, 25, 26, 28, 53, 54, 56, 27

3- ירוזם התכנית :

- הועדה המקומית לתכנון ובניה - לב הגליל .
- המועצה המקומית - עראבה .

4- מגיש התכנית :

משרד התעשייה והמסחר, רח' אגרון 13 ירושלים
באמצעות חברת יורס גדיש - רח' עלית הנוער 42 ת"א
טל. 03-6955252 .

5- בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים .

6- עורך התכנית :

משרד מיפוי ותכנון בהנהלת אמיל כהן (נצרת עלית) -
איילי נחלה - אדריכל, מתכנו עריס-נצרת רוז' 2006 מט' 6 ת.ד. 1511
טל. 06-555792 פקס. 06-460683

6.1- מודד מוטמד ויועץ כבישים : א.אסעד מהנדסים בע"ט, רח' העצמאות 120
חיפה טל. 04-8517120

6.2- יועץ נרף : אדריכל ירמי אפשטיין - רח' קרו היטוד 8/4 מנשרת ציון.

7- שטח התכנית :

כ-198.400 דונם .

8- מטרת התכנית :

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מלאכה ותעשיה זעירה.
- ב. התווית מערכת ורכיט .
- ג. קביעת הוראות בניה ותנאים טיבולייט לשמירת איכות הסביבה .
- ד. חלוקה למגרשי בניה

9- יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה רצף לתכנית מתאר עראלי מט' ג/4014 (המאושרת)

10- מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית ב- 18 ופיט.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250.

11- הסימונים בתשריט :

הפירוט

הסימון

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
צבע סגול	אזור מלאכה ותעשיה ועירוני
פסים אלכסוניים בירוק	אזור חקלאי
צבע ירוק	שטח צבורי פתוח
צבע חוט	דרך רשומה או מאושרת
צבע אדום	דרך או הרחבת דרך מוצעת
ירוק עם פסים בירוק כהה	דרך להולכי רגל
ספרה ברבע העליון של העגול	מטפר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העגול	קו בנין קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
ספרה ירוקה בתוך עיגול	מטפר חלקה רשומה בבעלות פרטית
ספרה ירוקה בתוך 2 עגולים	מטפר חלקה רשומה בבעלות המדינה
קו ירוק עבה משוכן	גבול גוש
קו שחור	גבול מגרש
קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
מלבן ובתוכו משולש בשחור	תחנות טרנספורמציה
מבנה צבוע צהוב	מבנה להריסה

12- שימוש בקרקע ובניכית:

לא ינתן רישיון להקמת בנין ולא ישמשו שוט קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומו לשוט תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

13- רשימת התכליות:

13.1- אזור מלאכה ותעשיה זעירה :-

ישמש להקמת המבנים ולשימושי הבאים :
א- מבני מלאכה ותעשיה - עסקים ותעשיות לא מזהמות בנין הישוד לריח, אבק, רעש .

ב- שטחי ומבני אחסנה הקשורים למפעלי ותעשיה .

ג- בניני משרדים ושירותים מטחריים הקשורים במשריו לתעשיה שבמקום עד 15% משטח המגרש .

ד- מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום .

ה- שטחי ומתקני חניה ותפעול

ו- שטחי גלריות עד 50% משטח הקומה יכללו באחוז הגניה בשיטות עיקריים .

13.2- שטח צבורי פתוח:

ישמש לצורך גינון, שנילי מעבר, העברת קוי ומתקני מיט, ביוב, חשמל, תקשורת, מתקני טרנטפורמציה ותחנות שאיבה .

13.3- מבנה להריטה :

מבנה החודר לתחום דרך מוצעת מיועד להריטה עם הרחבת הדרך ולאחר מתו תוקף לתכנית זו .

14- הוראות איכות הסביבה

14.1- הגדרות :

א- מיפגע סביבתי-

מצב בו חומר או אנרגיה גורמיט או עלולית לגרוט לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחומיים) העלולים לחרוג מו ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטריד או מיפגע לציבור ולטביבה או להפזיע יפעולה וקינה של מתקנים או העלולית לפגוע בערכי טבע וכורף או להוות מפגע חזותי .

ב- רשות טביבתית מוטמנת :-

המשרד לאיכות הסביבה ו/או יחידה טביבתית מקומית שהוטמנה ע"י המשרד ו/או כל גורט אחר המוצע ע"י הרשות המקומית והוטמנ ע"י המשרד לאיכות הסביבה .

14.2- שימושים מותרים :

א- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמרו כדרישות ותכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מכיעת מפגעים סביבתיים ועמלות ההוראות ובדיני איכות הסביבה- למעט כל השמושים הבאים :- גוף יציקה ומפעלים למתכות לציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח נימייט, משחטות ומפעלים לטיפול בפטולו ואחסון חומרי הוברה .

ב- הגדרת מצב כמפגע טביבתי חעשה בהתאט לכאמר לעיל ועל ידי הרשות המוטמנת בנושא איכות הסביבה .

ג- הרשות הטביבתית היא היחידה הסביבתית המקצועית האווית המופקות על יישוט הוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות הווקפות בנושא איכות הסביבה .

14.3-

כל מפעל ושיבקש היחר בניה ו\או רישיון יצטויד לעמוד בנוקמי הטביבה ותקני פליטה, הו לאויר והו למיט שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה .

14.4-

הוראות כלליות :

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

14.4.1-

ניקוז ותיעול- השולבות במערכת הניקוז הטיבעיות ונוד קיות הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .

14.4.2- שפכים-

א- יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית של הכפר ובתנאי שיובטח חיבור קו הביוב וקליטת הטפיקות במערכת האזורית, באחריות היזם .

לא ינתן היחר בניה ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית.

ב- איכות השפכים המותרת לחיבור למע' הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למע' הביוב) תשמ"ב 1981, ברמה שלא תיפגע בצנרת ובמתקניו ובהתאם לתקנות המעודכנות של הרשות הסביבתית המוסמכת.

ג- קדט טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשיט וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית יובטח פיננסי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאחר מאושר ע"י משרד איכות הסביבה.

ד- כל האמור לעיל- יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע אל מערכות הניקוז ו\או נזי תהוט.

ה- לא ינתן היתר בניה נוד השלמת חיבור למערכת טיפול וחינון אזורית פעילה.

14.4.3 - מניעת זיהום מקורות מיט ע"י דלק :

א- מיכלי איחסון דלק יוקמו רק לאחר קבלת אישורי משרד איכות הסביבה.

ב- מיכלי דלק יוצבו במאצרות (נפחו 110% מנפח המיכל) אטימות, כך שניתן יהיה לאסוף חומר שדף. המאצרות תבנה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה, פיקוד העורף וכד'.

ג- נגר שיווצר בנקודות בהן קייט סיכון לדליפות ממערכת הדלק ינוקז דרך מפריד שמן/מים למערכת הניקוז הכללית.

ד- מיכלי תת-קרקעיים יוצבו עט מערכת הנשור ובקרה להשפעה בפני דליפות המיכליים יוחקנו בשיטת "מיכול משני".

14.4.4 - חומרים מסוכנים :

א- מפעל/עסק יגיש תכנית (לפני הקצאת מגרש) הנוגעת לדרכי הטיפול בחומ"ס בהתאם לסוגים ולכמויות שצפויים להיות בשימוש תוך פירוט תנאי איחסון, אופן השימוש בהם, האמצעים והמוצעים למניעת סיכונים לסביבה, האמצעים למניעת זיהום הסביבה ונוהלי פיננסי הפטולת הרעילה.

ב- כל מפעל שיחזיק חומרים מסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993, יחויבו בדרישות החוק לרבות הגשת בקשה להיתר רעלים ותיק מפעל.

ג- הטיפול והסילוק של הפטולת הרעילה (במידה ותווצר) יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פטולת מסוכנים) התשנ"א 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.

ד- איחסון גפ"מ (גז פחמימני מעובה) יבוצע בהתאם להנחיות מינהל הגז בנושא.

ה- שינוע חומ"ס אל המפעלים ומהם לא יבוצע דרך שכונות והמגורים של הישוב.

14.4.5 - פסולת מצוקה :

- א- מפעליים יבצעו הפרדת פסולות ל: פסולת ביתית, פסולות גושיות, פסולת רעילה.
- ב- כל מפעל יקיים בתחום המגרש שטח מגודר שייועד להצבת מוקני אצירת פסולת :
 - אצירת פסולת מצוקה .
 - אצירת פסולת המיועדת למחזור (קרטון, זכוכית, פלסטיק)
 - יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שתימנע היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וטיכונים בטיחותיים באישור הרשות הסביבתית המוסמכת .
- ג- מערכות איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף על ידי המפעלים, בפיקוח הרשות המקומית וזו מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים ומטרדי ריח .
- ד- פינוי הפסולת יבוצע באחריות הרשות המקומית שתדאג כי הפינוי יהיה לאתרי הטילוק עליהם יורו רשויות איכות הסביבה .
- ה- בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת שמקורה בשטחים הפרטיים .
- ו- היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וטילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאור טילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית . פסולת רעילה תסופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לטילוק פסולת רעילה ברמת חובב .

14.4.6 -

רעש-

- א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי טיורי" (כהגדרתו בחוק) ידרש תיכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלטי רעש המותרים כדין .
- ב. עקב הקירבה למגורים יוגדרו מפלטי הרעש לגבי כל המגרשים עפ"י מננה "ד" כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים.

14.4.7 -

במגרשים הגובלים באזור מגורים מאושר או ממוכנו לא יותרו שימושים עתירי רעש ואבק

14.4.8 -

איכות אויר :

- א- מפעליים יעמדו בתיקני פליטה מארובות ע"פ דוגמאת ה-86 TALUFT הגרמני או תיקני פליטה ישראליים .
סך כל הפליטות לאויר מכל איזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכנו מעת לעת .
- ב- מפעליים מתוכננים להס פוטנציאל פליטת מזהמים יגישו לרשויות איכות הסביבה "סקר הערכת פליטות" ואמצעים למניעתם .
- ג- יצור אנרגיה-עדיפות לשריפת דלקים דלי גופרית כגון: טולר וגז
- ד- מטרדי ריח : תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת הפצת ריחות .

ה- מקורות ניפחיים או מקורות שטח, יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאויר (איסוף וטיפול בגזים) .

14.4.9 - אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, טולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט .

14.4.10 - מניעת אבק :

במפעלים בהם חומרי הגלם, והליכי היצור או הפסולת גורמים אבק כגון מפעלים ליצור בלוקים, אלמנטים טרומיים מנטון, מרצפות, שיש, אבן, בטון מוכן, יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, ונטיעות להנחת דעונו של מהנדס הועדה המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת .

14.4.11 - קרינה :

היתר בניה יותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, ואלקטרון-מגנטית כפי שיפורטט מעת לעת ובאישור הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה והרשות הסביבתית המוסמכת .

14.4.12 - אמצעים טכנולוגיים :

ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים טביבויים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה .
תכנון אזור התעשייה, מיון ומיקום המפעלים יתבצעו לפי המטקנות המעודכנות ביותר של סקר משאבי אויר שיבוצעו מידי שנה ולפי הנחיות הרשות הסביבתית שיעדוכנו מעת לעת .

14.4.13 - עבודות עפר :

- א- בשלב הקמת איזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר כך שזיגרט "הפרה הפיכה" של מפגעים לאיזור .
- ב- לא יתבצעו שפיכות עפר לערוצי הזרימה הטבעיים ולא יערמו עודפי עפר במקומות בולטים (פסולת בניין תועבר לאיסוף מאושר)
- ג- שטחים שנחפרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו על מנת לשמר חזות נופית נאותה באתר .
- ד- תמנע פגיעה בצמחיית הערוציט הטבעית .
- ה- תכנית עבודות עפר תתואם עם הרשות הסביבתית המוסמכת .
- ו- עודפי חפירה ופסולת בניין יועברו לאתר מוסדר באישור המשרד לאיכות הסביבה .

14.5 - מערכת ניטור :

- א- הרשות המנהלת את האזור תפעיל מערך בקרה על מרבלי השפלות מתקני קוט טיפול במפעלים, פינולי פטולת ועוד (בדיקה חזונית, בדיקת מערכות ניטור ועוד). כוהלי הבקרה והפיקוח יגונשו על ידי הרשות המקומית והרשות הטביבתית המוטמכת.
- ב- אחת לחצי שנה יבוקו המפעלים כי עומדים ומקיימים ההורחות / תנאים מיוחדים ברשיונות העסק.
- ג- אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות)
- ד- מערך הבקרה והניטור יאושר על ידי משרדי הממשלה האחראיים : המשרד לאיכות הסביבה, ונציבות המים.
- ה- יבוצע מעקב אחרי פינולי חמ"ס לרמת חובב (בדיקות קבילות ומאזני מטת חומרים).
- ו- הרשות המקומית תבדוק טרטי רישוט של בקרות מוקני טיפול ושפכים וכו' ניטור ארובות על פי הצורך.
- ז- אחון לחודש וודגט דגימה מורכבת נמאטף הראשי ונבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים : צח"כ, צח"ב, מרוחפיט, PH, מלוחיט-TDS, כלוריד, שמניט, מונכות-ICP.
- ח- תוצאות ניטור אויר בטביבה לכשתוקט תחנת הניטור, יושור עט החקנים הנדרשים ומדירות הרקע (לפני הקמת אזור העשיה)
- ט - מרידות בארובות (במפעלים להט עומטי פליטה גבוהים), אחת לשנה ונבוצע השוואה לתקני פליטה כורשליט-TALUF או תקני פליטה ישראליים
- י - חומרים מסוכנים במפעלים- בקרה :
 - השוואת כמויות ע"פ המותר למפעל (סקר טיכונים וכו').
 - איחסון ע"פ תקנות (קבוצות תואמות). שילוט אמצעי חירום, "תיק מפעל" וכו'.

14.6 - תפעול :

- א- בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מוקני קוט טיפול נשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קוי יצור.
- ב- מפעלים יכינו ויגישו תוכניות ל"מקריט ותגובות בתחום המפעל" תרחישי תקלות וטיפול בהם.
- ג- תכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקורי הנכונ הציבוריים
- ד- המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל שינוי בנהליני
- ה- היצור ו/או חומרי גלט . הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיווא ונקינות צרות, איטוף והולכת השפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזונית ומאזני מיס/שפכים ועוד).

- 1- כימיקליט שכשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא יישפזו בניית אלא יטפגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפזו לרמת חובב, לאתר הפסולת הרעילה.
- 2- אמצעים בהם תצוייר הרשות המקומית לטיפול ב"אירועיט" :
 - מתקני ספיגה (כולל שרדוליט) .
 - חביות איחסון מיוחדות .
 - כימיקליט לניטרול (טיד וכו' .)
 - אמצעי פתיחת שוחות ושיחרור טמימות
 - ח- כיבוי שריפות - עדיפות לכיבוי באמצעים ינשייט
 - ט- התייחסות לחומריט שאריותיט (עפר, אבקה, בוצה) כחמ"ט
 - י- הרשות המקומית תטפל בנושאיט חזותיט, שצ"פ וכו' . הושיט ונפקו על הקמת מרכזות שילוט באיזור התעשייה ושילוט על מנזיט, הרשות המקומית תחזק את שטחי השצ"פ והשטחיט הציבוריט .
 - יא- הרשות המקומית תגצע מעקב על כמות ואיכות השפכיט וזי למכונ העמטת יתר על מתקני הטיפול העירוניט .

14.7 - תכאיט למתן היתרי בנייה :-

- א- היתר בנייה : להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאתר שהוגשה ואושרה תכניו הגשה מפורשת התואמת את מגבלות הבנייה האזור המוגדר במטגרת התכנית, והחוק . לבקשה יצורפו מטמכיט הכלליט תשויטיט ומיזע בנושאיט הבאיט :-

- 1- יעוד שטחיט עבור שימושי הקרקע, בכלל זה : שטחי יצור ומחוקיט נלוויט (לרבות מערכות אנרגיה ומיט ומערכות לשפכיט ונפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבניט טגוריט והשטחיט פתוחיט בתחוט חצר המפעל, אחסון טגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה ושעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגיכון, מבני שיוויט ומינהלה

לבקשה יצורפו נספחיט בנושאיט הבאיט :

- א- חזות, עיצוב ופיתוח .
- ב- שלבי הקמה ולוח זמניט .
- ג- פרשה הטכנית- עקרונות :

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנו :

- 1- תאור במפעל- תוצריט, חומרי גלט, תהליכיט .
- 2- צריכת מיט, פירוט תהליכיט צורכי מיט ופולטי שפכיט (ספיקה שענית, יומית, חודשית ושנתית) .
- 3- אומדני תכולת מזהמיט בשפכיט מהמקורות השוניט .
- 4- תאור מתקני שיפול בשפכיט, מערכת איטוף והולכה עד לייבור לשוחה ציבורית .
- 5- אומדני הרכב שפכיט לאחר טיפול .
- 6- הטיפחיט: תנוחת המפעל (LAYOUT), קווי מיט, צנרת שפכיט, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזיט מזהמיט, מתקני טיפול, מקורות רעש- רדיוטי מפלטי רעש ועוד .
- 7- חמ"ט- אומדני כמיות, טוגיט ואופו איחסון :

2- המפעליט ייבחנו בשלושה שלבי טיכון :

א- מילוי טופס טיוג מפעל- טופס ראשוני (ראה מצ"ב) ונו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצריט, צריכות מיט, שפכיט, פליטוח מזהמיט לאוויר, רעש וכו' על פי שאלון זה ייקבע באט המפעל מאושר לפעול באיזור התעשייה . באט ברשימת המפעליט האטוריט - יידחה .

ב- "שאלון השלכות סביבתיות" - מטמך וכו פירוט פעילויות הנפעל (שפכיט, אוויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכיט, חומרי גלט ועוד) . על סמך שאלון זה ייקבע באט נידרש להגיש תסקיר השפעה על הטבינה או פרשה טכנית + נטפחיס טביבתייט לבקשה להיתור גנייה . תסקיר השפעה , הנו מטמך שרשאי לדרוש אותו מוטו וטכנוני - ועדה מקומית או מחוזית .

ג- הגשת בקשה להיתר בניה- ונטפח אליו תסקיר השפעה על הטבינה (עפ"י הצורך או פרשה טכנית/ נטפח טביבתית) .

3- תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גיזור .

4- שלבי בצוע המבניט לרבות שלבי בצוע תשתית מיט , ביוג וחשמל .

ב- הנחיות סביבתיות:

למתן היתר בניה ורשיון עסק :

1- בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ר מוקדמו של מהנדס הרשות המקומית או במועצו התכנון העליונה או של מי שמונה על ידו .

2- ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה , הפיחה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעיט למניעת זיהוט מיט עילייט ותחתייט, התכנית ותכלול את שיטת טילוק מי הגשמיט .

3- פסולת: דרכיט הטיפול ומקום לטפול באחר נפטולת, בהואט לכמויות ולסוגיט של הפסולת המוצקה הצפויה מוהליכי היצור והשרותיט הנלוויט, לרבות יצירתס בתחוט שטח המפעל, ודרכי טילוקה, וטוגיט של פסולת : ביתית , תעשיתית ורעילה .

4- זיהוט אויר: אמצעי למניעת זיהוט אויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אויר כחוק, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקניט הנדסיט, אחטנה, שינוע ותנועת כלי רכב .

5- איחטון חמ"ס ודלקיט :

א- איחטון ושימוש בחמ"ס יחבע ע"פ נוהליט ותקניט של מ.איכה"ט העורף יוגש לאישור הרשויות .

ב- יש למנוע (נכל האפשר) התקנת מיכליט תו-קרקעיט, באט בלתי נמנע -מיכליט יבוצעו במיכול משני ע"פ הוראות נציבות המיט ומ.איכה"ט. מיכלי ברזל יצויידו בהגנה קטווינו (או לחילופין רופו כפולה) .

ג- מיכליט עילייט יבנו בתוך מאצרות מבטון ע"פ תקני פיקוד העורף ומ.איכה"ט .

ד- יש לצמצם למינימוס אפשרי, שטחי איחטון לא מקוריט, ובנד להקטין את כמות הנגר שתיוצר משטחיט אלו .

ה- יש להפריד בין חומריט לא תואמיט מבחינה כימית .

ו- טיפול בנגר גשמיט ממתקני דלקיט- מי נגר גשט יטופלו במפריד שומן לפני חיבורס למערכת הניקוז .

- 6- רעש : פותרונות אקוטטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, ישרותיט כלוויט, פריקה וטעינה ותנועה כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי טביר לטביבתו .
 - 7- בינוי : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקני הנדטיים, מיקום פתחית של מבנים, חומרי נכיה, גיזור שילוט ותאורה .
 - 8- איחסון : מיקום שחתי האיחסון וזרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואטטטית .
 - 9- ביוב- ראה טעיף 14.4.2 לעיל .
 - 10- פיתוח המגרש- מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הטרדת שחתי איחסון פחוו, גינור בתחוט המפעל ושלבי ביצוע התכנית . יבוצעו עבודות עפר מאוזנות -עפר למילוי ילקח משטחי הנופירה וישור לא יהיה שימוש בבוא שאילת עפר" .
 - 11- שפכית וביוב (לפי ת.מ.א 31) היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הטביבה . התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פותרון הביוב יבוצע בר בנד עט ביצוע עבודות הפיתוח והבניה . איכות השפכית ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריוניט שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של איזור התעשיה ו/או לונכאית הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשיה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד עריט לאיכות הטביבה וכו' . התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירות איכויות שפכית צפויות דרכי טיפול בהס, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחוט המפעל טפיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשיה . היתרי בניה לאזור התעשיה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הטביבה .
 - 12- קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית- מקורות לפליטת יק ינה מהמפעל וסוגיהו, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק .
- פרק 15 - הנחיות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :
- 15.1- היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תכנית זו .
 - 15.2- בתכנית ההגשה להיתר יוצוינו חומרי הבנין, פרטי הגדרות, שחתי הגינור, סידורי האחסנה, סילוק האשפה, חניה, טיזורי פריקה וטעינה .
 - 15.3- חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיוט אחזקה נאותה ע"י בעלי המפעלים, לגבי המבנים, הגינור, הגדרות, השילוט, המתקנים, הנקיון בתחוט המגרש ושמירת איכות הטביבה .
- 16- חלוקה ואיחוד מגרשים :
- א- תותר חלוקת המגרשים המסומנים בתוכנית, בחלוקת משנה לפי הצורך ובאישור הועדה המקומית בתנאי ששטחו של מגרש לא יקטן מ-500 מ"ר מספר המגרשים המירבי לאיחוד יהיה עד שלושה מגרשים , עפ"י בקשת היוזם יהיה ניתן לאחד יותר מ-3 מגרשים באישור הועדה המחוזית .

- ב- ניתן לבצע איחוד של 2 או יותר מגורשיט טמוניט , בהתאם לצורכי היזמים באישור הועדה המקומית .
- ג- במקרה ומפעל יבנה על 2 מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנייה הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אזורי הבניה יחושבו עפ"י טה"כ שטח המגרשים .

17- פיתוח המיגרש-

- 17.1- פיתוח המיגרש יתבצע בהתאם להוראות שמירת הכורף שמוכנסות .
- 17.2- תכנית להיתר בניה תוגש לוועדה המקומית ע"י בעלי הקרקע והתכנון תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:200
- 17.3- תכנית הפיתוח תיכלול פרוט כבישים, חניות, מורכות וריצוף, שיטות פריקה וטעינה, גדרות קירות תומכים, פנטיט ותאורה, שילוט וריהוט רחוב, אביזרי נוי, נטיעות וגינון, קווי חשמל ותאורה, טלפון אינסטלציה טנטרית מיט ומתקני אשפה. התכנית תיעד רצועת ירק ברוחב 4 מ' לפחות לאורך הגבול הקומי של המגרש לגינון ונטיעות .
- 17.4- תכנית הפיתוח תערך על רקע מפה טופוגרפית מצניח .
- 17.6- לא תנוון תעודת גמר ואישור לחיבור החשמל עד גמר פיתוח המגרש והכנת תשתיות לגינון .

18- הפקעה לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 טעיף 188-ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית .

19- היטל השבחה :

היטל השבחה יועל כחוק .

20- דרכים ונטיעות:

- א. שטח הדרכים ירשם על שט המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו .
 - ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי, בתכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל המצוין בתשריט התכנית כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
 - ג. מקומות הדרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שטומנו בוושריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרור לשינוי עיקרי בתכנית זו .
 - ד. אין לפתח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית .
 - ה. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת- קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית .
 - ו. אין להקיט בתוואי הדרכים כל מבנה שהוא (למעט מבניט זמניים הקשורים בסליט ותיקון הדרך) ותחנות המתנה לאוטובוטיט .
- ז. בתכנון המפורט של הצומת מכביש מס' 2 לכביש מס' 100 , יש להוסיף נתיב פניה שמאלה .

21- נטיעת עציט ושמירתו:

- א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאיות במקריט מטווימיט יצרוון לבעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עציט, שמירת עציט קיימיט או טיילוקט של עציט אחריט המפריעיט לדרך .
- ב. לא קייט בעל הנכט את הצו ונוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ושאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה , ולמטרה זו להכניט לככטיו של הבעל או עובדיהו או סוכניהו לצורך ביצוע עבודה זו, על חשבון בעל הנכטיט .
- ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאיות לצוות על בעלי כלי קרקע לכקוט בצעדיט כפי שהיא תמצא לכחוץ על מכוו לשמור על כלי עין הנמצא על אדמתס, לכטוע עציט חדשיט, שיחיס ומשוכות לאורו גבולותיו ובמוצביט מתאימיט אחריט .

פתוח טביבתי :

א- הפרשי גובה בין מגרש למשנהו ייתמכו ע"י

1. קירות תומכים

2. מסלעה- בתחום המגרש התחתון

3. שפוע בקרקע שאיכו עולה על 2:1 בתחום המגרש התחתון

ב- הפרשי גובה בין מגרש לכביש, כשהמגרש גבוה מהכביש והפרשי גובה בין מגרש לשטח צבורי ייתמכו ע"י קירות תומכים בלבד .

ג- אופן בניית הקיר: הקירות מאבן לקט אפורה עט מישקים מוחאמיט ברוחב עד 3 ס"מ ובעומק 5 ס"מ .

מקסימום 15 אבניט למ"ר בחזית הקיר .
ראש הקיר בנוי מאבן, הקו העליון של הקיר אופקי ותותר בנייתו בדרוגים . לא תותר הקמת קירות תומכים מכל סוג אחר .

ד- אופן בנית המסלעה: המסלעה תבנה מבולדריט מקומיט נשפוט של 1:1

ה- חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי ובגובה שלא יעלה על 2.00 מ' מעל הקיר התומך. במידה ותורש גדר גבוהה יותר תוגש בקשה לאשור הועדה המקומית. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל .

ו- סוג הגדרות:

1. קיר בנוי מאבן לקט כווגמו הקיר התומך .

2. גדר סבכה לפי פרט שיוגש לאשור הועדה המקומית .

3. בגבול מגרש שאיכו פונה לכביש תותר הקמת גדר מרשת מרוחכות. לא יותר שמוש ברשת מכל סוג אחר .

ז- לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הצבוריים הפתוחים ועל גבולות התכנית

בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פטולת בנין ודרדרת אבניט מאזור הבניה לאתרים מאושרים לאיסוף פטולת ע"י הרשיות הכוגעות בובר .

ח- בכל שלב של התקדמות השווק יפותחו השטחים הצבוריים הפתוחים בהתאם לתוכנית מאושרת על ידי הועדה .

ט- שלוט :

1. שלוט בצמתים: יוקס שלט הכוונה עט שמות המפעליט שברחוב .

2. שלוט המפעליט: השילוט יהיה בחוד גבולות שטח הגדור ולא יבלוט מעליו. השלט לא גבוה מ-60 ס"מ ובכל אורך שיזרש .
בשטח השלט מצד ימין יירשט מטפור המגרש .

י- תאורה ציבורית : הרשות המקומית תדאג לביצוע מערכת תאורה ציבורית לאורך הדרכים והשביליט ובשטחים הציבוריים .
עמודי התאורה יעוצבו בסגנון אחיד עט מחו אופי מקומי של האזור .

יב- אספקת מיט :

24- חכ"ה : החכ"ה תהיה בדרך המגרשיט בהואט לונקנות הונכ"ה והחכ"ה הונקנות מקומות חכ"ה תשמ"ג 1983, ועוכ"ה הם נעט לעט .

25- ב"ב :
א. כתנאי לאישור התכנית ועט הפקדה, תוכן תכנית ב"ב כללית לכל אזור המלאכה. התכנית תראה, ב"ו היתר, און פותרונות הטילוק והשיהוד.
התכנית תוגש לדיון ואישור ועדת משנה לב"ב בוועדה המוודית .
ב. כל בנין יחובר למערכת הביוב הכללית.
ג. הועדה רשאית לדרוש הקנו מתקני שיהודר שפכים בתחומי המגרשיט, ומידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או משרד איכות הטביבה עלוליס השפניט לזוט או מערכת הביוב הכללית.

26- ניקוז ותיעול :
הועדה המקומית רשאית בהטכמתה של הועדה המוודית לשמור על יוקתם והדיושה למעבר מי גשמיט, ואין להקיס על קרקע זו או לבצע עליו כל עבודה חוץ מהעבודות הדרושות לביצוע הניקוז או התיעול .

27- איסוף פסולת :
א- לובטחון דרכי טיפול באיסוף והרחקת פסולת כדי למנוע הווצרות וזרות, ופגעי תברואה, מפגעים תזונתיים או טיכוניים בטוחותיים .
ב- היתר בניה ורשיון עסק מותכניס בקיוט הוראות ב"ב טיפול וטיילוק פסולת בהתאט לטידורי הרשות המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה וטופל כנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב .

28- החשמל :
איטודר בניה מתחת ובקרבות קווי חשמל.

א- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו תחת לקוי חשמל עיליים, בקרבות קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקיס המפורשיט מטה מקו אנכי משוד אל הקרקע ב"ו התיל הקיצוני והקרוב ב"וונר של קוי החשמל, לב"ו החלק הבולט ו\או הקרוב ביותר של המבנה :-

2 מטריט	ברשת מתח גבוה
5 מטריט	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטריט	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטריט	בקו מתח עליון ע"ו 150 ק"ו

ב- אין לבנות מבניט מעל לכבלי חשמל תון-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבות וילכי חשמל תון-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

ג- תחנות טרנספורמציה : התחנות ימוקמו בתוך המגרשיט בהואט למטומו בושריט ותובטח ע"י בעלי המגרשיט גישה חופשית לוחנות הללו של אנשי חברת החשמל . השטח שתוקט עליו תחנת טרנספורמציה יוושט באוודי בניה של המגרש .

29- ביצוע התכנית :
בתוך שלוש וחצי שנים מיוט אישור התכנית יש לבצע ולטייט לפחות 25% מיסודות הבניה ופיתוח הונשית .

30- דרך הגישה לשטח התכנית :
כתנאי להקמת איזור התעשייה יש לבצע בפועל און הדרך מטפר 23 ברוחבה המלא כפי שהיא מופיעה בתכנית המתאר המאושרת של עראבה שימטפיה ג/4014

- טבלת ששחית :

מצב קיים		מצב מוצע		היעוד	
אחוז	שטח בדונמים	אחוז	שטח בדונמים	צבע בתשריט	
		43.6	86.588	סגול	מלאכה ותעשייה זעירה
99.2	196.794	29.4	58.392	פסים ירוקים	חקלאי
		9.0	17.843	ירוק	ש.צ.פ.
0.8	1.606	0.9	1.606	חום	דרכים קיימות
		16.8	33.321	אדום	דרכים מוצעות
		0.3	0.650	ירוק עם פסים באדום	דרכים להולכי רגל
100%	198.400	100%	198.400		ס"ה שטח התכנית

مجلس إدارة المجلس
מועצה מקומית עראבה
ARRABA LOCAL COUNCIL

יודם יודיש
נשותית ובנין (22/11/95) בע"מ
29/11/95

[Handwritten Signature]

יודם התכנית

ימות :

-1

דין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיש חתיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.

מניש התכנית : למרכז הכנון בלכה אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית. ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
למכירתם. גם כמותם ביוזם הן חתימתנו זו באה במקום
התכנית. שטח זהנו ו/או כל רשות מוסמכת. לעי כל

-2

בעל הקרקע : אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בעל הקרקע. או חתימתנו על חתימת הכרה או נודעה
הסכם כאמור ו/או דיתור על זכותנו לשלול בגלל הפרתו ע"י
כח חתימתנו על פיו זכויות כלשון בשטח ו/או על כל זכות
אשר העוכדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו

-3

ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל

שטח הצמוד

23.10.95

איילי נחלה - אדריכל

-4

נאות - טל. 06-555197
מס' ת.ד. 5309

[Handwritten Signature]

אריך :

טבלת זכויות והגבלות נכיה לפי חקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה במכניחות ובהיתרים חש"ב 1392)

הערות	גובה בניה מירבני	סה"כ	מכסות	שטחי	שימושים	אחוזי בניה	קני בניה	גודל מגרש	צבע	שם
	מס' קומות	מס' קומות	מירבית	שרות	עיקריים	מטע מפלט	אחורי	מזרעי	האזור	
	במ'		לקומה			ממחט מפלט	קדמי	במ"ר		
שטח גרניות	12 מ'	120%	60%	20%	100%		50 מ'	500 מ"ר		(2)
עד 50%						120%	כמסומן			מלאכה
משטח הקומה							בתשריט			ותחשיה
כלול ב- אחוז										זעירה
הבניה העיקרי										

הערה :

(1) גובה המחפנים החדיגים ייקבע תוד התייחסות לשינוס בנוף לשביעות רצון
הועדה המקומית .

(2) כולל שטחים המשורים למפעל והמפורטים בסעיף 13.1.1 .

שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל

נספח כ' לוועדות נס' ג/9281 עדאבה

שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל

שם המפעל _____ טלפון _____

שם נמלא השאלון _____ ומקידו _____

סיווג המפעל (מותכת, כימי, פלסטיק...)

תוצרת _____

שעות עבודה _____ משמרות _____ נס' עובדים _____

צריכת מים מתוכנת _____

חומרי גלם _____

תחליכי ייצור (כללי) _____

איחסון חיצוני - סרוט חומר גלם, מוצרי ביניים, מוצר סופי, גובה) _____

מקורות אנרגיה (צריכת כמויות דלקים) _____

פליטות לאויר ממתקני ייצור ומקורות נוספים (סוגים וכמויות) _____

שפכים תעשייתיים (איכות וכמות) _____

פסולת מוצקה: ביונית - כמויות _____

רעילה - סוגים וכמויות _____

רעש - מקורות רעש ומסלטים צפויים _____

תחבורה - עומס תחבורה (נס' רכבים ליח' זמן וסוגי רכבים) _____

קרינה - רדיואקטיביות ואלקטרומגנית _____

הערה: יש להוסיף דמי הסבר לפי הצורך למוזן תשובות מלאות.