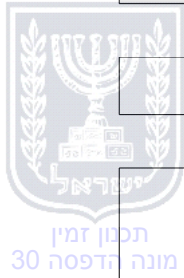


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0391896

אז"ת ציפורית שלב ב'



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נצרת עילית  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המאושרת מקצה באתר ציפורית ב' שני גושים של תעשיה וביניהם שצ"פ. בשאיפה לבייב את כל הגושים לכוון דרך מס' 807 נוצר הכרח לבצע עבודות עפר ולמלא את תאי השטח המרוחקים מדרך מס' 807.

גישת תכנון זו יצרה מספר בעיות:

א. צורך ביבוא כמויות עצומות של עפר ומילויין באתר.

ב. בנית קירות תמך גבוהים ע"מ לתמוך במילוי.

ג. שצ"פ מיותר לביצוע ותחזוקה במרכז השטח.

ד. כריתת עצים רבים של חורש טבעי ונטוע.

ה. העמקת קו הביוב המאסף בדרך מס' 807.

לסיכום - בתכנית יש הפרה ופגיעה סביבתית משמעותית.

התכנית המוצעת, מקרבת את שני גושי התעשיה, מבייבת וסונקת את הגוש הדרום מערבי באמצעות תחנת שאיבה, שתמוקם בתא שטח 115, מפחיתה משמעותית את עבודות המילוי והחפירה אינה דורשת הטמנה עמוקה של מאסף הביוב, מייתרת עלויות ביצוע קירות תמך גבוהים, ממזערת את כמויות העצים לכריתה/העתקה.

התכנית קובעת כי "תחנת השאיבה בציפורית ב' תצויד במשאבות גיבוי ובדיזל גנרטור ואמצעי התראה אלקטרוניים מבודדי מחשב במקרה של כשל מערכות".

לסיכום - התכנית המוצעת אינה משנה את היקף שטחי התעשיה והשצ"פ, ידידותית יותר לסביבה, אינה פוגעת בתעשיה והיא ניתנת לאישור בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

אז"ת ציפורית שלב ב'

שם התכנית

212-0391896

מספר התכנית

440.259 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית
קואורדינאטה X	229328
קואורדינאטה Y	740185

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17463	מוסדר	חלק		3
17466	מוסדר	חלק		3, 10-11, 25, 27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/08/1997	5159	4557	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8902. הוראות תכנית ג/ 8902 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 8902
16/04/2001	2247	4978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10349. הוראות תכנית ג/ 10349 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 10349
11/02/2014	3764	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20179. הוראות תכנית ג/ 20179 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20179



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחי תאי שטח	13/11/2017	אבינעם לוי	13/11/2017	1		רקע	טבלת שטחים
כן	נספח א	22/11/2017	אבינעם לוי	22/11/2017	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ביוב	30/05/2018	דיב סאמר	29/05/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	30/05/2018	דיב סאמר	29/05/2018	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 1 מתוך 6	24/05/2018	יגאל מרגלית	24/05/2018	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 2 מתוך 6	08/06/2017	יגאל מרגלית	08/06/2017	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 3 מתוך 6	08/06/2017	יגאל מרגלית	08/06/2017	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 4 מתוך 6	08/06/2017	יגאל מרגלית	08/06/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 5 מתוך 6	08/06/2017	יגאל מרגלית	08/06/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גליון 6 מתוך 6	24/05/2018	יגאל מרגלית	22/05/2018	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	19/03/2017	אבינעם לוי	19/01/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			משרד הכלכלה באמצעות עמק איילון ניהול תשתית ופרוייק	ירושלים	הרטום (1)	14	08-9765090	08-9765076	ayalon2000 @ayalon200 0.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר חוצבים ת.ד. 36256 מיקוד 9136102.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478870		svetagof@nallit.org. il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	1	02-5456054	02-5456054	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	levin@levin-arc.co.il
אדריכלית	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הלסינקי	18	077-7000999	077-7000989	levin@levin-arc.co.il
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
	מודד	אריה יהודה	682	צוריאל מודדים מהנדסים יועצים בע"מ	עפולה	(2)	15	04-6527412	04-6528388	zurielmd10@gmail.com
אינג'	יועץ	סאמר דיב	102372	יוסף דיב - מהנדסים יועצים	חיפה	הבנקים (3)	3	04-8662350	04-8663954	deeb@ydeeb.com
אינג'	יועץ	יגאל מרגלית		ECDS - חברת מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	רמת גן	הירדן	29	03-6772001	03-6776661	yigal-m@ecds.co.il
מהנדס	יועץ	יעקב תל		תל- הנדסת חשמל תכנון ופיקוח	חיפה	ירושלים	22	04-8674836	04-8674836	tell-eng@zahav.net.il

(1) כתובת: מושב חיבת ציון ד.ג. חפר מיקוד 3888500.

(2) כתובת: ת.ד. 2680 עפולה 1826515.

(3) כתובת: ת.ד. 33559 חיפה (31334).



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
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 מבחינה סביבתית	המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה ע"י המשרד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות ומגבלות הבניה באזור התעשייה ציפורית שלב ב'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה בציפורית שלב ב' ע"י:

- א. איחוד וחלוקה עפ"י ס' 62א. (א) (1) בחוק התכנון והבניה.
- ב. קביעת קווי בנין עפ"י ס' 62א. (א) (4) בחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי של הוראות עפ"י תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים עפ"י ס' 62א. (א) (5) בחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי גודל מגרש מינמלי עפ"י ס' 62א. (א) (7) בחוק התכנון והבניה.
- ה. הסדרת מערכת התנועה לרבות צמתים על דרכים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101
שטח פרטי פתוח	301
שטח ציבורי פתוח	201 - 203, 205, 206
תעשייה	101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 106 - 115

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשיה	110 - 108
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	301
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	206 , 203 , 202
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	114 - 110 , 106
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	202
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1102
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	203 , 202

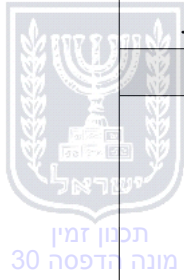
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
9.27	40,795	דרכים
5.38	23,671	שטח פרטי פתוח
37.36	164,465	שטח ציבורי פתוח
48	211,328	תעשיה א'
<b>100</b>	<b>440,259</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.19	22,843.45	דרך מאושרת
4.08	17,951.44	דרך מוצעת
5.38	23,671.45	שטח פרטי פתוח
37.36	164,464.79	שטח ציבורי פתוח
48	211,328.09	תעשיה
<b>100</b>	<b>440,259.21</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי חרושת ושטחי חרושת.                      ב. בתי קרור.                      ג. שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.                      ד. בנייני משרדים (עד 10% משטח תא השטח) ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום                      ה. מזנונים 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 התעשיה.                      ח. מוסכים לרכב.                      ט. שטח ומתקני חניה.                      י. בתי מלאכה.                      יא. ניתן יהיה לרכז בתא שטח יחיד, שטחים למרכז שרותים לתעשיה, כגון משרדים (עד 10% משטח תא השטח), מסחר ושרותים אחרים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א                      השימושים האסורים:                      תעשיה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסי' ... להלן.                      בהתאם לחוק הליכי תכנון: תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפויי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תאי שטח 201, 202, 205, 206                      (1) נופש ונוי.                      (2) גנים, חורשות, שדרות.                      (3) מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ושבילים להולכי רגל.                      (4) רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.                      (5) קיוסקים ובתי קפה.                      (6) חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.                      (7) מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתית.</p> <p>ב. תא שטח 203                      (1) נופש ונוי.                      (2) גנים, חורשות, שדרות.                      (3) מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ושבילים להולכי רגל.</p>



<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>(4) רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.                  (5) מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתית.                  (6) תותר גישה לתא שטח ביעוד תעשייה דרך השצ"פ. מיקום הגישה יקבע בבקשה להיתר בניה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כל בניה אסורה פרט למתקנים בסעיפים 4.2.1 א., ב                  ב. תותר גישה לתאי שטח לתעשייה דרך שצ"פ.                  ג. החורשה והעצים הקיימים בתא שטח 202 הם "אל געת" (לשימור).</p>



<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(1) נטיעות                  (2) חניה.                  (3) מעבר מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים נקודתיים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר כל בניה.</p>



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
									שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(3)	(2)	(2)		2	20	60	170%	60%		24%	86%	גודל מגרש מזערי (1) 5000	101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 106 - 114	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תיקון לתכנית המאושרת.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט.

קו בנין זה מיועד לאפשרות שתאי השטח להלן יבנו במשותף עם קו בנין 0. תא שטח 101A עם תא שטח 101B, תא שטח 102A עם תא שטח 102B, תא שטח 103A עם תא שטח 103B, תא שטח 104A עם תא שטח 104B, תא שטח 105A עם תא שטח 105B.  
 בכל אפשרות אחרת, קו הבנין האחורי יהיה 5 מ'.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:  
 6.1.1 הערכת השפעות סביבתיות- למתן היתרי בניה:

א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המקומית מבחינה סביבתית לוועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

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

ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם ינתנו לאתר בדיקת התסקיר ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

6.1.2 היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים, סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנגריה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לתניה ושטחי גינון.  
 ב. חזות ועיצוב-

חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ב. 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.

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

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

ג. אומדן תכולת המזהמים השנים בכל זרם שפכים מכל מתקן או תהליך, על בסיס חומרי הגלם השונים במשמים לייצור.

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

ה. תאור שיטת הטיהור המוצעת.

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

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

ח. ציון מוצא השפכים ואופן ההתחברות אליו.

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

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

יא. פירוט הוצאות שתדרשנה לאחזקה והפעלה של המערכת, כולל ההשקעות בכל שלב ושלב (2) חומרים מסוכנים -

תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו..

(3) רעש-

מידה מרבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ז-1977.</p> <p>(4) איכות אויר-</p> <p>שיעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, 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.</p> <p>(5) אחסון -</p> <p>קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית</p> <p>6.1.3 היתר בניה למבנה רב שימושי-</p> <p>יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההורות 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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>6.2.1 כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.</p> <p>6.2.2 התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>6.2.3 על מינהלת האתר, בשלב מתן היתרי בניה, להתייחס גם לתוספת התנועה הצפויה בעקבות הקמת המפעל והמטרדים הנובעים ממנו.</p> <p>6.2.4 חב' מקורות -</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>6.2.5 לא ינתנו היתרי בניה למבנים/מתקנים שגבהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור ממנהל התעופה האזרחית.</p> <p>6.2.6 לא ינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח תא השטח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6.2.7 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 מצאים הקרקע או הבנין.</p> <p>6.2.8 כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:</p> <p>א. בצוע כל התשתיות (פריצת מערכת הדרכים, מים וביוב).</p> <p>ב. סיום בצוע עבודות ביסוס ל 25% ממבני התעשייה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.3
<p>6.3.1 סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות:</p> <p>א. מפורטים בזה קבוצות סוגי המפעלים האסורים או מותרים באזורי השימושים השונים</p>	

<p style="text-align: center;"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>בתחום התכנית. סוגי המפעלים שלא נכללו בפרוט להלן, יאושר סיווגם ע"י הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה עפ"י העקרונות בסעיפים 6.4, 6.5, 6.6, 6.14.4.</p> <p>ב. קבוצות המפעלים</p> <p>קבוצה א' - מפעלים אסורים בתכלית (יהיו בנוסף לרשימת המפעלים האסורים המפורטים בסעיף 4.1.2 א. לעיל.</p> <p>קבוצה ב' - מותרים באזור תעשייה א'.</p> <p>ג. פרוט מפעלים לפי קבוצות</p> <p>רשימת פרוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעילות התעשייתית בכל אזור ואזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד. בכל מקרה ינתן היתר בניה ראשון ורשיון העסק רק באישור המשרד להגנת הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשייה ו/או תסקיר השפעה על הסביבה לפי העניין.</p> <p>קבוצה א' - אסבסט, מכון פסדים, תשלובת כימיות ונפט, יצור ואחסון נפיצים, גריסת וטחינת אבן, דשנים נוזליים-יצור, אספלט, התוך מתכת גזים דליקים מעל 100 מ"ק, בריכת חמצון, בריכת דגים, בתי מטבחים.</p> <p>קבוצה ב' - יצור מוצרי פלסטיק, יצור זכוכית, יצור מוצרי ממלט, הלבשה וטקסטיל, תעשיות נקניק, תעשיות מוצרי חלב (למעט מחלבות), תעשיות שימורים, שיש ומרצפות, דפוס, רהיטים ומוצרי עץ, הלבשה וטקסטיל (עד 100 מ"ק שפכים ליום), מסגריות, מוסכים לרכב, בתי מלאכה לעבודות זכוכית, מתכת יבשה (ניסור אך לא ציפוי), מוצרי חשמל ואלקטרוניקה).</p> <p>ד. כל מפעל שיבקש היתר ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.3.2 שטחים פתוחים וחזות:</p> <p>א. לפני מתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה תכנית נופית לפיתוח השטחים הפתוחים נטיעת ייעור לאורך הגבול הדרומי והמערבי של התכנית ולוח זמנים לביצועם.</p> <p>ב. יש למזער את הפגישה בצומת הקיים. עצים בוגרים שיש לעקורם לצורך הכנת תא השטח יועתקו לשצ"פ בשטח התכנית.</p> <p>ג. הגשת חזות ועיצוב במסגרת בקשה להיתר בניה:</p> <p>1) הגשת תכנית פיתוח תא שטח, יסומנו שטחים המיועדים לאחסון פתוח (אם יש) והאמצעים שינקטו בהם למנוע מפגעים סביבתיים, לרבות מפגעים חזותיים.</p> <p>2) מבני עזר - אישור על הקמת מבנים מחומרי בניה קלים.</p> <p>3) חזיתות וחומרי ציפוי - שמירה על אחידות.</p> <p>4) מתקני גג - תכנית גגות, כולל מתקנים וחומרי כיסוי הגג, יצורפו לבקשה להיתר בניה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>6.4.1 הוראות לתכנון והקמת מפעלים - איכות אויר</p> <p>על המפעלים באזור תעשייה ציפורית לעמוד בתקני הסביבה ותקני הפליטה הבאים:</p> <p>1) תקני פליטה לשלש קבוצות של חומרים מסרטנים מסווגים בהתאם לפוטנציאל הקרצינוגני שלהם (עפ"י סעיף 2.3 מתוך TA LUFT 1986).</p> <p>2) תקן פליטה לכל החומר החלקיקי (עפ"י סעיף 3.1.3 מתוך TA LUFT 1986).</p> <p>3) תקני פליטה לשלש קבוצות של מתכות כבדות בחומר החלקיקי המסווגים לפי יעילותם.</p> <p>4) תקני פליטה לארבע קבוצות של חומרים א-אורגניים גזיים או נדיפים המסווגים לפי דרגת רעילותם (עפ"י סעיף 3.1.6 מתוך TA LUFT 1986).</p>	




6.4 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.4
<p>5) תקני פליטה לשלש קבוצות של חומרים אורגניים נדיפים (VOC) המסווגים לפי דרגת רעילותם (עפ"י סעיף 3.1.7 ונספח E מתוך TA LUFT 1986).</p> <p>6) פליטה של גופרית דו חמצנית:</p> <p>יחול איסור שימוש בדלק כבר יותר מסולר, או פליטה של גופרית דו חמצנית העולה על פליטת מזהם זה הנגרמת משריפת סולק.</p> <p>7) גובה ארובות יקבע לפי הפרקטיקה ההנדסית המקובלת (GEP-GOOD ENGINEERING PRACTICE) הנהוגה ברשות הפדרלית לשימור הסביבה בארצות הברית (USEPA).</p> <p>8) תקני סביבה לאיכות אויר לפי התקנים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב - 1992, ק"ת 5435, 16.4.92.</p>	



6.5 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.5
<p>6.5.1 הוראות לתכנון והקמת מפעלים - איכות מים</p> <p>1) שפכי תעשייה לא יכילו החומרים בריכוז מעל הריכוזים הרשומים בטבלה בנספח א הרצ"ב. התקנים מתייחסים לשפכים עם יציאתם ממתקן היצור ללא כל מיהול בשפכים סניטריים או אחרים.</p> <p>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.</p> <p>3) השפכים לא יכילו חומרים בעלי נקודת הבזקה (FLASH POINT) השווה או נמוכה מ 65 מעלות צלסיוס, 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 בנושאים הבאים:</p> <p>א. מפעל שדרוש בו מתקן טיפול בשפכים, יבנה המתקן לפי התכנית שאושרה ע"י הגורמים המוסמכים במשרד להגנת הסביבה ובהתאם לנספח א הרצ"ב. התכנית תתייחס גם לאפשרויות מיחזור שפכי המפעל.</p> <p>ב. על המפעל להערך לביצוע בדיקות (פעמיים בשנה או יותר אם ידרש לכך) למדידת ריכוז בשפכים לפי קביעת הגורמים המוסמכים במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. המפעל יתקין מיכל אגירה אטום המסוגל להכיל ספיקת שפכים של שני ימי יצור מלאים, למקרה של תקלות בצנרת ובמתקניה.</p> <p>ד. על המפעל להערך לביצוע צילום והערכת מצב הצנרת המחברת אותו למאסף אזור התעשייה, לפחות פעם בשנה.</p> <p>ה. לא יוזרמו למערכת הביוב תמלחות. התמלחות יאספו בנפרד ויסולקו לים או לאתר סילוק חלופי באישור אגף ים וחופים ואגף המים במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>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 קירוי אזורים אלא או איסוף נפרד של נגר מי גשם מהם והזרמה למערכת הביוב לאחר טיפול.</p> <p>ז. מינהלת אזור התעשייה תבצע צילום הקוים המאספים עם השלמת הקו וכן אחת לשנה.</p> <p>6.5.2 הוראות לתכנון והקמת מפעלים - אחסון חומרים</p> <p>א. אחסנת דלקים בפועל תהיה:</p> <p>1) במיכלים על קרקעיים בתוך מאצרות שנפחן לא יפחת מ 110% מנפח המיכלים שבתוכן, ואשר יצופו בחומר אטום למעבר דלקים.</p> <p>2) במיכלים תת קרקעיים בעלי דופן כפולה או מיכלים שימוקמו בתוך מיכל בעל דופן אטומה</p>	



6.5	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>למעבר דלקים.</p> <p>3) גפ"מ ובנזין 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 להגנת הסביבה.</p> <p>4) יוכשרו משטחים אטומים ומנוקזים לבור איסוף דלק, לצורך פריקת דלקים ממיכליות למיכלי האיחסון.</p> <p>5) באחסון חומרים מסוכנים יש להקפיד:</p> <p>(א) שילוט הכולל שם החומר, מס' אום.</p> <p>(ב) הפרדה לפי קבוצות איחסון</p> <p>(ג) זמינות של חומרי ניטרול, ספיגה וכיבוי אש.</p> <p>(ד) אחסון חמ"ס - נוזלים בתוך מאצרות, תחת שטח מקורה מעל רצפה אטומה.</p> <p>6.5.3 הוראות לתכנון והקמת מפעלים - רעש סביבתי</p> <p>א. התכנון וההקמה של מפעלים בתאי שטח 106-114 באזור התעשייה ציפורית ב' ילוו ביעוץ אקוסטי מקצועי. בתאי שטח אלו לא יהיו מתקנים רועשים על הגגות ללא קירוי ואמצעים ולהפחתת רעש.</p> <p>ב. תוגש חוות דעת של יועץ אקוסטי לבקשות להיתר בניה של מפעלים בתאי שטח שלעיל, בו פירוט רמות הרעש החזויות בגבולות המפעל והאמצעים שנקטו להבטיח מיידה במפלסי הרעש הנדרשים בגבול תא השטח.</p> <p>באחריות מינהלת אזור התעשייה לבדוק בתאום עם המשרד להגנת הסביבה מחוז צפון, חוות דעת אלו.</p> <p>ג. בתכנון המפעלים יש לשקול הצבת אלמנטים מרעישים בצד המפעל המוסתר מהישוב הושעיה.</p> <p>ד. בכל מקרה לא תהא חריגה מגבולות התכנית ממפלסי הרעש הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1190, 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.</p> <p>6.5.4 הוראות לתכנון והקמת מפעלים - מבנה רב תכליתי</p> <p>א. מבנה הרב תכליתי יוגן במעטפת שאינה חדירה לכימיקלים.</p> <p>ב. לא תאושר כניסת מפעלים יוצרו תמלחות ללא פתרון לתמלחותיהם.</p>

6.6	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.6.1 הוראות למערכת ניטור:</p> <p>א. מערכת ניטור אויר - מינהלת אזור התעשייה תפעיל מערכת לניטור סביבתי של איכות אויר. המערכת תתבסס על המערכת הקיימת שהוקדמה ע"י מפעל פיניציה:</p> <p>1) תחנת ניטור קבועה בישוב משהד חלקיקים (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>).</p> <p>2) תחנת ניטור (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>) המועברת בין שאר ישובי הסביבה (כפר כנא, הושעיה, בית רימון) עפ"י תכנית ניטור.</p> <p>3) תחנה מטאורולוגית מעל גג מחסן התערוכות במפעל בפיניציה.</p> <p>לאור נתוני המטאורולוגיה ואיכות האויר 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.</p>



6.6 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.6
<p>ב. ניטור איכות שפכים מהמפעלים - מינהלת אזור התעשייה תפעיל תכנית ניטור של איכות השפכים המוזרמים המפעלים למערכת הביוב בציבורית. התכנית תגדיר עבור כל מפעל את נקודות הדיגום, צורת הדיגום, תדירות הדיגום ופרמטרים לבדיקה.</p> <p>ג. ניטור איכות שפכי אזור התעשייה: בנוסף תבצע מינהלת אזור התעשייה ניטור תקופתי של איכות השפכים המסולקים מאזור התעשייה למתקן השפכים האזורי (קרי - דיגום בתחנת השאיבה הראשית). הניטור יכסה את הפרמטרים הבאים:</p> <p>PH (1)                      מוליכות (2)                      נתרן וכלור (3)                      COD או BOD5 (4)                      סריקת מתכות (ICP) (5)                      תדירות מומלצת:                      פרמטרים 1-4: אחת ל 4 חודשים                      פרמטר 5: אחת לשנה</p>	



6.7 עיצוב פיתוח ובינוי	6.7
<p>חזיתות הבנין וחומרי ציפוי</p> <p>א. חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו:                      החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר</p> <p>ב. המבנים יתוכננו ע"י אדריכל מוסמך, פתרון ארכיטקטוני למבנים בתאי שטח 106-114 יאושר ע"י הועדה המקצועית של הועדה המחוזית.</p>	



6.8 עיצוב אדריכלי	6.8
<p>מתקני גג, מזגנים וצנרת</p> <p>יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג.</p> <p>מזגני חלון וצנרת בנין כגון: בנין, כגון: ביוב, צנרת חשמל וכד', יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.</p>	

6.9 איכות הסביבה	6.9
<p>6.9.1 בתחום התכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניע מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>6.9.2 פסולת תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאיסוף פסולת ימצאו בתחומי תאי השטח או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.</p> <p>6.9.3 פסולת חומרים מסוכנים טפול וסלוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סלוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.</p>	

6.10 חשמל	6.10
<p>6.10.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p>	



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p><b>6.10</b></p> <p>בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'</p> <p>ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>ברשת מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות 300 מטר) 11.0 מ'</p> <p>ברשת מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות 500 מטר) 21.0 מ'</p> <p>6.10.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ - 1.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח עליון עד 1000 ק"ו</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר אישור ובהסכמה מחברת החשמל.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>6.11</b></p> <p>6.11.1 מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.11.2 ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.11.3 ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור מערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.</p> <p>6.11.4 תברואה - סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p><b>6.12</b></p> <p>6.12.1 הנחיות סביבתיות בזמן פיתוח השלט: מגרסות לעיבוד אבן מחציבת תאי השטח באתר ימוקמו ויפעלו רק עפ"י הוראות ספציפיות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.12.2 הפרשי גובה בין תא השטח למשנהו ייתמכו ע"י:</p> <p>א. קירות תומכים</p> <p>ב. מסלעה בתחום תא השטח התחתון</p> <p>ג. שיפוע בקרקע שאינו עולה על 2.1 בתחום תא השטח התחתון</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p><b>6.13</b></p> <p>לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתיאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית, תכנית למתן היתר תייעד 30% משטח משטח המרווח הקדמי.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תשתיות</b></p> <p><b>6.14</b></p> <p>6.14.1 מים וביוב - עבודות פיתוח מערכות המים והביוב עפ"י חוק הרשויות המקומיות תשכ"ז - 1977, לפי אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	

6.14	תשתיות
	<p>היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.14.2 חשמל וטלפון - הקמת רשתות החשמל והטלפון תניה לאחר מתן הודעה לועדה המקומית ולרשות המקומית לפחות 15 יום לפני התחלת ביצוע העבודות.</p> <p>6.14.3 ניקוז - הבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.14.4 עבודות עפר - עודפי עפר ופסולת יפונו אך ורק לאתרים מאושרים בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>עודפי עפר במידה ויווצרו ישמשו להכשרת תאי שטח הבניה או יגורסו לצורכי חומרי בניה וסלילה: עודפים יסולקו באישור הועדה המקומית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ברצועת הירק בדרום התכנית לא יבוצעו עבודות עפר ולא שפכי בניה. לא יאושרו שפכי עפר מחוץ לחזית תאי שטח הבניה הפונים לדרום מערב.</p> <p>לתכנית יצורף תשריט ובו יסומנו עבודות העפר שיעלו על 5 מ' גובה חציבה או 5 מ' גובה מילוי, עקרונות השחקום בהם.</p> <p>6.14.5 העברת קוי תשתית דרך תאי שטח -יותר מעבר קוי תשתית, לרבות צנרת מים, ביוב, תעול ותקשורת בגבולות תאי השטח ותור העברתם מתא שטח אחד דרך תא שטח אחר.</p> <p>6.9.6 מערכות התשתית ישתלבו במערכות התשתית של ציפורית א'. תשמר הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות ניקוז מי הגשם.</p> <p>6.9.7 באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים להעברה למערכת הביוב המרכזית תהיה 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 תאי השטח (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 תהום.</p> <p>6.14.8 לאחר מיצוי קבולת השפכים במאגר "הסוללים" לא יוצאו היתרי בניה למפעלים אלא לאחר הקמת מתקן אזורי האמור בסעיף זה.</p> <p>6.14.9 יש להציע מסגרת ארגונית למתקני הביוב באזור התעשייה.</p> <p>6.14.10 לא יוקמו בתחום התכנית בריכות אידוי.</p> <p>6.14.11 תחנת השאיבה בציפורית ב' תצויד במשאבות גיבוי ובדיזל גנרטור ואמצעי התראה אלקטרוניים מפקדי מחשב במקרים של כשל מערכות.</p>
6.15	פיתוח תשתית
	<p>6.15.1 מהרשת העירונית מים - אספקת מים</p> <p>6.15.2 סילוק שפכים - לרשת איסוף והולכת השפכים של אזור התעשייה.</p> <p>6.15.3 חשמל - מרשת חברת החשמל.</p> <p>6.15.4 קוי טלפון - כל קוי הטלפון והחשמל ומתקניהם יהיו תת קרקעיים.</p>
6.16	מקלטים
	<p>לפי דרישות פיקוד העורף ובאישורו.</p>
6.17	מרתפים
	<p>הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף לשימושים הבאים: א. באזורי תעשייה:</p>

<p><b>6.17 מרתפים</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1)מקלט בהתאם לדרישות פיקוד העורף, 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 לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין. בתאי שטח צרים תותר חניה תת-קרקעית בקו בנין אפס, בהסכמת השכן.</p>	
<p><b>6.18 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>6.18.1 אחסון פתוח                  אחסון יותר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המבנים העיקריים או במבני העזר בלבד.                  6.18.2 מבני עזר                  מיועדים למתקני מיזוג אויר, מתקני דלק, גז וחשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון וביתן שומר, מעברים מקורים להעברת צנרת, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין המבנים.                  מבני העזר כלולים בתכנית תא השטח ושטחם יחשב באחוזי הבניה, למעט מעברים מקורים בין הבנינים (קרקעיים ועל קרקעיים). לא תותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון: פחונים, צריפים).</p>	
<p><b>6.19 חניה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>6.19.1 לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה בהתאם לתקנון שיהיו תקפות בעת מתן היתר בניה, ובהתאם לתקנות תכנון ובניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.                  6.19.2 החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחומי תא השטח.</p>	
<p><b>6.20 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>6.20.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.                  6.20.2 תותר חלוקת משנה של תא השטח לתאי שטח נפרדים בגודל שלא יקטן מ 1000 מ"ר. החלוקה תהיה באמצעות תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית.                  יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לאשר בתשריט הר"מ חלוקת משנה של שטח תא השטח לתא שטח נפרדים, כולל הקצאת דרך גישה ציבורית אליהם. תנאי לאישור תשריט חלוקה זה יהיה הסכמת בעל הקרקע לחלוקה המוצעת והתחייבות מגיש התשריט לרשום הדרך הציבורית ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.</p>	
<p><b>6.21 תכנית בינוי</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר תאי שטח על פי תוכנית בינוי.</p>	
<p><b>6.22 תנאי להפעלה</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד.                  תחויב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני תעשייה. בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.</p>	



<b>6.23 היטל השבחה</b>	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

<b>6.24 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

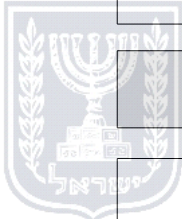


תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כולל את תאי שטח 101A-105A, 101B-105B	ניתן יהיה לתת היתר בניה עם הכנסת תכנית זו לתוקף
2	כולל את תאי שטח 106-114	יוצאו היתרי בניה עפ"י אישור הועדה המחוזית לאחר ש 60% משלב אי יאוכלס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 7.2 מימוש התכנית

7.2.1	תחילת ביצוע התכנית תוך 3.5 שנים מיום אישורה.
7.2.2	לאחר פרסום להפקדה, ניתן יהיה לאשר ולבצע עבודות עפר ושרותי תשתית בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



דוח תאי שטח לתכנית - 212-0391896		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	22843
101A	תעשייה	7933
101B	תעשייה	8020
102A	תעשייה	9991
102B	תעשייה	10028
103A	תעשייה	9771
103B	תעשייה	9796
104A	תעשייה	9095
104B	תעשייה	9109
105A	תעשייה	9793
105B	תעשייה	9775
106	תעשייה	12624
107	תעשייה	12896
108	תעשייה	12899
109	תעשייה	14510
110	תעשייה	16128
1101	דרך מוצעת	15108
1102	דרך מוצעת	2844
111	תעשייה	16171
112	תעשייה	11289
113	תעשייה	10699
114	תעשייה	10107
115	תעשייה	694
201	שטח ציבורי פתוח	2261
202	שטח ציבורי פתוח	145816
203	שטח ציבורי פתוח	7089
205	שטח ציבורי פתוח	4131
206	שטח ציבורי פתוח	5168
301	שטח פרטי פתוח	23671
<b>סה"כ תאי שטח - 29</b>	<b>סה"כ שטח מחושב במ"ר - 440259</b>	





## נספח א לתכנית מס' 212-0391896 - אז"ת ציפורית שלב ב

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

ריכוז מגביל מקסימלי	יחידת ריכוז	מרכיב
3500	מג"ל	מוצקים כללי
1000	מג"ל	מוצקים מרחפים
1000	מג"ל כ- 02	צחי"ב (5 ימים)
2000	מג"ל כ- 02	צחי"ב כללי
0.1	מג"ל	סולפידים
20	מג"ל	כלל שמנס ושומנים
15	מג"ל	(נמסים באתר אתילי)
200	מג"ל כ- S 04	שמנים מינרלים
10	מג"ל	סולפטים
0.1	מג"ל	אבץ
0.1	מג"ל	ארסן
1.0	מג"ל	בורון
0.1	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	מג"ל	נתרן
150	מג"ל	כלורידים
0.5	מג"ל	ציאנידים
3.0	מג"ל	פנול
1000	מיקרומוס	מוליכות חשמליות
35 ° C		טמפרטורה
6-9		הגבה (PH)

