

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת מס' ג/ 9914

המהווה שינוי לתכנית ג/ 11056, ג/ 4952, ג/ 6784, ג/ 2318.

פארק תעשייה נצרת

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים אחרים

עורך התכנית : הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
בית קליפורניה, רח' יגאל אלון 120, ת"א 67443
טל': 03-6960601 פקס: 03-6960431

היזם ומגיש התכנית : משרד התעשייה והמסחר באמצעות חב' מקיף פיתוח ותשתיות בע"מ
רח' בית עובד 8 תל אביב
טל': 03-5372251 פקס: 5372232

תאריך : 25 במאי, 2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת מספר ג/ 9914

המהווה שינוי לתכנית ג/ 11056, ג/ 4952, ג/ 6784, ג/ 2318.

פארק תעשייה נצרת

מחוז : הצפון
מקום : נצרת
תחום שיפוט : עיריית נצרת

גושים וחלקי חלקות :

גושים	חלק מחלקה
17507	24-29, 31, 32
17610	1, 4-9, 11, 12

שטחי בניה לתעשייה, מבני ציבור ומרכז מסחרי ושירותים (חושב עפ"י טבלת זכויות הבניה ושטח המגרשים):

היעוד	מספרי מגרשים	סה"כ שטח המגרשים בדונם	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שרות במ"ר
תעשייה	100-104 201-205	22.407 דונם	17925.6 מ"ר	31369.8 מ"ר
	300-601	83.981 דונם	88180.0 מ"ר	146966.0 מ"ר
מבני ציבור	603	5.062 דונם	3796.5 מ"ר	5821.3 מ"ר
מרכז מסחרי ושירותים	200	4.971 דונם	3728.2 מ"ר	5716.6 מ"ר

שטח התכנית : 231.497 דונם

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים אחרים

היזם ומגיש התכנית : משרד התעשייה והמסחר באמצעות חב' מקיף פיתוח ותשתיות בע"מ

עורך התכנית : הרי ברנד, אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
בית קליפורניה, יגאל אלון 120 תל-אביב
טל': 03-6960601 פקס : 03-6960431

תאריך : 25 במאי, 2003

תוכן העניינים :

4	..... התכנית	: פרק א'
5	..... תכליות, שימושים והגבלות בניה	: פרק ב'
9	..... תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	: פרק ג'
11	..... שמירת איכות סביבה	: פרק ד'
22	..... שונות	: פרק ה'

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מפורטת מס' ג/ 9914 פארק תעשייה נצרת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

- | | |
|-----|---|
| 2.1 | 25 דפי הוראות בכתב. |
| 2.2 | גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250. |
| 2.3 | נספח מנחה מס' 1 - תכנית בינוי למרכז מלאכה טיפוס, גליון אחד הערוך בק.מ. 1:500. |
| 2.4 | נספח מחייב מס' 2 - נספח לבקרה סביבתית. |
| 2.5 | נספח מס' 3 - נספח נופי מנחה. |
| 2.6 | נספח מס' 4 - נספח תחבורה מחייב בתחום הקו הכחול ומנחה מחוץ לקו הכחול. |
| 2.7 | טבלאות איזון - נספח מחייב. |
| 2.8 | תסקיר השפעה על הסביבה (2 חוברות). |

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

231.497 דונם.

5. מקום התכנית:

על כביש 79 בצומת הכניסה לנצרת.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי שטח חקלאי לשטח לפארק תעשייה על כל מרכיביו וחלוקתו למגרשים וקביעת הוראות בניה.
- (ב) יעוד שטח למרכז מסחרי שירותים ומתקנים הנדסיים.
- (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) איחוד וחלוקה מחדש.
- (ח) קביעת הנחיות לבינוי אכלוס וניהול מרכז מלאכה המיועד לקלוט שימושים חורגים מתוך העיר ובלבד ויעמדו בדרישות הסביבתיות והאדריכליות של התכנית, כגון: נגריות, מסגריות, מוצרי אלומיניום וכדומה.
- (ט) פיתוח אזור בנייה ייצוגי לעיר נצרת.
- (י) הקמת אזור תעסוקה לדוגמא מבחינת תנאים סביבתיים ומופע אדריכלי.
- (יא) הקלה מקו בנין מדרך 79.

7. יחס לתכניות אחרות:

- 7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/11056, ג/4952, ג/6784, ג/2318.
- 7.2 עם אשור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית מתאר, מקומית או מפורטת החלה על השטח הכלול בה.

8. שימושים בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

פרק ב' - תכליות, שימושים והגבלות בניה**1. רשימת התכליות:**

- 1.1 **שטחים לתעשייה (סגול)** ישמשו למבנים לתעשייה מתקדמת ונקיה לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חניות, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. לא תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש אלא במרכז השירותים בלבד. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי מנחה למתחם שלם כמסומן בתשריט בה ייקבעו הצורה ואופן העמדת המבנים, פרוט חומרי הבניה, סידורי תנועה וחניה, טיפול נופי, מעבר מערכות תשתית וחיבורם למגרשים, כניסות למגרשים ומפלסים, חצרות פנימיות מוסתרות, גידור, סידורים למתקנים טכניים במגרשים ובבניינים, אחסנת חוץ וסידורים לפסולת ואשפה. התכנית תערך בק.מ. 1:250 ותכלול חתכים וחזיתות ותוכן בליווי אדריכל נוף מוסמך.
- רשימת המפעלים שהקמתם וקליטתם באזור התעשייה אסורה בתכלית מפורטת בנספח מס' 2.1.
- כל מפעל יעמוד בדרישות לשמירת איכות הסביבה כמפורט בהמשך.
- תותר הקמת קירות תומכים או מסלעות בשצ"פ בין המגרשים לכבישים. יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.
- 1.2 **שטח תעשייה להשלמה (סגול עם פסים אלכסוניים בשחור)** הינו מגרש להשלמה. מגרש 104/2 אינו מגרש לבנייה עצמאית אלא ישמש להשלמת מגרש 104/1 או 103 כפי שיוחלט ברשויות המוסמכות.
- 1.3 **שטח למרכז מסחרי ושירותים (אפור מותחם אפור כהה)** ישמש למבנים לשירותי מסחר, מנהלה ורווחה כגון חנויות סופרמרקט, בנקים ושירותי תקשורת; משרדים מרכזי כנסים ותצוגה, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, מרפאות, מתקני ספורט ותרבות באולמות סגורים וכן מרכזים לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע, כגון גני תעשייה, או פארק תעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית פתוח כנ"ל ובקשה להיתר בניה. לא יותר שימוש לצורך קיום אירועים שלא באולם סגור ומבודד אקוסטית.
- 1.4 **שטח ציבורי פתוח (ירוק)** ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, מבני טרנספורמציה, תשתיות הנדסיות, ביוב, חשמל, טלפון כולל מבני שנאים, מתקני ספורט ומשחק, וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה על פי תכנית הגשה להיתר בניה. באזור עתיקות לא תבוצע כל עבודה בטרם אישור רשות העתיקות. פתוח אזור התעשייה יעשה בצורה שישתלב בנוף הטבעי של האתר. עצים הקיימים בשטחים המיועדים לתעשייה יועברו לשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, או יינטעו אחרים תחתם. לא ישפכו עודפי עפר ו/או בולדרים אלא על פי תכנית מאושרת בוועדה המקומית הכוללת צורת ייצוב מדרונים ויצירת אפשרות לשיקום הצמחייה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך. פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב

בפתוח אזור התעשייה. לא יחודשו היתרי אכלוס או רשיון עסק אחרי השנה הראשונה מגמר הבנייה אם לא הושלם ומוחזק כראוי הפתוח הסביבתי של המפעל.

1.5 דרכים ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חנייה, נטיעות, קווי ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

1.6 תחנת תידלוק (אפור תחום באדום) ישמש לתחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18, לרבות מסחר הקשור בשירותי דרך כגון: מסעדות, מזנונים, חלקי חילוף לרכב. תנאי להוצאת היתר בניה הוא עמידה בכל דרישות תמ"א 18, אישור משרד הבריאות, אכ"ס ותחבורה. שטח המסעדה והמזנון לא יעלה על 120 מ"ר. (כ"ו) (משרד התמנה) היתרי בניה וסלילה לתחנת הדלק מחויבים באישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד התחבורה. בתכנית בקשה להיתר בניה יצוינו הפתרונות לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה, ואמצעים למניעת זיהום מי תהום כפי שרשום בסעיף 9.3 (ב) בתמ"א 18. הכניסות והיציאות מתחנת הדלק יבוצעו משטח אזור התעשייה וכפי שמופיע בתשריט, כל זאת בהתאם לתכנית מפורטת להסדרי תנועה שתאושר לפני בקשה לביצוע התחנה ובכפוף לסטנדרטים המקובלים.

1.7 תניון לרכב כבד (אדום וירוק לסירוגין) ישמש לחניית משאיות ורכב כבד אחר. פיתוח השטח יעשה בתיאום עם אדריכל נוף מוסמך על מנת להבטיח שילוב עצים במרחבי החניון וטיפול חזותי בשוליים כדי להסתיר את החניה מכיוון דרך מס' 79 ומכיוון המגרשים הסמוכים. הגישה אל המגרש הנ"ל תהיה מאזור התעשייה בלבד. תותר הקמת משרד לתפעול החניון בשטח כולל של עד 190 מ"ר בקומה אחת. חומרי הבנין, שילוט והוראות הפיתוח יהיו כנדרש לגבי מבני התעשייה.

1.8 מבני ציבור (חום בהיר תחום חום כהה) ישמש למבנים למוסדות ציבור כולל תחנת כיבוי אש, תחנת מגן דוד אדום, מחסני ומשרדי הרשות המקומית, מתקני הג"א, מרכז הכשרה מקצועית, מעון יום, מרכז תרבות וחינוך וכל מוסד ציבורי אחד שמטרתו לשרת את אזור התעשייה והסביבה, כפוף לאישור הועדה עפ"י תכנית הגשה להיתר בניה.

2. טבלת שימושי קרקע

יעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
תחנת תידלוק	אפור תחום באדום	4.611	1.99%
תעשייה - שטח להשלמה	סגול ופסים שחורים באלכסון	1.022	0.44%
תעשייה	סגול	105.365	45.52%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	34.273	14.80%
דרך מוצעת	אדום	52.247	22.57%
דרך קיימת או מאושרת	חום	17.720	7.65%
מבני ציבור	חום בהיר תחום חום כהה	5.062	2.19%
מרכז מסחרי ושירותים	אפור תחום אפור כהה	4.971	2.15%
חניון לרכב כבד	אדום וירוק לסירוגין	6.226	2.69%
סה"כ שטח התכנית		231.497	100%

3. בני ואחוזי בניה:

3.1 מגרשים לתעשייה:

גובה המבנים מפני הקרקע הסמוכים, כמוגדר בתכנית הפתוח, יהיה כמוגדר בטבלת זכויות הבנייה. גובה ארובות סילוסים או מתקנים תעשייתיים ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים, אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית.

3.2 מגרש למרכז מסחרי ושירותים

תנאי לקבלת היתר בניה הוא אישור מנהלת אזור התעשייה לתכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו כחלק בלתי נפרד מההיתר.

4. טבלת זכויות והגבלות בניה:

מספר	גובה במטר	מס' קומות	אחוז בניה/שטח בניה מרבי				קווי בנין			גודל מגרש מזערי	צבע האזור	שם האזור	
			סה"כ	תכנית מרבית לקומה	שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה	שטחי שרות מעל מפלס הכניסה	שימושים עיקריים	צדדי	אחורי				קדמי
1	12	מרתף+2	180%	50%	100%	20%	60%	5 (7)	5	5 או כמסומן בתשריט (ברזטה)	1000 מ"ר	סגול	תעשייה מגרשים 100-104 201-206 להשלמה 104/2
1	14	או מרתף+3	200%	40%	100%	30%	70%						
1	18	או מרתף+4	220%	30%	100%	40%	80%						
1	16	מרתף+3	280%	60%	100%	75%	105%	5	5	5 או כמסומן בתשריט (ברזטה)	4500 מ"ר	סגול	תעשייה מגרשים 300-601 (6)
1	12	מרתף+3	190%	30%	100%	15%	75%	5	5	5 או כמסומן בתשריט (ברזטה)	4000 מ"ר	אפור מותחם שחור	מרכז מסחרי ושירותים
1	12	מרתף+3	190%	30%	100%	15%	75%	5	5	5 או כמסומן בתשריט (ברזטה)	5000 מ"ר	חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
1	3	1	5%	5%	-	-	5%	5	5	5 או כמסומן בתשריט (ברזטה)		ירוק	שצפ
1	10	2	70%	50%	-	20%	50%	5	5	5 או כמסומן בתשריט (ברזטה)	4000 מ"ר	אפור תחום אדום	תחנת תידלוק
1	3	1	100 מ"ר	100 מ"ר	-	-	100 מ"ר	5	5	5 או כמסומן בתשריט (ברזטה)	6000 מ"ר	אדום וירוק	חניון לרכב כבד

הערות:

1. גובה המתקנים החריגים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון המנהלת והועדה המקומית.
2. שטח גלריות עד 50% משטח קומה כלול באחוזי הבניה.
3. במקרה רצועת שצ"פ קדמית יימדד מרווח הבניה מגבול המגרש פנימה.
4. שטחי הבניה העיקריים הנם כולם מעל מפלס הכניסה. אין שטחי בניה עיקריים מתחת למפלס הכניסה.
5. תותר קומת מרתף לחניה ולשטחי שרות עד גבול המגרש בתנאי הסכמת שכנים וללא בליטה מעל פני הקרקע מחוץ לקווי הבניין (כלול באחוזי הבניה בטבלה).
6. במגרשים 300-303, 400-401, 500-501, 600-601 תותר גם הקמת מרכז מלאכה בבניין בן 3 קומות עם רמפות לרכב ע"פ ההוראות לעיל ובהתאם לנספחי הבינוי. שטחי הרמפות כלולים בתכנית המותרת.
7. קווי הבנין הצדדיים בין מגרש 104/2 לבין 104/1 או לבין 103 יבוטלו במידה ויאוחדו.

5. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי

(1) רישוי הבנייה למבנה רב-תכליתי יתבצע בשני שלבים :

- א. השלב הראשון :
היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודות גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבנייה.
- 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 המחלקה לאיכות הסביבה כולל שאלון לאפיון המפעל (ראה נספח 2.3), כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית. במידה ולדעת היחידה הסביבתית יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.
לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של רשות 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 הבנייה ובשלב אחד בלבד.
השכרת שטח למפעל במבנה רב תכליתי חייב באישור מוקדם של המנהלת בכפוף להוראות תכנית זו. תוקף חוזה שכירות בין משכיר לשוכר מותנה באישור המנהלת שיצורף לחוזה השכירות.
- ב. תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה. יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתור כמפורט בסעיף 3.6 - (3) להלן.
עצוב חזיתות הבניינים יקבע סופית לעת התרת הבנייה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחיית הועדה האדריכלית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.
- ד. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחיית הועדה האדריכלית.
- ה. יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין. בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.
- (2) היתר בניה למבנה רב-תכליתי יכלול, בנוסף לכתוב לעיל, תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו, או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים וייתייחסו לנושאים הבאים :

א. שפכים

בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
בכל קומה של המבנה יותקן לפחות פתח אחד לדיגום שפכים מצינור המאסף הראשי.

ב. זיהום אויר

תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מוסדר של מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ג. רעש

יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

ד. פסולת

יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי-מתזור.

ה. 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.

ו. בדיקת התאמה

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

ז. שילוט

יקבע שילוט מרכזי ואחיד למבנה שיכלול שלט מרכזי בכניסה ושלטי הכוונה לעסקים בתוך המבנה.

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. חלוקה ורישום:

- 1.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר אחוד או חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך באישור הועדה המקומית.
- 1.2 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים, כאשר אחוזי הבנייה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים, עפ"י תכנית איחוד וחלוקה באישור הועדה המקומית.

2. חלוקה חדשה:

- 2.1 הגבולות הנוכחיים של החלקות הכלולות בתכנית, והמסומנים בתשריט בקו ירוק מרוסק, בטלים.
- 2.2 כל שטח הקרקע הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק למגרשים מוצעים כמוראה בתשריט.
- 2.3 המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעליהם הקודמים בהתאם לרשום בנספח 2.7 המצורף.
- 2.4 השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת ולדרך קיימת מאושרת ירשמו ע"ש עיריית נצרת, וזאת למעט השטחים הנדרשים לכביש מע"צ 1-79 וכביש מע"צ 4-79 אשר ירשמו ע"ש מדינת ישראל - מע"צ.
- 2.5 השטח המיועד לאתר לבנין ציבורי ירשם ע"ש מדינת ישראל ויוחכר לעיריית נצרת.
- 2.6 שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהיא מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעלה הקודם ויהיה על המגרש החדש שהוקצה לו. שעבוד שאינו ניתן להעברה למגרש החדש, יבוטל.
- 2.7 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מוסד התכנון תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.
- 2.8 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

2.9 התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. בתוך שמונה חודשים מיום שאושרה תוכנית ככשרה לרישום ע"י המנהל (כהגדרתו בפקודת המדידות) יעביר יו"ר מוסד התכנון ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התוכנית, וכן העתק התוכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטה, כשהוא חתום על ידיו.

3. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והם שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך קיימת מאושרת, מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק תכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית נצרת. כבישים ראשיים ירשמו ע"ש מדינת ישראל/מע"צ.

4. דרכים וחניות:

4.1 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת משרד התחבורה ומע"צ לפי הצורך.

4.2 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

4.3 תקן החניה בתחום התוכנית יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983, כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור הגורמים המוסמכים ומשרד התחבורה.

4.4 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונים יהיו מגוננים.

4.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה סלילת הככר בדרך 7905 (1-79) וסלילת לפחות מסלול נסיעה אחד לאורך דרך 79-4 עד צומת הכניסה לאזור התעשייה בהתאם לנספח התנועה המצורף בק.מ. 500:1.

4.6 כל הפתרונות מחייבים מתן תאורה תקנית בהתאם לסטנדרטים המקובלים.

4.7 הכניסות למגרשים יינתנו מהדרכים הפנימיות ובמקומות המסומנים בתשריט.

5. הקמת מרכז מלאכה בקומות:

תנאי למתן היתר בניה למרכז מלאכה הוא הקמת חברה מנהלת שתבטיח את התפקוד הנאות של המרכז ומילוי אחר הוראות התכנית.

6. שלבי ביצוע:

עפ"י נספח הסדרי תנועה ביצוע פארק התעשייה מותנה בביצוע המסלול הצפוני בכביש 79-4, ביצוע הכיכר שבדרך 79-1 וחיבורה לכביש הגישה הקיים לנצרת.

7. שמירת יער :

- על מפתחי אזור התעשייה לנקוט בצעדים הבאים :
- 7.1 לפרוץ דרך יער סביב אזור התעשייה (מחוץ לגדר) וללא חיבור שתשמש לחיבור דרכי היער הקיימים וחייץ בין אזור התעשייה ליער למניעת שריפות.
 - 7.2 יש לתכנן העתקת עצים (זיתים) עם אזור גליל תחתון.
 - 7.3 לפני ביצוע כריתה יש לקבל היתרי כריתה כחוק.
 - 7.4 בעת ביצוע העבודה בפרויקט יש להימנע מחסימת דרכי היער.
 - 7.5 כל התיאומים לני"ל יש לעשות עם מנהל אזור גליל תחתון.

פרק ד' - שמירת איכות הסביבה**1. הגדרות**

- 1.1 **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 הנובע מריבוי כלי רכב.
הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.
- 1.2 **רשות סביבתית מוסמכת**
המשרד לאיכות הסביבה ו/או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.
- 1.3 **היחידה הסביבתית** היא היחידה הסביבתית המקצועית האחראית המופקדת על יישום ההוראות התכנית, חוקי העזר והתקנות התקפות בנושאי איכות הסביבה. בהעדר יחידה סביבתית מקומית יועסק מהנדס איכות סביבה.
- 1.4 **מפעל** כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.
- 1.5 **מבנה רב תכליתי** - מבנה ששימושיו ותכליותיו אינם ידועות מראש כגון (מבנה להשכרה).

2. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים: תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי-הדברה, בתי- יציקה ומפעלים לייצור מתכות ולציפוי מתכות, ו/או טיפולי שטח כימיים משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
לא יאושרו מפעלים מהם נפלטת או העלולה להיפלט פסולת רעילה, מוצקה, נוזלית או גזית ומפעלי תעשייה רטובה (מעל 5000 מ"ק לשנה). (ראה גם נספח 2.1 מיון תעשיות).

3. הוראות כלליות

פליטות לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף. כדי להבטיח זאת יועבר שאלון השלכות סביבתיות סיווג מפעל (נספח 2.3) וכן דו"ח הערכת סיכונים לפי הנחיות היחידה הסביבתית והאגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לאישורם. לא יינתן 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 :

3.1 שפכים

- (1) תובטח קליטת השפכים במערך ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי.
תנאי לקבלת היתרי בניה למבנים למפעלים יהיה כושר הולכה, טיפול וסילוק בפועל של מתקן טיהור השפכים המאושר.
תנאי למתן היתר אכלוס: קיום והפעלה של מתקן טיהור השפכים המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכן תכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב המחוזית הכוללת התחברות למתקן האזורי.
- (2) איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות לחוק עזר לדוגמא וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ובמכון הטיהור ולפי הנחיות היחידה הסביבתית כמופיע בנספח 2.6.
- (3) 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 או קו התמלחת לכשיפעל לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצוידו 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" תצוידנה גם במערכות בקרה ON_LINE למהמים עיקריים (בהנחיית היחידה הסביבתית).
- (4) 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. כמתואר בנספח 2.9.
- (5) הפרדת זרמים:
- השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור ושולחו למחזור לפי נספחים 2.10, 2.11.
- (6) בקרה:
- בנוסף לבקרה הפנים מפעלית יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה. כמו כן יידרש אוורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.
- (7) אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה.
- (8) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- (9) מנהלת האתר תהיה אחראית לניטור מזהמים בתת-הקרקע ובמי התהום, עפ"י תכנית שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה הנתונים יסוכמו אחת לרבעון.

- (10) א. בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים סניטריים.
- ב. 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).
- ג. 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.
- ד. למפעל המייצר תימלחות או שפכים מלוחים תהיה מערכת איסוף נפרדת לשפכים המלוחים עם מיכל אגירה אטום בנפח שווה לספיקה יומית.
- ה. כל מפעל ינקוט באמצעים להגנה מזיהום (ניקוז שטחים עם פוטנציאל זיהום, טיפול בתשטיפים, מאצרות וכו').
- ו. כל מאספי השפכים בתחום שטח המפעלים יונחו בתוך תעלות אטומות (בטון או עם יריעות פלסטיק) בעלי גישה ומערכות התראה על דליפות.
- ז. 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, תעשה על-פי הנחיות עדכניות של המשרד לאיכות הסביבה והועדה למניעת זיהום מים מדלקים.
- ח. בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לצמצום 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.
- ט. מנהלת האתר תאמץ חוק עזר לביוב, כגון חוק העזר התקף בכרמיאל. בכל מקרה, אין לאפשר את הפעלתם של מפעלי תעשייה בתנאים פחות מחמירים מאלו של כרמיאל.
- י. בכל מגרש של מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם בשפכים.
- יא. לא יינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) ללא חיבור המפעל למכון טיהור השפכים.

3.2 פסולת מוצקה

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (2) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבנייה.

- (3) 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.
- (4) כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שייעד להצבת מכולות:
 * לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
 * לאצירת פסולת המיועדת למחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).
- (5) מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של מנהלת האתר, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.
- (6) מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, ו/או לאתרי מחזור פסולת.
- (7) בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.

רעש

3.3

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 ובניני הציבור.

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

איכות אויר

3.4

- (1) יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אחרים.
 בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.
- (2) כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה- (1994) TA-LUFT, או ע"פ התקן הישראלי כפי שיקבע מעת לעת.
- (3) סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992 כפי שיעודכנו מעת לעת ובלבד ולא תיווצר חריגה מתקני סביבה בשכונות מגורים סמוכות, כולל אזורי מגורים שיאושרו וייבנו לאחר אישור תכנית אזור התעשייה.

(4) לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון, מפעלים לעיבוד אבן וכד'.

(5) ניטור אויר

א. ניטור האוויר יחל עם תחילת עבודות התשתית בשטח וקיטומו יהווה תנאי לעבודות אלה הקמת תחנות הניטור תהיה באחריות המנהלת.

ב. הניטור יעשה על-פי 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.

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

ד. 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 דעתם של המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית.

(6) קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות 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.

(7) אמצעים טכנולוגיים

תכנון אזור התעשייה ומיון ומיקום המפעלים יתבצעו לפי המסקנות המעודכנות ביותר של סקר משאבי האוויר שיבוצעו מידי שנה ולפי הנחיות היחידה הסביבתית שיעודכנו מעת לעת. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

3.5 חומרים מסוכנים

כמות וסוגי חומרים מסוכנים בכל מפעל המאחסן חומרים מסוכנים תקבע ע"פ סקר סיכונים והיתר רעלים שיוגשו ע"י המפעל ויאושרו ע"י משרד איכה"ס ופיקוד העורף.

3.6 חזות

(1) בבקשות להיתר בניה במגרשים יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוף וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גיטון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא בהתאם להנחיות בתכנית הפתוח הכוללת ובהתאם למוצע בבקשה להיתר בניה.

- (2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפת גלי דק, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.
- (3) הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות הועדה האדריכלית. יותר לעניין זה כיסוי הגג. חומר הכיסוי יהיה לוחות פולי קרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.
- (4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור המנהלת ומהנדס הועדה.
- (5) לאחר בצוע עבודות עפר ו/או עבודות פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנית שתאושר מראש ע"י המנהלת שתכלול טיפול במדרונות, כיסוי וגינון חפירות, גריסת או סילוק עודפי עפר ובולדרים.

3.7 עבודות עפר

ביצוע עבודות העפר מותנה באישור הרשויות המוסמכות.

4. הוראות להיתר בניה

4.1 לבקשה להיתר בניה במגרשים יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) מידע ונתונים - כללי

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 חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 3.6 לעיל.

(3) שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתית.

(4) ימולאו שאלונים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.

(5) לפי דרישת היחידה הסביבתית יוגש סקר השפעה סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה שיוכן עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר/תסקיר.

(6) במידה והמפעל מחזיק ו/או משתמש בדלקים ו/או חומרים מסוכנים יוגש סקר סיכונים ותיק מפעל לפי הנחיות היחידה הסביבתית והמשרד לאיכות הסביבה. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר.

(7) תנאי להוצאת היתרי בניה הוא אישור משרד הבריאות של תכניות מפורטות של מערכות מים וביוב באזור התעשייה, כנדרש בסעיף 15 בתמ"א 31.

4.2 מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(1) ניקוז:

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

א. כל משטחי היצור, האחסון והשינוע בחצרות המפעלים במבנים הנייל יהיו סלולים.

ב. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.

ג. 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.

ה. מניעת זיהום מקורות המים ע"י דלק:

1. מיכלי הדלק יוקמו על-פי התקן: **API Standard 650 - Welded Steel Tanks for Oil Storage.**
2. כל מיכל דלק יוצב בתוך מאצרה, שנפתח לא יקטן מ-110% מנפח המיכל. איטום המאצרות יעשה על-פי הנחיות רשויות הסביבה.
3. המאצרות תהיינה מחוברות למערכת, שתאפשר החזרת דלק שדלף למיכל תקין לשימוש חוזר, או לנקודת מילוי מכליות דלק, לשם פינויו מהאתר.
4. הנגר שיווצר בנקודות סיכון לדליפות במערכת הדלק, ינוקז דרך מפריד שמן למערכת הניקוז הכוללת.

ו. ניטור מזהמים במי תהום

מנהלת האתר תהיה אחראית לניטור מזהמים בתת-הקרקע ובמי התהום, הן בקידוחים קיימים והן ע"י ביצוע קידוחים חדשים. זאת לפי תכנית כולל לוח זמנים שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

(2) שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני טיפול-קדם, כך שהמפעל יעמוד בתקנים העדכניים של המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית. כמו כן יוצגו פתרונות לחיבור מערכת הביוב של המפעל למערכת הביוב המרכזית.

- (3) פסולת
 דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה, הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
- (4) זיהום אויר וריחות
 אמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי-רכב, כך שהמפעל יעמוד בתקני הפליטה לאוויר שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, והיחידה הסביבתית.
- (5) חומרים רעילים ומסוכנים
 דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. כל אלה יעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) והנחיות המשרד לאיכות הסביבה, ולפי המפורט בנספח לבקרה סביבתית. הטיפול וסילוק הפסולת הרעילה יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) - התשנ"א 1991 וחוק החומרים המסוכנים - התשנ"ג - 1993. כמות החמ"ס המאוחסנת במפעל תקבע ע"פ הוראות היתר רעלים וסקר סיכונים שיגיש המפעל ויאושר ע"י המשרד לאיכה"ס ופיקוד העורף.
- (6) פסולת חומרים מסוכנים
 טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, וכן הוראות פיקוד העורף.
- (7) רעש
 פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק. בכל מקרה של רעש בלתי סביר כנ"ל יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנון ו/או המאושרים ע"י היח' הסביבתית. ניתור הרעש יעשה ע"י היחידה הסביבתית האחראית.
- (8) בינוי
 מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- (9) אחסון
 מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית. מקום האחסון של חומרים מסוכנים וקביעת התנאים לאחסונם יעשה בתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת ובאישורה. נפת החומרים המסוכנים המותר יחושב ע"פ סקרי סיכונים והיתר הרעלים שיאושרו למפעלים ולפי הנחיות היחידה הסביבתית והמשרד לאיכות הסביבה.

אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים

נפח החומרים המסוכנים המותר יחושב לפי נספח 2.13 צורת האחסון תסוכם לפי נספח 2.5 סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית החומרים יאוחסנו במחסן סגור ומקורה ויופרדו עפ"י קבוצות סיכון המחסן יגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר, בנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקזת למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים. מערכות ניטור וגילוי תוקמנה כמומלץ בסקרי הסיכונים ובהנחיית הגורמים המוסמכים (המשרד לאיכות הסביבה, האיגוד האזורי לכבאות ופיקוד העורף).

(10) פיתוח השטח

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, שיקום סביבתי לאחר הפתוח, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות גיבוי לתקלות.

4.3 הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה

(1) כל מפעל המבקש להיכנס לאזור, יגיש ליחידה הסביבתית המוסמכת ולוועדה המקומית, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. (נספח 2.3).

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

(3) המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או בדיקת השאלון ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

(4) היתר בניה יהיה מותנה באישור והנחיות היחידה הסביבתית.

4.4 מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים

בכל מגרש ייקבע מקום למבני עזר ולמתקנים אלקטרו-מכניים, באישור מהנדס הוועדה. תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מזוג אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, בכפוף לתנאים הבאים:

(1) תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות היחידה הסביבתית ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.

(2) מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המותר בתכנית הבנוי והפיתוח.

(3) חבור מתקנים אלה אל בניני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך תעלה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין בניני התעשייה אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

- (4) גמר המבנים יהיה כמו הגמר של המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שירותי הכבאות בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (5) גג המבנים יטופל כחזית חמישית' למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
- 4.5 חצרות שרות, רצועות שרות ומבני עזר (במבנים רב תכליתיים ומבנים להשכרה):
- (א) אחסון חומרים מסוכנים במידה ויאושרו, חוות כימיקלים, מזוג אויר מחזור פסולת, מתקני קדם לטיפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות יבוצע ברצועות שרות.
- (ב) רצועת השרות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צדדיים.
- (ג) רוחבה של הרצועה ינוע בין 8-10 מ' לפי גודל המבנה. אורכה יהיה לפי הקיר הארוך ביותר של המבנה (צידי או אחורי) - ויוסתר מכיוון דרך ציבורית. שטח מקורה כנ"ל יחשב במנין שטחי השרות.
- (ד) יש לוודא אי חדירת מי גשם לרצועת השרות.
- (ה) יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות.
- (ו) יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה. השטח יוגן מגשם ולידו יושאר מקום לפינת הג"ס (חומרי נטרול, כבוי אש, עזרה ראשונה וכדומה).
- (ז) ברצועה זו יושאר מקום לאחסון חומרי דלק (סולר, נפט וכו').
- (ח) הגישה לרצועה זו תהיה חופשית ורחבה לתנועת משאיות, מכליות ארוכות וכבאיות (בתשומת לב גם לרדיוסי הסיבוב הנדרשים).
- (ט) כל האתרים הנ"ל יסומנו על גבי התכנית כולל כל הצנרת: ביוב, חומרים מסוכנים, מים, ניקוז, נטרול וטיפול וקווי תימלחות.
- (י) בנוסף לרצועה זו תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון והסתרה ברוחב שיקבע בתכנית הפתוח.
- (יא) ברצועה יסומן מקום מיוחד למיקום ארובות למקרה הצורך.
- (יב) צנרת הכימיקלים, הדלקים והתמלחות וכן אזורי הטיפול בשפכים הרעילים ונטרולם תהינה גלויות ובנויות על גבי מאצרות.
- (יג) יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבור נטרול מרכזי.
- (יד) היתר אכלוס למפעלים יינתן אך ורק באם ימצאו כל התנאים, השטחים וההתארגנות כמתאימים לעמידה בהוראות התכנית ובתנאי רשיון העסק.

5. השפעה מצטברת

לוועדה המקומית, בהמלצת היחידה הסביבתית המוסמכת, ניתנת הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים ותנועה התנאים והמגבלות לפי סעיף זה, יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת. כני"ל לגבי חריגות מהליכי הייצור שאושרו בעת הקמת המפעל. לוועדה המקומית זכות לסרב או להגביל כניסת עסקים גם על פי קריטריון של מניעת מפגע לעסקים שכנים הדורשים משיקולים טכנולוגיים ו/או שיווקיים תנאי איכות סביבה מיוחדים.

6. שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלויה בפרוט הבא:

- (1) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חנייה, בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק, עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה, לעירוב השימושים המתוכנן.

7. גינון

בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית הפתוח. סה"כ שטח הגינון בכלל המגרש יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חנייה מגוננת. לפני הוצאת היתר בניה לבצוע עבודות-עפר, תוכן תכנית פיתוח נופי ע"י אדריכל נוף מוסמך, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונים הנוצרים עקב עבודות-העפר. תכנית זו תאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

8. גדרות

תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגו לבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן נסורה טבעות גמר טלטיש או טיבה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.

9. בארות מי שתייה

בניה בקרבת באר מי שתייה, בהתאם להצעת תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למקור מי שתייה) של המשרד לאיכות הסביבה - 1992, לכשיקבלו תוקף.

10. שימושי נכים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל מבני הציבור בשטח התכנית.

11. שינויים

במקרה של שינוי בעלות, סדרי עבודה ניהול או כל שינוי אחר רשאית המנהלת לדרוש בחינה חוזרת של פעילות המפעל ותנאי רשיון העסק.

12. שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום עם רשות הכבאות.

פרק ה' – שונות

1. הגנה אזרחית:

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים.

2. אנטנות טלוויזיה טלפוניה ורדיו:

- א. בכל בנין או קבוצת בנינים יוקם תורן אחד בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים כלשהם.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית בנין למעט הגג.
- ג. תותר התקנה של אנטנות נוספות לצורכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה.
- ד. אנטנות לשימוש אזורי (כגון אנטנות לתחנות בסיס סלולאריות) הן בבחינת מתקן הנדסי ונדרש היתר בניה להקמתן.

3. שילוט:

- א. כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה.
- ב. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.

4. קולטי שמש על הגג:

- 4.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי-שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 4.2 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- 4.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5. היטל השבחה:

- 5.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 5.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6. מערכות תשתית:

- 6.1 יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פתוח האזור.
- 6.2 יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הועדה.

6.3 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החבור מרשת חב' חשמל למפעלים יהיה תת-קרקעי.

6.3.1 אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל.

6.3.2 רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת-קרקעית. החיבור מרשת החשמל למפעלים יהיה תת-קרקעי.

6.3.3 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או בשצ"פ. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי המפעלים יהיו חייבים להקנות זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות, נפרדות או משולבות בבניין תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. על מגישי הבקשה להיתר בניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת הגשת הבקשה לוועדה המקומית. בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל בקשה להיתר בניה שלא תכלול חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

(1) לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ' 2.0	מקו מתח נמוך
מ' 5.0	מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 11.0	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו
מ' 20.0	מקו מתח על עד 400 ק"ו

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ 2 מ'.

6.3.5 קו חשמל מתח עליון החוצה את השטח יועתק ע"ח יזמי התכנית לשצ"פ בצפון ובמזרח התכנית.

6.4 מים

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.

6.5 ניקוז

תכנית הניקוז תתואם עם מנהלת נחל ציפורי. פתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב, כמתואר בפרק ד' בסעיף 4.2 סעיף קטן (1) לעיל.

7. מנהלת האתר ותפקידיה:

- העירייה תמנה מנהלת פעילה לאזור התעשייה באמצעות החברה הכלכלית. תפקידי המנהלת:
- 7.1 כל היבטי האחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות; גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, גדרות וכו', יטופלו ע"י מנהלת האתר. בקשה להיתר בניה, תאושר ע"י מנהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה המקומית.
- 7.2 בקשה לרשיון עסק בקשה לחידוש רשיון עסק תהיה מותנית בחתימת מנהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של; המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרשיון.
- 7.3 המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבניה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.
- 7.4 המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- 7.5 המנהלת תפקח על אחזקת שטחי הגינון והשטחים הציבוריים, ותוציא מכרזים לקבלנים.
- 7.6 באחראיות המפעלים לפנות פסולת תעשייתית ע"פ סוגיה. המנהלת תפקח על פינוי הפסולת. במידה והמפעל לא יפנה את הפסולת תבצע זאת המנהלת ע"ח המפעל.
- 7.7 האחראיות לפינוי פסולת רעילה היא על המפעלים. המנהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- 7.8 מנהלת האתר תצויד באמצעים לטיפול ב"ארועים" של חמ"ס ואירועים אחרים: מתקני ספיגה חביות אחסון מיוחדות שרולי עצירה כימיקלים לנטרול אמצעי פתיחת שוחות וסתימות.
- 7.9 המנהלת אחראית לניטור תקופתי של השפכים לפני חיבורם למאסף האזורי ולתפקודה התקין של תחנת הסניקה.
- 7.10 תפקידים נוספים עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.
- 7.11 בהיעדר יחידה סביבתית עירונית המנהלת תעסיק מהנדס איכות סביבה שיעמוד בקשר עם המשרד לאיכות הסביבה ויחיה אחראי לביצוע כל המסמכים הסביבתיים, הבדיקות, הניטור וכיו"ב מטלות המוגדרות בתקנון ו/או נדרשות מאזור התעשייה על פי כל דין.

8. חברת אחזקה:

תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חנייה וגישה לחניה, תאורת חוף, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יזמי האתר מתחייבים לנטוע עצים בשטחים הציבוריים ולטפח אותם במשך שנתיים, עד קליטתם.

מנהלת האתר תקים חברת אחזקה מיוחדת לכך או תתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית.

9. עתיקות:

- 9.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 9.2 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 9.3 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד".

10. תקיפות התכנית:

תוקף התכנית 10 שנים מיום אישורה.

11. חתימות:

עורך התכנית

יזם התכנית

בעל הקרקע

הרי ברנד
אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ

מקיף פתוח ותשתיות (1993) בע"מ

1

נספח 2 - בקרה סביבתית

נספח מס' 2.1

מיון תעשיות

1. כללי

1.1 לא תותר כניסת מפעלים ועסקים לאיזור התעשייה, המסווגים ונכללים בקבוצה א', כמפורט בהמשך.

2.1 תתאפשר כניסתם של מפעלים ועסקים אחרים במידה ויענו על הקריטריונים הסביבתיים המפורטים בנספח לשביעות רצונה של הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. קבוצה א': מפעלים ועסקים שהקמתם וקליטתם באזור התעשייה אסורה בתכלית :

אסבסט
מכון פסדים
תשלובות כימיות ונפט
ייצור ואחסון נפיצים
מפעל לעיבוד אבן
גריסת וטחינת אבן
ייצור חומרי הדברה
ייצור דשנים נוזליים
אספלט
היתוך מתכות
ייצור גזים דליקים
עסקים/מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים
מפעלים לציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים
בריכות חמצון
בתי מטבחים
מתקני טיהור אזוריים
מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים ושמן וטוספים לנייל (לא כולל מיכל דלק שימוש עצמי).
אשפרה
צביעה - טקסטיל
עיבוד עור בורסקאות
שיש ומרצפות
דטרגנטים, חומרי ניקוי
מפעלי בטון
תעשיות שימורים
מפעלים תורמי תמלחות
תחנות כוח
מפעלי תעשייה רטובה (מעל 5000 מ"ק לשנה).
אתרי אירועים פתוחים.

3. תהליך אישור ומיון מפעלים

תהליך המיון ואישור המוצג להלן, הינו תהליך המאפשר בקרה מקצועית על ההיבטים הסביבתיים והאחרים, של המפעלים/יזמים פוטנציאליים. כתנאי ראשון על המפעל להתאים להוראות תקנון זה.

- א. בקשה לאיכלוס באזור התעשייה
- מפעל/יזם יפנה למינהלת אזור התעשייה ויגיש בבקשה לאיכלוס בתחומי אזור התעשייה (להלן - הבקשה).
 בבקשה יפורטו סוג המפעל/עסק, הקצאת קרקע הנדרשת (דרישת שטח - לפי שלבי הקמה של המפעל), מספר מועסקים, דרישות לאספקות (מים, חשמל) ונתונים ראשוניים נוספים.
- ב. מילוי שאלון השלכות סביבתיות - סוג מפעל
- הבקשה תכלול נתונים בסיסיים שיאפשרו סווגו של המפעל (לפי קבוצות): סוג תעשייה, גודל המפעל (שטח, תפוקת ייצור), נתונים בסיסיים על צריכת מים, דרישות כח-אדם, כמויות חומרי גלם ושפכים (כמות ואיכות פליטות לאויר, חומ"ס ועוד).
- ג. חוות דעת סביבתית:
 על פי שיקול דעת הרשות לאיכות סביבה ומים, תנתן חוות דעת סביבתית של גורם חיצוני. במידת הצורך יערך ביקור במפעל קיים (כשמדובר בהעברה) או פגישה עם היזם לקבלת מידע נוסף.
- ד. דיון בבקשת המפעל:
- יערך דיון בבקשת המפעל ותבחן התאמתו להוראות תקנון זה במינהלת אזור התעשייה ובוועדותיה, לפי הענין.
 ההחלטה לאשר/לדחות את המפעל תתבסס, בין השאר, על שיקולים סביבתיים.
- ה. שאלון מלא
- מפעל, שמינהלת אזור התעשייה קיבלה החלטה לגביו כי ימשך תהליך הבדיקה, ימלא שאלון מלא שיכלול השלכות סביבתיות ובו פירוט נתונים סביבתיים כדלקמן:
 (ראה דוגמת שאלון נספח מס' 2.3)
- חומרי גלם: סוגים, כמות, צורת איחסון.
 - תאור תהליכי יצור ומוצרים.
 - צריכת מים.
 - שפכים: כמות, איכות, טיפול קדם במידה ונדרש.
 - פליטות לאויר: שריפת דלק, שינוע חומרי גלם, מתהליכי יצור.
 - מקורות רעש.
 - פסולת מוצקה: כמות, אפיון, צורת איסוף וסילוק.
 - פסולת רעילה: כמות, אפיון, צורת איחסון.
 - שרותי תעשייה: ייצור קיטור, ריכוך מים, מגדלי קרור.
 - קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.
 - בינוי וחזות: מיקום וגובה מתקנים (לדוגמא: ארובות) ותאור תשתיות.
 - שלבי הקמה ולוח זמנים.
 - הצגת אישור נציבות המים להקצאת מים (אם נדרש אישור כאמור על פי החוק) (בשלב א').

תסקיר/סקר סביבתי

לאחר עיון במסמך ההשלכות השפעה הסביבתיות - יוחלט ע"י הרשות הסביבתית אם לדרוש מהמפעל/יזם להגיש "תסקיר השפעה על הסביבה", כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, או להסתפק במסמך "פרשה טכנית" לסקירת ההשפעות הסביבתיות. הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה, במידה וידרש, יוצאו על פי חוקי התכנון והבניה. "פרשה טכנית" תרחיב את הדיון, האיכותי והכמותי, בנושאים הרלוונטיים ותפרט פתרונות הנדסיים ואחרים באותם תחומים סביבתיים שיפורטו ובין השאר;

- איסוף, טיפול וסילוק פסולת (הפרדה ומיון).

- מתקני קדם טיפול בשפכים.

- מתקנים לצמצום פליטות לאויר - מתקני ניטור והפסקה אוטומטית של תהליכי ייצור במקרה של תקלה סביבתית.

- אמצעים ומיגונים אקוסטיים וכן אמצעי הגנה כנגד דליפת מזהמים ממיכלים, צנרת נוזלים ושפכים וכו'.

- תכנון אזורי איחסון חומרים (במקרה חמ"ס עפ"י סקר סיכונים).

- לפרשה הטכנית יצורף תרשים (layout) של המפעל, לרבות קווי מים, צנרת שפכים, מיקום מתקנים בתוך המפעל וכו'.

אישור/דחיית המפעל:

אישור או דחיית המפעל/יזם ינתן ע"י מנהלת אזור התעשייה בהתייחס לחוות דעת הרשות הסביבתית.

מתן תנאים והתניות:

לאחר הגשת המסמכים והנתונים הסביבתיים הנדרשים יוצאו למפעל/יזם תנאים להיתר הבניה: אם במסגרת החלטה של וועדת תכנון מקומית ואם ע"י ועדת התכנון המחוזית.

המשך הטיפול במפעל יכלול:

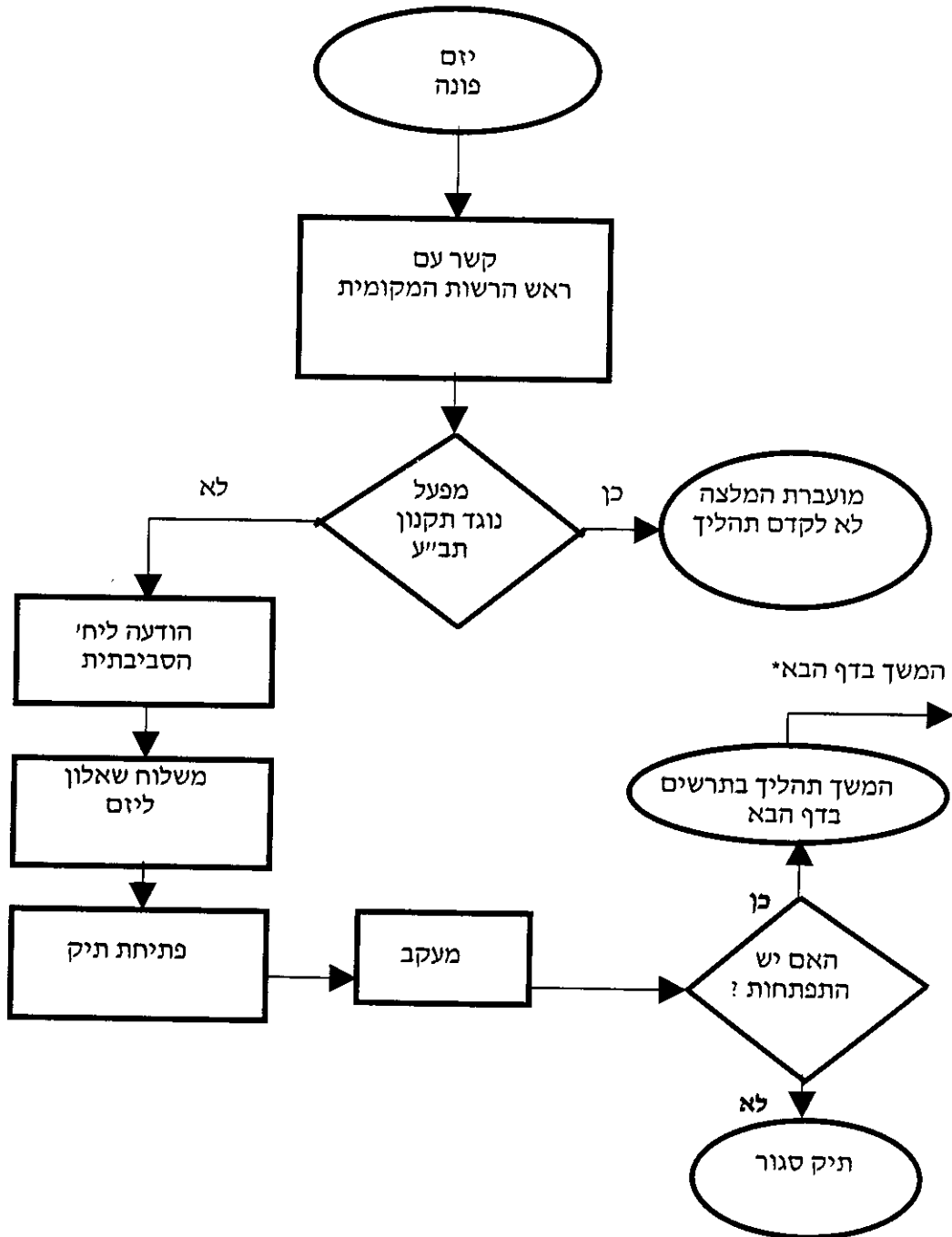
- בקורת בזמן ההקמה, לוודא קיום התנאים שנקבעו בהיתר בניה.

- מעורבות במתן "תעודת גמר", לוודא שמערכות ומתקנים בעלי השלכה סביבתית הושלמו ומוכנים להפעלה במקביל לתחילת פעילות הייצור במפעל (לדוגמא: מתקן לטיפול קדם בשפכים).

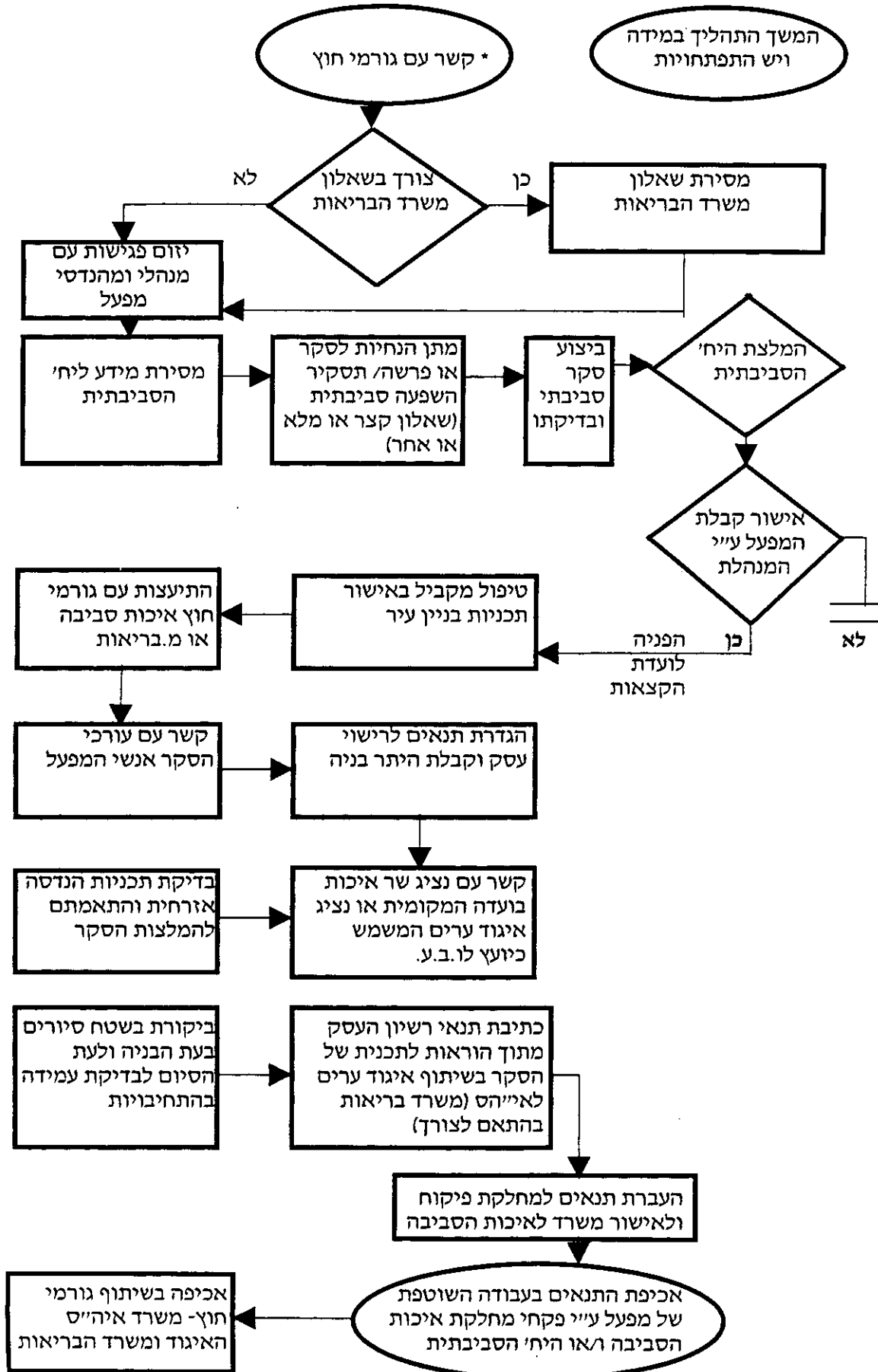
- מתן "רשיון עסק" לרבות הוצאת תנאים מיוחדים, לפי הצורך, בנושאי איכות הסביבה.

נספח מס' 2.2

תרשים מס' 1: תאור תהליך כניסה וטיפול ביזמים



המשך תרשים מס' 1: (נכון גם לתעשייה קיימת וגם לחדשה)



תהליך אישור ומיון מפעלים

תהליך המיון ואישור המוצג להלן, הינו תהליך המאפשר בקרה מקצועית על ההיבטים הסביבתיים והאחרים, של המפעלים/יזמים פוטנציאליים. כתנאי ראשון על המפעל להתאים להנחיות תקנון זה.

- א. בקשה להקצאת סרקעות:
מפעל/יזם פונה בבקשה להקצאת מגרש בתחומי אזור התעשייה. בבקשה מפורטים סוג המפעל/עסק, דרישת שטח (לפי שלבי הקמה של המפעל), מספר מועסקים, דרישות לאספקות (מים, חשמל) ונתונים ראשוניים נוספים.
 - ב. מילוי שאלון סווג תעשייה:
המפעל/יזם נדרש למלא שאלון ראשון בו ימסרו פרטים בסיסיים שיאפשרו סווג של המפעל: סוג תעשייה, גודל המפעל (שטח, תפוקת ייצור), נתונים בסיסיים על צריכת מים, דרישות כח אדם, חומרי גלם שפכים (כמות ואיכות פליטות לאויר, חמי"ס ועוד).
 - ג. חוות דעת סביבתית:
על פי שיקול דעת הועדה הסביבתית, תנתן חוות דעת סביבתית של גורם חיצוני. במידת הצורך יערך ביקור במפעל קיים (כשמדובר בהעברה) או פגישה עם היזם לקבלת מידע נוסף.
 - ד. דיון בבקשת המפעל:
יערך דיון בבקשת המפעל ותבחן התאמתו לאמות המידה לקבלת מפעלים שבתקנון ובמנהלת. ההחלטה לאשר/לדחות את המפעל תתבסס, בין השאר, על שיקולים סביבתיים.
 - ה. שאלון השלכות סביבתיות:
מפעל, שאושר המשך בדיקתו, ימלא שאלון השלכות סביבתיות ובו פירוט נתונים סביבתיים כדלקמן: (דוגמאות שאלון נספחים 2.3, 2.4).
- חומרי גלם: סוגים, כמות, צורת איחסון.
 - תאור תהליכי יצור ומוצרים.
 - צריכת מים.
 - שפכים: כמות, איכות, טיפול קדם במידה ונדרש.
 - פליטות לאויר: שריפת דלק, שינוע חומרי גלם, מתהליכי יצור.
 - מקורות רעש סביבתי.

- פסולת מוצקה : כמות, אפיון, צורת איסוף וסילוק.
- פסולת רעילה : כמות, אפיון, צורת איחסון.
- שרותי תעשיה : ייצור קיטור, ריכוך מים, מגדלי קרור.
- קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.
- בינוי וחזות : מיקום וגובה מתקנים (לדוגמא : ארובות) ותאור תשתיות.
- שלבי הקמה ולוח זמנים.

1. תסקיר/פרשה טכנית :

לאחר עיון בתצהיר ההשלכות יוחלט ע"י הועדה הסביבתית אם לדרוש מהמפעל/יזם להגיש "תסקיר השפעה על הסביבה", על פי חוק התכנון והבניה, או להסתפק במסמך "פרשה טכנית" לסקירת ההשפעות הסביבתיות. הנחיות לתסקיר, במידה וידרש, יוצאו על פי חוקי התכנון והבניה. פרשה טכנית תרחיב את הדיון, האיכותי והכמותי, בנושאים הרלוונטים מהתצהיר, הפרשה תפרט פתרונות הנדסיים ואחרים, באותם תחומים סביבתיים בהם נדרש :

- איסוף, טיפול וסילוק פסולת (הפרדה ומיון).
- מתקני קדם טיפול בשפכים.
- מתקנים לצמצום פליטות לאויר - מתקני ניטור והפסקה אוטומטית של תהליכי ייצור במקרה של תקלה סביבתית.
- אמצעים ומיגונים אקוסטיים.
- תכנון אזורי איחסון חומרים (במקרה חמ"ס עפ"י סקר סיכונים).
- לפרשה הטכנית יצורף תרשים (layout) של המפעל, לרבות קווי מים, צנרת שפכים, מיקום מתקנים בתוך המפעל וכו'.

2. אישור/דחיית המפעל :

אישור או דחיית המפעל/יזם ינתן ע"י המנהל בהתאם לחוות דעת הועדה הסביבתית.

ח. מתן תנאים והתניות :

לאחר הגשת המסמכים והנתונים הסביבתיים הנדרשים יוצאו למפעל/יזם תנאים להיתר הבניה: אם במסגרת החלטה של וועדת תכנון מקומית ואם ע"י ועדת התכנון המחוזית.

המשך הטיפול במפעל יכלול:

- בקורת בזמן ההקמה, לוודא קיום תנאים שניתנו להיתר בניה.
- מעורבות במתן "תעודת גמר", לוודא שמערכות ומתקנים בעלי השלכה סביבתית הושלמו ומוכנים להפעלה במקביל לתחילת פעילות הייצור במפעל (לדוגמא: מתקן לטיפול קדם בשפכים).
- מתן "רשיון עסק" לרבות הוצאת תנאים מיוחדים בנושאי איכות הסביבה. רשיון עסק יחודש מידי שנה לאחר ביקורת לאור עמידת המפעל בדרישות התקנון והתנאים המיוחדים שהוגדרו לו.

נספח מס' 2.3

שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל

שם המפעל _____ טלפון _____

שם ממלא השאלון _____ תפקידו _____

סיווג המפעל (מתכת, כימי, פלסטיק...) _____

תוצרת _____

שעות עבודה _____ משמרות _____ מסי עובדים _____

צריכת מים מתוכננת _____

חומרי גלם _____

תהליכי יצור (כללי): _____

אחסון חיצוני - (פרוט חומר גלם, מוצרי ביניים, מוצר סופי, צורה, גובה) _____

מקורות אנרגיה (צריכת כמויות דלקים): _____

פליטות לאויר ממתקני יצור ומקורות נוספים (סוגים וכמויות): _____

שפכים תעשייתיים (איכות וכמות): _____

פסולת מוצקה: ביתית - כמות _____

רעילה - סוגים וכמויות _____

רעש - מקורות רעש ומפלסים צפויים: _____

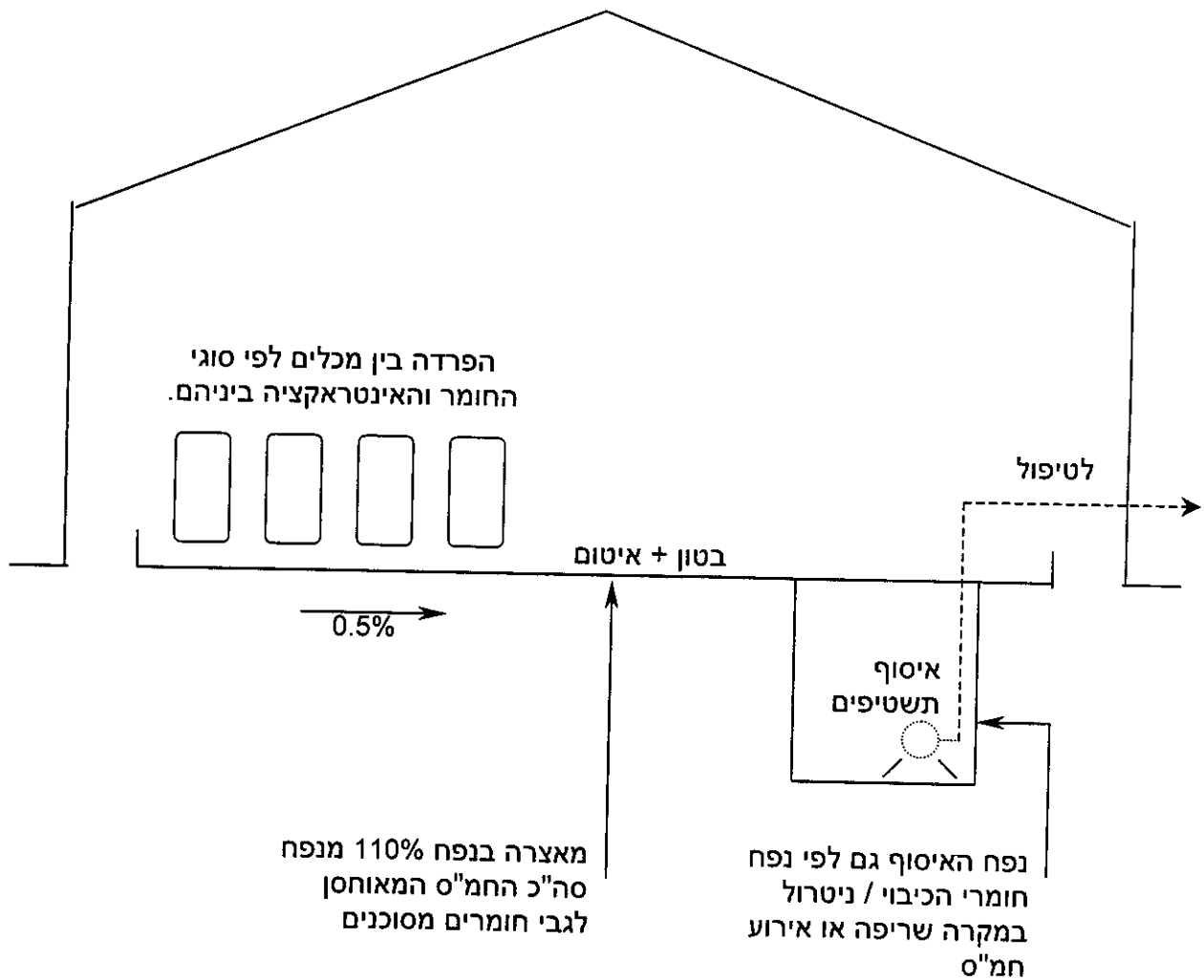
תחבורה - עומס תחבורה (מסי רכבים ליח' זמן מכל סוג רכב וסוגי רכבים): _____

קרינה - רדיואקטיבית ואלקרומוגנטית: _____

הערה: יש להוסיף דפי הסבר לפי הצורך למתן תשובות מלאות.

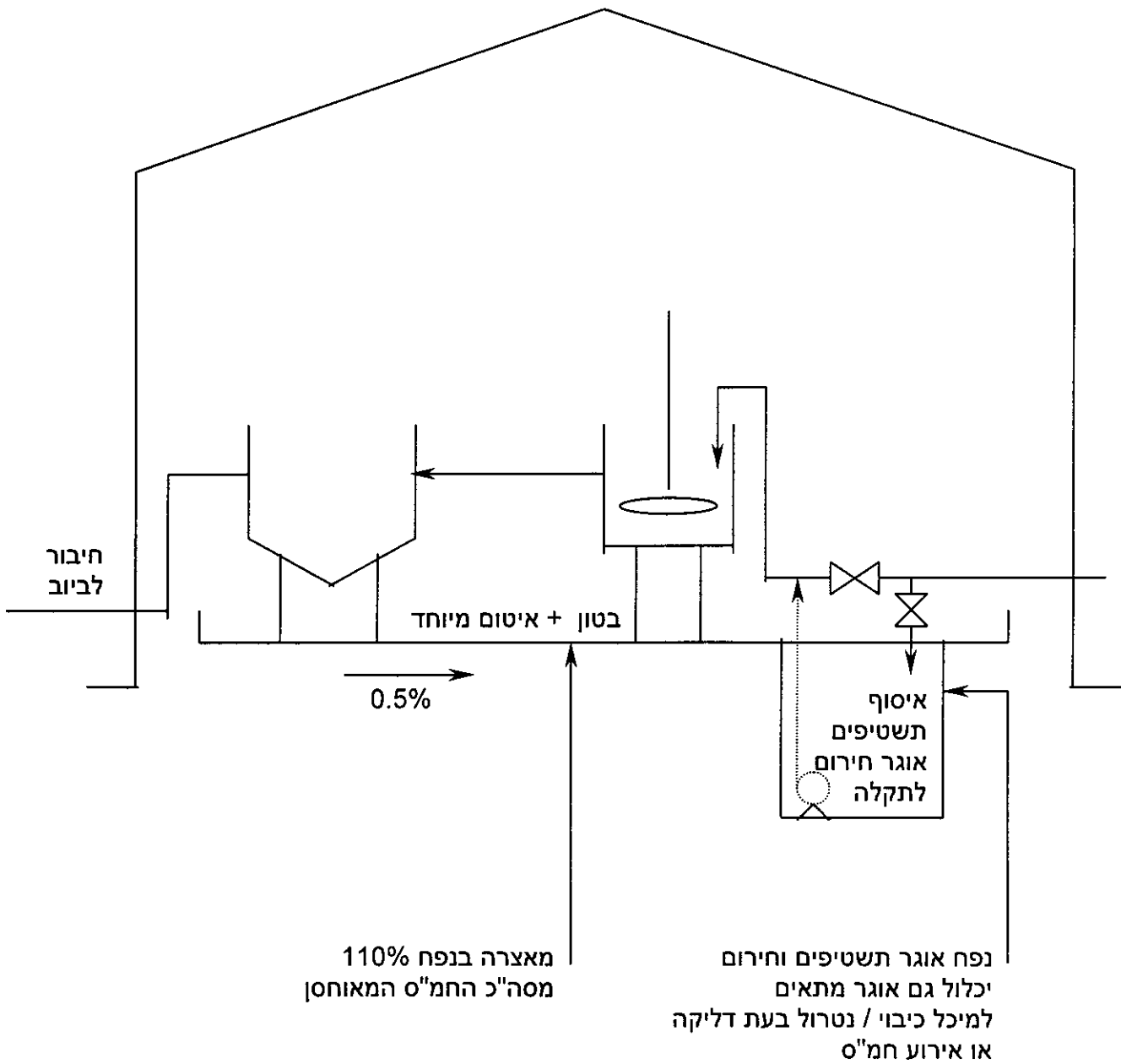
נספח מס' 2.4

אחסון פסולת רעילות וחומרים מסוכנים



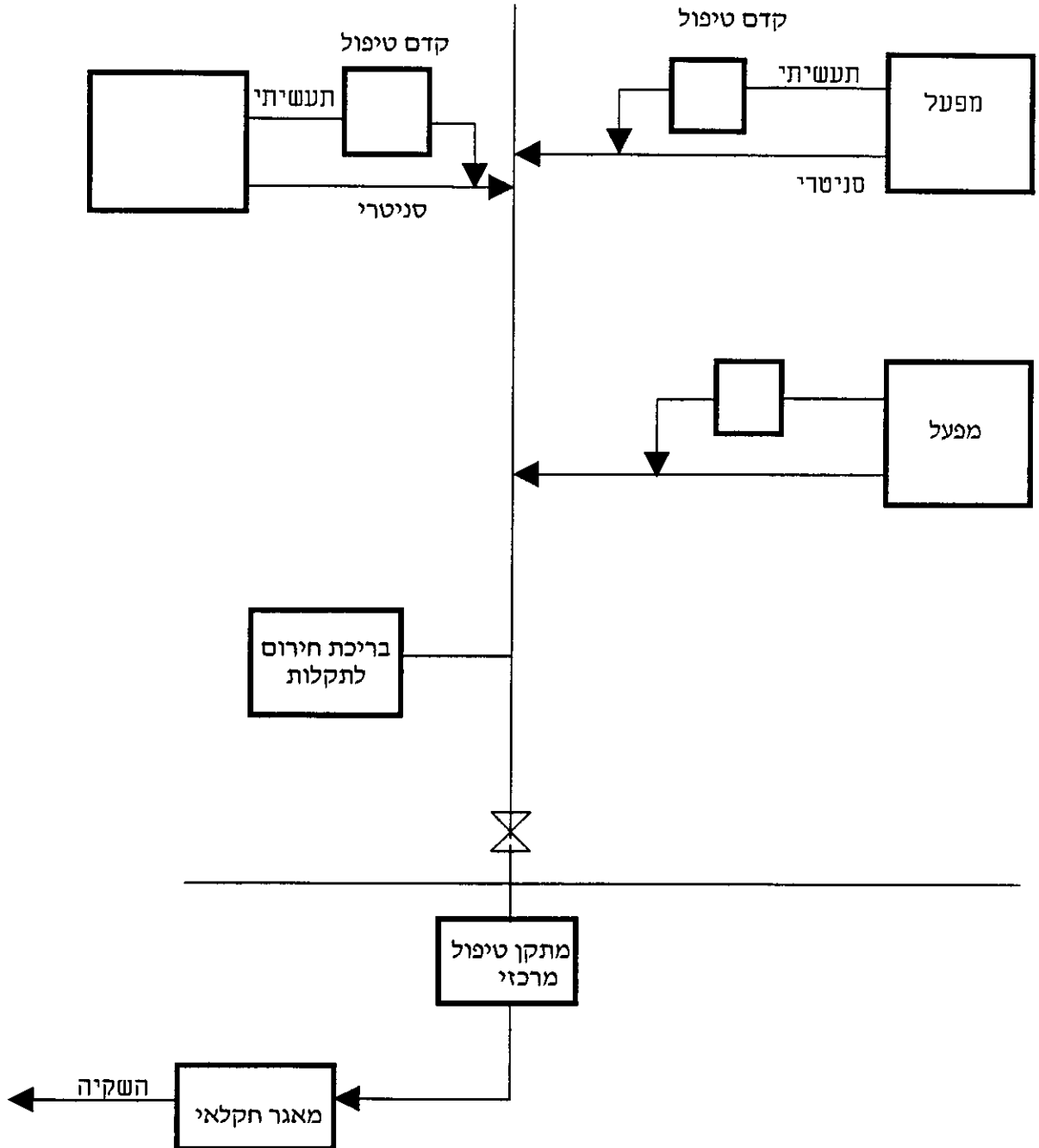
נספח מס' 2.5

סכימת "סגירת" מתקן קדם טיפול מפעלי שפכים תעשייתיים



נספח מס' 2.6

סכמת איסוף והולכת שפכים



נספח מס' 2.7

דו"ח הערכת רעש לסביבה

א. מבוא

התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, מגדירות את מפלס הרעש המירבי עבור כל מקור רעש בנפרד (במקרה של אזור התעשייה - כל מפעל). על פי הוראת החוק, יתכן מצב בו כל מפעל לחוד יעמוד במפלסים המצוינים בתקנות, או חמורים מהם, ואילו מפלס הרעש הכללי מאזור התעשייה יחרוג באזורי המגורים הסמוכים על אלו המותרים בחוק.

לפיכך, יש לבצע בדיקה אקוסטית משולבת בארבע רמות:

- (1) מדידה במקבלי רעש, מבני מגורים ו/או ציבור בישובים הסמוכים, כמצויין בתרשים מס' 1 להלן. מפלסי הרעש בחצרות הבתים יהיו:
 - 50dB(A) ביום.
 - 40dB(A) בלילה.

- (2) מדידה בגבולות אזור התעשייה כאשר המפלסים המותרים יהיו פונקציה של מקבלי הרעש בעת המדידה, ויעודכנו מעת לעת.

- (3) מדידה בגבולות המגרש של המפעל המוצע.

קביעת המפלסים המותרים, לאחר הפעלת האמצעים להפחתת רעש, תעשה ספציפית לכל מפעל, בהתאם למסמך אקוסטי שיגיש, ויאושר ע"י הרשות הסביבתית, ובתנאי שיוכיח כי המפלסים המיוצרים אינם עוברים את המותר במקבלי הרעש.

- (4) מדידה בתוך המפעל. המפלסים יהיו על-פי הוראות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן-1990, לגבי מבנה ה' המוגדר בתוספת ראשונה (תקנה 2). אופן ניהול "זכויות הרעש" ברחבי אזור התעשייה ייקבע ע"י מנהלת האתר ובהנחיית הרשות הסביבתית.

ב. קביעת מפלס רעש מירבי מותר למפעל

1. דו"ח הערכה

כל מפעל ימציא דו"ח הערכה לרעש הצפוי ממפעלו ע"י מילוי מפורט וקפדני של כל סעיף 8 (רעש) בדו"ח אפיון מפעל.

2. קביעת המפלסים המירביים

- (א) הרשות הסביבתית תקבע בהתאם לדו"ח ההערכה (סעיף 1 לעיל) את מפלסי הרעש המירביים המותרים לכל מפעל בגבול המגרש שלו, ובהתאם לקריטריונים שפורטו בסעיף א' לעיל.
- (ב) קביעה זו תימסר במסמך בשם 'מפלסי רעש מירביים מותרים למפעל באזור התעשייה'.
- (ג) לא יוצא היתר בניה ללא מסמך זה.

ג. דו"ח מדידות

כל מפעל ימציא דו"ח ובו יפורטו מפלסי רעש מדודים הנפלטים ממפעלו בזמן פעילותו השוטפת (יצור, שינוע, טעינה, פריקה, חימום, איוורור וכו'). מפלסי הרעש יימדדו:

1. בנקודות המדידה שנקבעו התרשים מס' 1. יוגש דו"ח שבו יפורט:
 - (א) מפלסי הרעש שנמדדו הנ"ל ותוצריהם.
 - (ב) ספקטרום הרעש באוקטבות.
 - (ג) משך זמן המדידה.
 - (ד) תאריך ושעת המדידה.
 - (ה) תרשים מס' 1 ועליו מצוינים מפלסי הרעש המדודים.
 - (ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.
 - (ז) תיאור מקורות הרעש שפעלו בזמן ביצוע המדידות.

2. מפלסי הרעש בסמוך לכל מתקן ייצור (לרבות מדחסי אויר, מתקני חימום, קירור, איוורור וכד') הנמצאים מחוץ למבנה המפעל. מפלסי הרעש יימדדו במרחק 1 מטר מכל מתקן. במידה ולא ניתן למדוד במרחק זה יש למדוד במרחק אחר ולציין את הסיבות לכך. בדו"ח מדידה זו יש לפרט:
 - (א) מפלסי הרעש שנמדדו ותדריהם.
 - (ב) ספקטרום הרעש בפס 1/3 אוקטבה.
 - (ג) משך זמן המדידה.
 - (ד) תאריך ושעת המדידה.
 - (ה) תרשים סכמטי של מתקני הייצור, מיקומם ומפלסי הרעש שנמדדו.
 - (ו) פרטי מכשיר המדידות ואופן ביצועה.
 - (ז) תיאור מקורות הרעש שפעלו בזמן ביצוע המדידות.

3. כל התייחסות למפלסי הרעש בנספח זה אינה כוללת את רעש הרקע.

4. הרשות הסביבתית תקבע את זמן הגשתו של 'דו"ח המדידות'. אולם בכל מקרה יוגש הדו"ח לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר תחילת פעילותו של המפעל, תאריך תחילת פעילותו ייקבע ע"י חברת הניהול של מרכז התעשייה.

נספח מס' 2.8

הנחיות לקבלת תעודת גמר למבנה תעשייה ו/או מפעל תעשייתי או בית מלאכה

תאריך: _____

אל: מנהל מינהלת אזור התעשייה.

מאת: _____

הנדון: טופס 4 עבור:

מגרש מס': _____

שם הפרויקט: _____

מס"ד	נושא	גמור	בלתי גמור ציין מועד גמר
1	המבנה ממוקם בהתאם לתכנית המגרש המאושרת.		
2	הבנין תואם חזיתות, חומרים וגוונים מאושרים.		
3	הושלמו עבודות הגינון והטיפול הנופי המאושרים.		
4	התאורה המאושרת הותקנה.		
5	צנרת, תריסי איזורור, פלשונגים וציוד עזר נצבעו בהתאם לעיצוב המאושר.		
6	הותקן השילוט המאושר.		
7	ציוד מיזוג אויר, ציוד עזר ומתקנים ואחסנת חוץ הוסתרו בהתאם לתכניות מאושרות.		
8	מקומות חניה בוצעו בהתאם לתכנית.		
9	מיכלי אשפה ופסולת תעשייתית הותקנו לפי התכנית המאושרת.		
10	הגידור בוצע לפי התכנית המאושרת.		
11	בוצעו הסידורים לטיפול בביוב.		
12	בוצעו ההנחיות הסביבתיות.		
13	התקנת התקנות סניטריות (מערכת אחת לפחות).		
14	התקנת חלונות דלתות.		

מס"ד	נושא	גמור	בלתי גמור ציין מועד גמר
15	השלמת כל דרישות הג"א במקלטים/ממ"דים כולל: בחדרי בטחון, התקנת דלת תקנית מפלדה וחלון תקני כנגד גזים ללא פנלים בממ"ד, התקנת סולמות פנים וחוץ במידה ונבנה מקלט.		
16	התקנת מס' מואר ושם רחוב.		
17	השלמת ביצוע גדרות בגבולות המגרש על פי תכנית מאושרת והכולל: גמר טיח וציפויים למיניהם.		
18	התקנת מעקות תיקניות בחדר מדרגות בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.		
19	התקנת מעקות תיקניות ובטיחותיות בפיתוח בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.		
20	גמר ביצוע שביל גישה מהכביש עד למבנה עפ"י תכנית מאושרת.		
21	גמר ביצוע חניה כולל ריצופים על פי תכנית מאושרת.		
22	השלמת כל המערכות הסניטריות. ביוב, מים, התקנת שיברים על מדי מים וכו'.		
23	פינוי פסולת בניה.		
24	אישור כיבוי אש סופי לתעודת גמר.		
25	השלמת גינון ושתילה, מערכת השקיה ופיתוח נופי בתחום המגרש ובפיתוח הציבורי באותו שלב של פיתוח אזור התעשייה כמפורט בסעיף 6.2.9 בתקנון.		
26	אישור הרשות הסביבתית.		

שם:

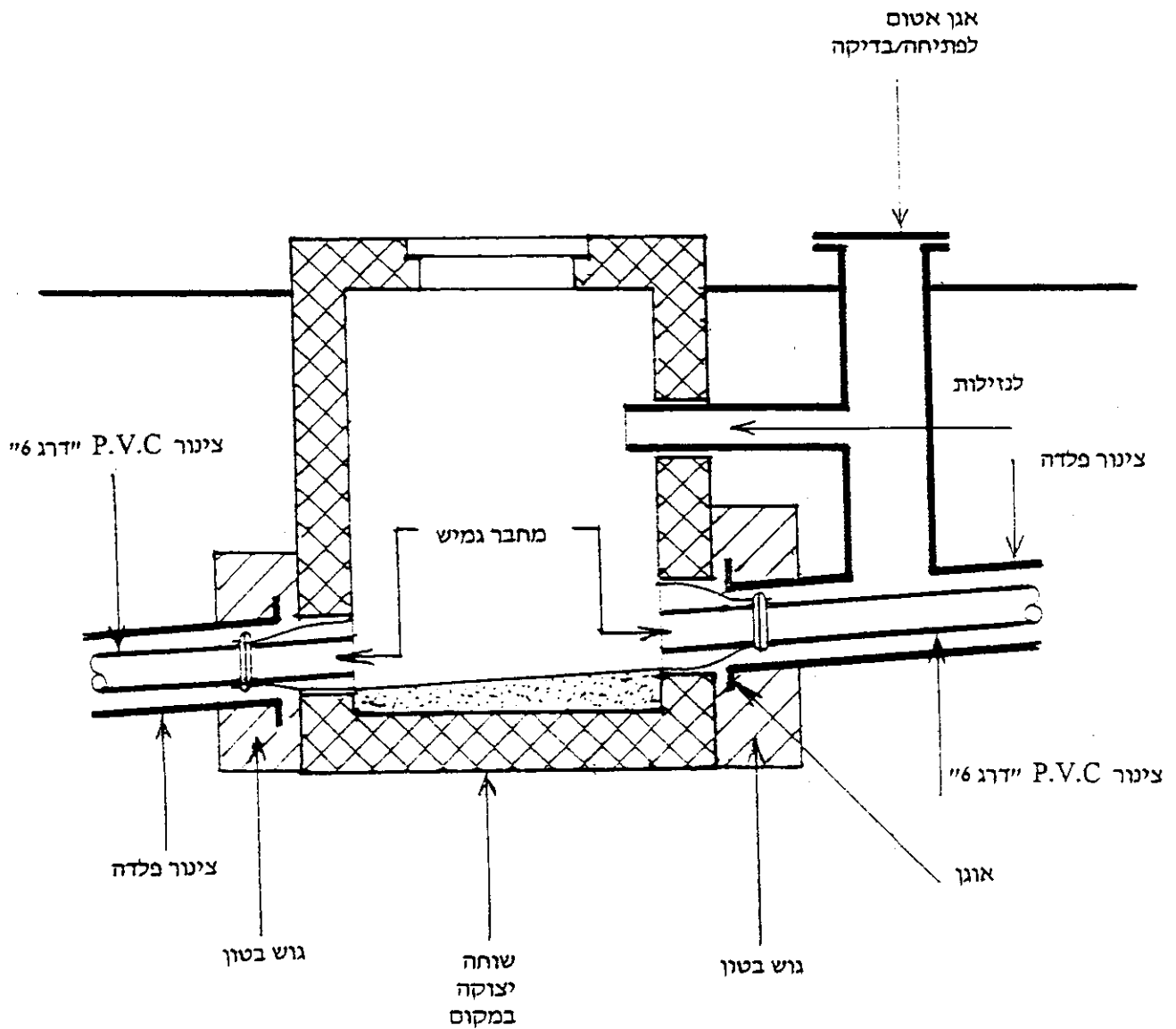
תפקיד:

נספח 2.9

פרט צינור ושוחה כפולים למערכות ביוב

4. סקיצות

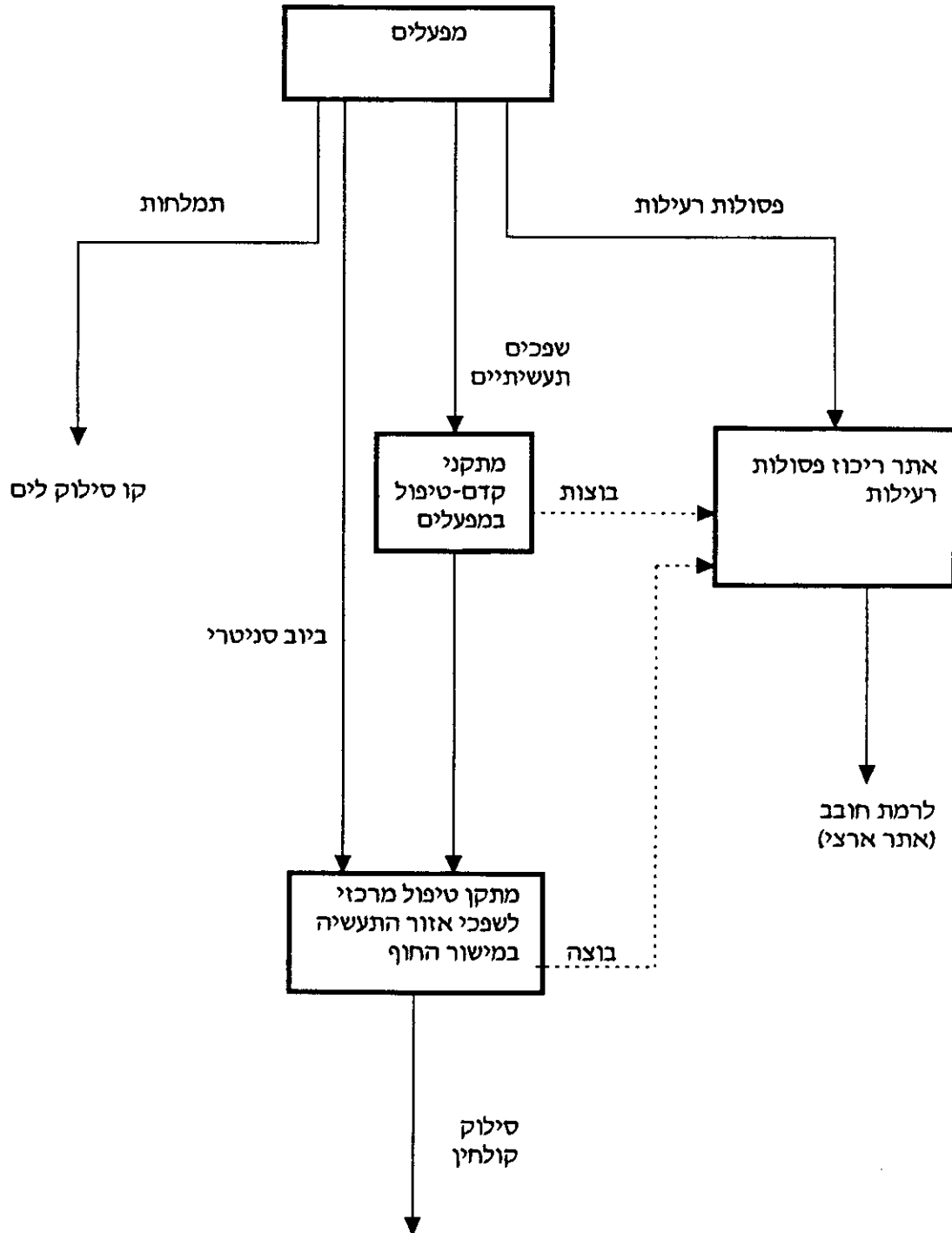
פרט שרוול ושוחה (לסעיפים ב', ג' לעיל) - עקרוני בלבד



נספח 2.10

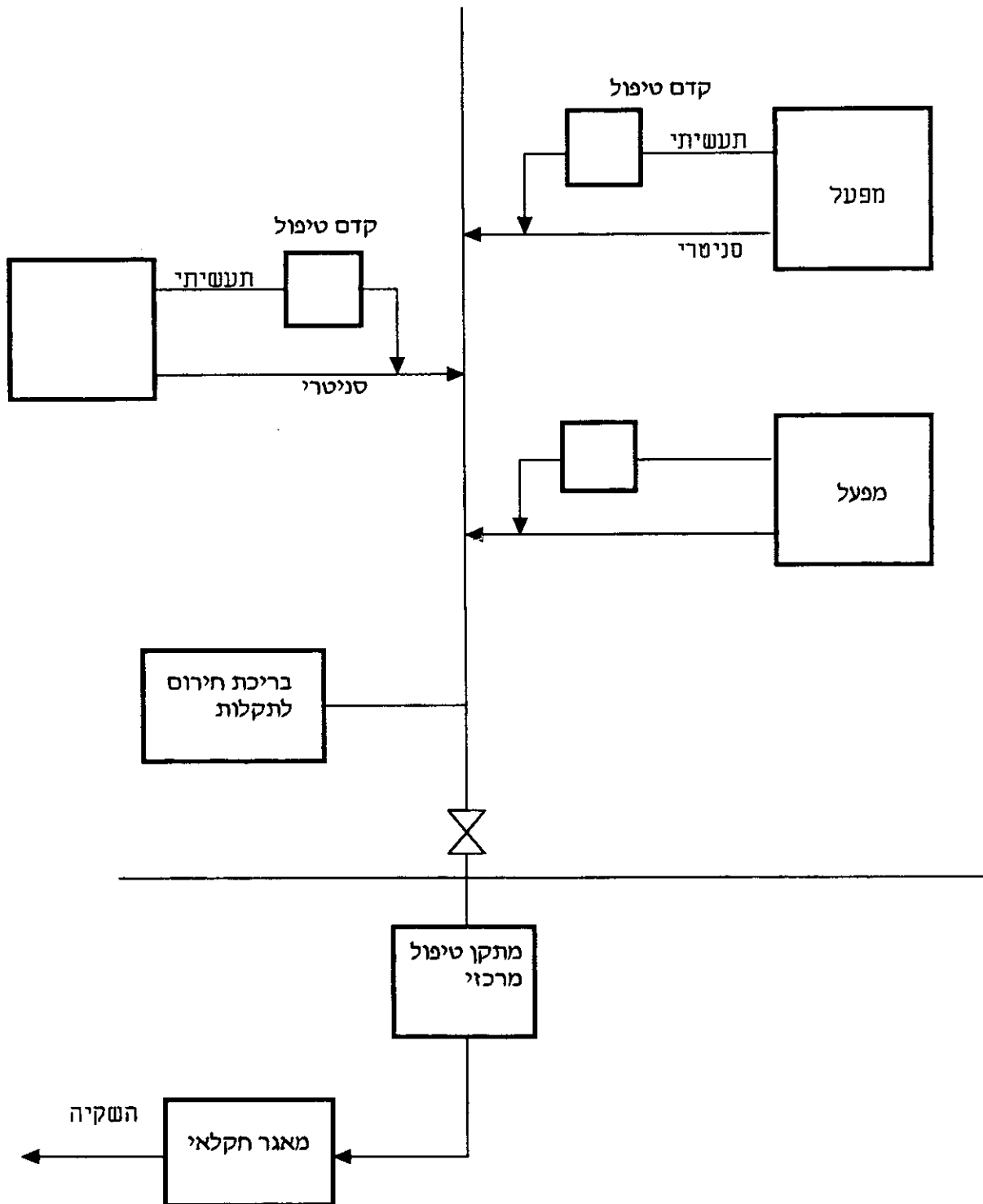
סכמת מערך טיפול וסילוק שפכים - אזור תעשייה

מערך הפרדת שפכים תעשייתיים, טיפול וסילוק



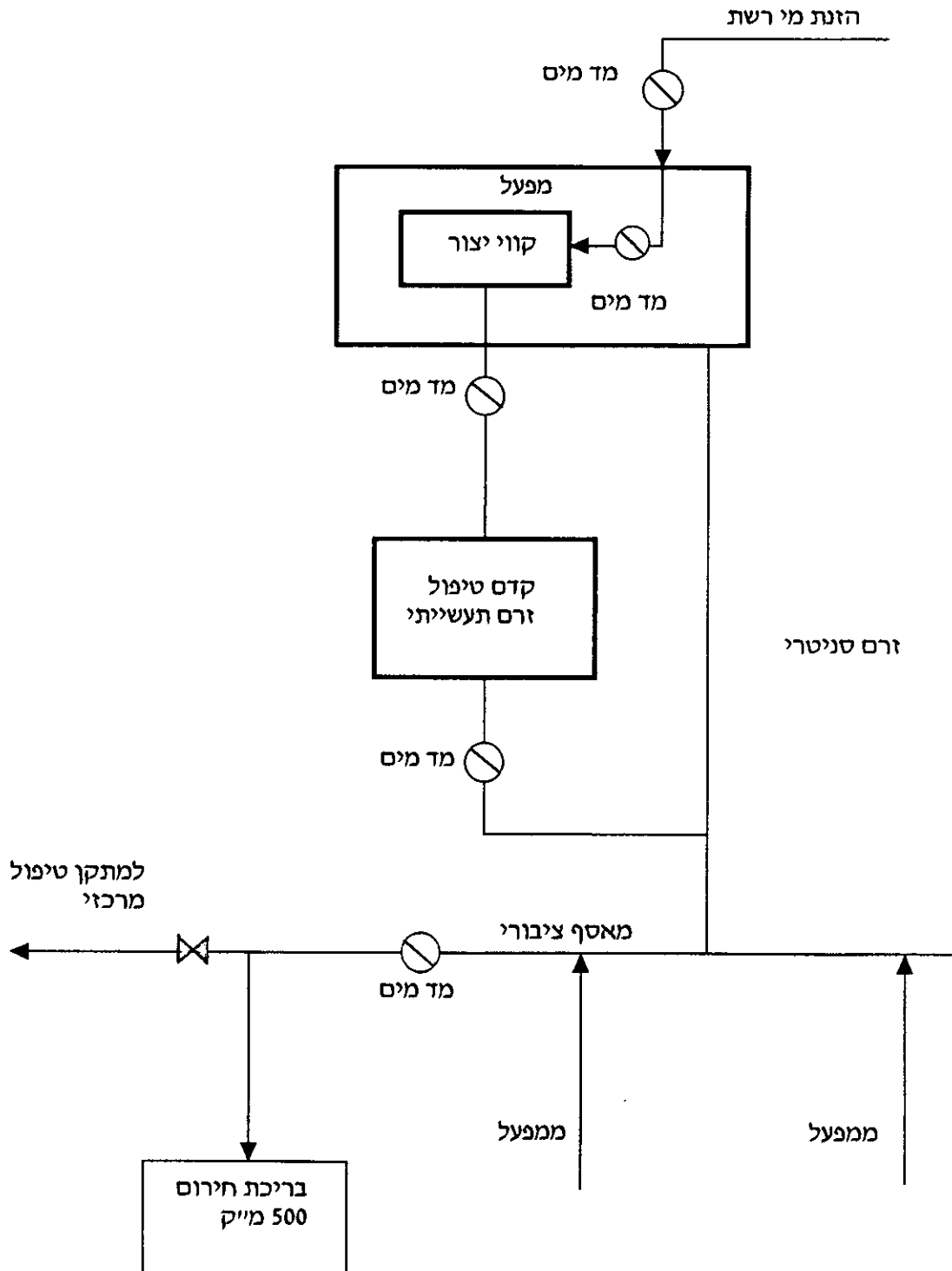
נספח 2.11

סכמת איסוף והולכת שפכים



נספח 2.12

מאזן מים מפעלי ובאזור התעשייה



נספח 2.13

נוסחת חישוב לחומרים מסוכנים

מפעל המעוניין להתקבל לאזור התעשייה יבצע סקר סיכונים אם נדרש ע"י מנהלת אזור התעשייה. הסקר יכלול תרחישים שיאושרו ע"י גורמי איכות הסביבה. כמות החומ"ס המותרת לאיחסון בשטח מפעל תחושב על פי שתי השיטות שלהלן, או עפ"י שיטה מתקדמת יותר כפי שתקבע מעת לעת ע"י הרשות הסביבתית.

שיטה א' - H.L.D.I

לפחות אחד התרחישים יכלול את כל החומרים שבשימוש המפעל תוך בחינת מעגל הסיכון H.L.D.I סביב האתר המבוקש בשלושה תנאים מטאורולוגים מתמירים. לפחות אחד התרחישים יכלול אירוע שרשרת הכולל גם מפעלים שכנים קיימים או מתוכננים. רדיוס מעגלי הסיכון (H.L.D.I) מאירוע כולל כנ"ל לא יעלה על 250 מ' ובלבד שלא יכלול בתוכו בתי מגורים, ישוב שמורת טבע או כביש ראשי.

שיטה ב': שיטת המקדמים

קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאיחסון - Qx מבוססת על מכפלת שישה מקדמים כדלקמן:

$$6K \cdot 5K \cdot 4K \cdot 3K \cdot 2K \cdot 1K = Qx$$

מקדם רעילות (TLV או LD 50 - הערך הנמוך מהשניים)	1K
מקדמים פיסיקליים (לחץ אדים, נקודת הבזק ועוד)	3K, 2K
- צורת וסוג האריזה (ערך 100-1)	4K
- מספר האתרים במפעל בהם מאוחסן החומר	5K
- מרחק מהמפעל לאזור המגורים הקרוב, שרותי קהילה ועסקים (בנוי ממכפלת מקדמי פיזור x, y, במצב יציבות F במשוואת פסקוייל) מצורפות טבלאות למקדם איחסון ומרחק 6, 4K, K	6K

טבלה 1 - מקדם תנאי האיחסון (4 א)

מספר	אתרי איחסון	סוג האריזה ואמצעי הבקרה	k
1	שטח פתוח	נייר, קרטון, זכוכית, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכת)	1
2	שטח פתוח	קופסאות מתכת	10
3	שטח פתוח	מכולות, סילו, צילינדרים ללא מערכות בקרה ניטרול	10
4	שטח פתוח	מכולות, סילו, צילינדרים עם מערכות בקרה ניטרול	30
5	סככות (לפחות משלושה צדדים עם גג)	נייר, קרטון, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכת)	10
6	סככות (לפחות משלושה צדדים עם גג)	קופסאות מתכת, חביות וצילינדרים	40
7	מקומות סגורים ונאותים	נייר, קרטון, זכוכית, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכת) מצויד בציד לכיבוי אש ומערכות בקרה וניטרול כל חומרים מסוכנים.	50
8	מקומות סגורים ופתוחים	קופסאות מתכת, חביות וצילינדרים מצויד בציד לכיבוי אש ובמערכות בקרה וניטרול כל חומרים מסוכנים.	75
9	בונקר בטון	כל החומרים בלי קשר לצורת אריזתם מצוידים במערכות נגד אש ונגד פליטת חומרים רעילים ומסוכנים.	100

טבלה 2 - גורם המרחק (6 א)

K	המרחק בין המפעל ואזור המגורים הקרוב ביותר (מטרים)
10	0
72	100
172	150
300	200
450	300
605	300
1050	400
1530	500
2100	600
2750	700
3240	800
3900	900
5600	1000
9000	1500
13600	2000
20000	2500
23400	3000
36000	4000
52500	5000

כמות החמ"ס המותרת תהיה הקטנה מבין הכמויות שחושבו עפ"י שתי השיטות לעיל.

חומרים מסוכנים יטופלו ויאוחסנו בהתאם להוראות פיקוד העורף של צ.ה.ל.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 9914/2
 ... עלת המוקדנית לתכנון ובניה לחליטה
 ביום 34.13.03 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

מסמכת האגף לביטחון ובריאות
מקומיות ומכרטיזציה

הודעה על אישור תכנית מס. 9914/2
פרשמה בילקוט הפרסומים מס. 5213
מיום 6.8.03