

ינואר, 1993

ל/ג/ב/ת/125
מ/ת/נ/ק
30.5.93

התכנית הוגשה לאשור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

מרחב תכנון מקומי: נצרת עלית

מחוז: הצפון

יזרעאלים, מבוא העמקים
מקומי מחוזי

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

תכנית מפורטת הנקראת

תכנית מפורטת /ג/ב/ת/125 אזור התעשייה ציפורית - שלב א'

הירוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עיריית נצרת עלית

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית: חברת מבני תעשייה בע"מ

מחבר התכנית: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים

תאריך: נובמבר 1991

עדכון: דצמבר 91, ינואר 92, אוגוסט 92, אוקטובר 92, ינואר 93

אישורים:

[Empty rectangular box for signatures or stamps]

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת /ג/בת/125 אזור התעשייה ציפורית.
- 1.2 מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - תקנות הכוללות 16 דפים כתובים ו-6 דפי נספח פרטי פתוח ושלוט הערוך ע"י משרד מילד בלום.
 - תשריט בקנ"מ 1:2500
- 1.3 גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.4 שטח התכנית: 1338 דונם לפי פרוט שטחים בטבלת שמושי קרקע.
- 1.5 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.6 גושים וחלקות: גוש: 17463 חלקי חלקות: 19
 גוש: 17464 חלקי חלקות: 64,63,18,10,9,8,7,6,5,4,1
 גוש: 17465 חלקות: 1
 חלקי חלקות: 39,37,35
 גוש: 17466 חלקות: 25,11
 חלקי חלקות: 12,10
 גוש: 17467 חלקי חלקות: 4,3,2
 גוש: 17468 חלקי חלקה: 17
- 1.7 ה י ו ז ם: הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת עילית.
- 1.8 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.9 מגיש התכנית: חברת מבני תעשייה בע"מ
- 1.10 מחבר התכנית: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים.
- 1.11 מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט תכנית מתאר מחוזית כדלקמן:
- א. קביעת יעוד לאזורי תעשייה, לשטחים ציבוריים ודרכים.
 ב. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור תעשייה.
 ג. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר קביעת קיר משותף.
 ד. התווית דרכים חדשות.
 ה. אחוד וחלוקת חלקות בהסכמת בעלים ו/או ללא הסכמת בעלים.
 ו. לקבוע הוראות בדבר תכנון כבישים.
 ז. קביעת הוראות תנועה.
 ח. קביעת יעוד לתחנת משנה לחברת חשמל.
- 1.12 יחס לתכנית אחרות:
- א. תכנית זו באה לפרט תכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ/2.
 ב. עם אשור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה (עפ"י סעיף (ה)4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה התש"ן-1990.

1.13 רשום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.14 תפעול וניהול סביבתי: 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 החנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט, וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

האזור	הסמך בתשריט בצבע	רשימת מגרשים	שטח בחכנית (דונם)	% משטח התכנית	שטח מגרש מינימלי (דונם)	שטח בניה בקומת קרקע ב-%	מספר קומות וגובה בניה	סה"כ שטח שטח בניה ב-%	קווי בניין			
									חזית	צד	אחור	
תעשייה א'	סגול	1000-1061	256.50	19.16	1.0	60%	2 ק' 15 מ'	90%	לפי תשריט	4	6	
תעשייה ב'	פסים אלכסוניים סגול	1100-1109	48.13	3.59	1.0	50%	2 ק' 15 מ'	90%	"	4	6	
פארק תעשייה	ורוד מוחם סגול	1200-1211	167.89	12.54	5.0	40%	3 ק' 15 מ'	110%	עפ"י בינוי באישור הועדה המקומית	4	6	
אזור תעשייה מיוחד	סגול מוחם סגול כהה	1300-1301	139.16	10.39	10.0	50%	2 ק' 25 מ'	80%	"	4	6	* יוחרו מתקני ארוכה ו/או אחסון מיוחדים בגובה שידרש ובתנאי שיאושר ע"י מנהל תעופה אזרחית (ראה סעיף 4.13)
שטח מעורב א' מבני ציבור + מסחר	פסים אלכסוניים אפור-חום	1400	35.49	2.65	15.0	35%	2 ק' 10 מ'	70%	עפ"י בינוי באישור הועדה המחוזית	10	10	
שרותים הנדסיים	פסים אלכסוניים סגול-חום	1600-1602	26.28	1.96	4.0							
שטח ציבורי פתוח מעורב עם מבני ציבור + מסחר	ירוק עם פסים אלכסוניים חום ואפור	1700-1703	54.03	4.03	5.0	15%	2 ק' 7 מ'	30%	עפ"י בינוי באישור הועדה המקומית	10	10	10
שטח ציבורי פתוח	ירוק	1800-1820	263.23	19.67	-					-	-	-
שטח ספורט	ירוק מוחם חום	1900	14.8	1.10	-			20%	עפ"י בינוי באישור הועדה המקומית	10	10	10
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחם ירוק כהה	1211, 1300, 1301	59.15	4.45	-							
דרכים מוצעות	אדום	2000	273.54	20.44	-							
סה"כ			1338.2	100%								

תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסעיף 3 להלן.
בהתאם לחוק הליכי תכנון: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומר הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

2.3 אזור תעשייה: א' (מגרשים 1000 עד 1061) ותעשייה ב' (מגרשים 1100 עד 1109).

2.3.1 המטרה:

- א. ליעד שטחים לתעשייה ולשמושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן, ובהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון.
- ב. לקבוע את השמושים המותרים באזור התעשייה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
- ד. לקבוע שטחים לצרכי ציבור.

2.3.2 התכלית והשמושים: באזורי תעשייה א' ו-ב' מותרים השמושים הבאים (ראה טבלת סוגי תעשייה לפי אזורים):

- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ב. בתי קרוור.
- ג. שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.
- ד. בנייני משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ה. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת.
- ז. מכוניס ומעבדות לשרות התעשייה.
- ח. מוסכים לרכב.
- ט. שטחי ומתקני חניה.
- י. בתי מלאכה.
- יא. נתן יהיה לרכז במגרש יחיד, שטחים למרכז שרותים לתעשייה, כגון משרדים (עד 10% משטח המגרש), מסחר ושרותים אחרים.

2.3.3 באזור תעשייה ב' - יותרו רק תעשיות שאינן בעלות השפעה שלילית כלשהיא על הסביבה הלא תעשיתית (מגורים וכו').

2.4 פארק תעשייה (מגרשים מס' 1200 עד 1211)

2.4.1 המטרה

- א. ליעד שטחים לפארק תעשיות עתירות ידע ומכוני מחקר שאינם בעלי השפעה שלילית על הסביבה.
- ב. לקבוע את השמושים המותרים באזור פארק תעשייה.
- ג. לקבוע שלבים בפתוח ובהפעלת פארק התעשייה.

2.4.2 התכלית והשמושים

- א. בתי חרושת לתעשיות עתירות ידע ומבני תעשייה למפעלים קטנים ומתחילים.
- ב. מבני משרדים, מעבדות ומכוני מחקר עתירי מדע.
- ג. מכוני הוראת מדעים המשולבים במכוני מחקר מדעיים.
- ד. בנינים לשרותי מסחר, תצוגה ומנהלה הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ה. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, נקוז, טלפון, גז ופסולת.
- ו. שטחי ומתקני חניה.

2.4.3 שלבים בפתוח והפעלת פארק תעשייה

- א. מגרשים 1200 עד 1204 מהווים חטיבה תכנונית אחת היכולה להיות מפותחת כמסגרת כוללת המחייבת תכנית בינוי כללית או כמגרשים נפרדים.
- ב. מגרשים 1205 עד 1211, מהווים חטיבה תכנונית אחת המחולקת לשני חלקים:
 1. מגרש 1211 מהווה יחידה תכנונית אחת המחייבת תכנית בינוי כללית לפי סעיף 4.13 להלן.
 2. מגרשים 1205 עד 1210, כולם או חלקם יכולים להיות מפותחים כמגרשים נפרדים או קבוצות מגרשים או כהרחבה לפארק תעשייה במגרש 1211, כפוף לתכנית בינוי כללית בהתאם.

2.5 אזור תעשייה מיוחד (מגרשים 1300 עד-1301)

2.5.1 המטרה - כנ"ל אזור תעשייה.

2.5.2 התכלית והשמושים

- א. מבני תעשייה, אחסנה ושרות לתעשייה.
- ב. שטחי חניה ותפעול.

2.5.3 שמושים אסורים - כנ"ל אזור תעשייה.

2.6 שטח מעורב א' - מבני ציבור + מסחר (מגרש 1400)

2.6.1 המטרה

- א. ליעד שטח לשמושים מעורבים.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

2.6.2 התכליות והשמושים

- בשטח מעורב א' השמושים הבאים כולם או מקצתם, בהתאם לתכנית בינוי:
- א. מבנים לשרותי חרום ציבוריים כגון: מד"א, מכבי אש ומשטרה.
 - ב. מבני מנהלה אזוריים, משרדים סוכנויות דאר, בזק וכד'.
 - ג. מבנים לשרותים לתעשייה כולל סניפי בנק, מסחר, שרותי מזון, מרפאות וכד'.
 - ד. מתקנים ושרותים טכניים והנדסיים עירוניים.
 - ה. שטחי ומתקני חניה.

2.6.3 השמושים האסורים

- א. קניונים ומרכזי קניות החורגים מהשרות הישיר לאזור התעשייה.

2.7. אזור לשרותים הנדסיים (מגרשים 1600 עד 1602)

2.7.1 המטרה

- א. ליעד שטח לשרותים הנדסיים ומתקנים חשמליים.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח ולהקמת מבנים באזור זה.

2.7.2 התכליות והשמושים

- א. שטח לתחנת משנה של חברת חשמל (מגרש 1600), ישמש להקמה ותפעול לתחנת משנה של חברת החשמל ובו יותרו הקמת מתקני חשמל ומתקני תפעול שונים כפי שידרשו מעת לעת ע"י חברת החשמל ועל פי התרי בניה.
- ב. מתקני ביוב מרכזיים (מגרש 1601).
- ג. מתקני אגירת מים (מגרש 1602).

2.8 אזור שטח ציבורי פתוח משולב עם מבני ציבור ומסחר (מגרשים 1700 עד 1703)

2.8.1 המטרה

- א. ליעד שטח ציבורי פתוח משולב במבני צבור, מנהל, תצוגה ומסחר.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח ובנית מבנים באזור זה.

2.8.2 התכליות והשמושים

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים, חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחבות.
- ד. מבנים המשרתים את אזור התעשייה והמשמשים כמבני צבור, מנהלה, ומשרדים, תצוגה ומסחר הקשורים לתעשייה באזור.
- ה. חניה לצורך השמושים המותרים באזור זה.
- ו. מעבר מערכות תשתית.

2.9 אזור לשטח צבורי פתוח (מגרשים 1800 עד 1812, 1815 עד 1820)

2.9.1 המטרה

- א. ליעד שטחים לשטח ציבור פתוח.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח אזור זה.

2.9.2 תכליות ושימושים

- א. נופש ונוי
- ב. גנים, חורשות, שדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ושבילים להולכי רגל.
- ד. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
- ה. קיוסקים ובתי קפה.
- ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- ז. מקלטים צבוריים ובתי שימוש ציבוריים.
- ח. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתית.

2.10 אזור לשטחי ספורט (מגרש 1900)

2.10.1 המטרה

- א. ליעד שטח לשימושי ספורט עבור אזור התעשייה.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים לפתוח השטח.

2.10.2 התכליות והשמושים

- א. מגרש 1900 - שטח למרכז ספורט יותרו השימושים: מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט לרבות ברכת שחיה ומגרשי חניה

2.11 שטח פרטי פתוח

- 2.11.1 המטרה: - לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח אזור זה.

2.11.2 התכליות והשמושים

- א. נטיעות -
- ב. חניה -
- ג. מעבר מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים נקודתיים

3. הוראות בנושא איכות הסביבה:

3.1 שמושים מותרים:

בתחום התוכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

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 לנאמך לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת

מחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

3.2 סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות

מפורטים בזה קבוצות סוגי מפעלים האסורים או מותרים באזורי השמושים השונים בתחום התכנית. סוגי המפעלים שלא נכללו בפרוט להלן, יאושר סוגם ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה עפ"י העקרונות בסעיפים 3.3, 3.4, 3.5 להלן.

3.2.1 קבוצות מפעלים

- קבוצה א' - מפעלים אסורים בתכלית (יהיו בנוסף לרשימת המפעלים האסורים המפורטים בסעיף 2.2)
- קבוצה ב' - מותרים באזור תעשייה א' ובאזור תעשייה מיוחד.
- קבוצה ג' - מותרים באזור תעשייה ב'.
- קבוצה ד' - מותרים באזור פארק תעשייה ובאזור תעשייה ב'

3.2.2 פרוט מפעלים לפי קבוצות

רשימת פרוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעילות התעשייתית בכל אזור ואזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד. בכל מקרה ינתן התר בנייה ורשיון העסק רק באשור המשרד לאיכות הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשייה ו/או תסקיר השפעה על הסביבה לפי הענין.

קבוצה א'	קבוצה ב'	קבוצה ג'
- אסבסט	- יצור מוצרי פלסטיק	- רהיטים ומוצרי עץ
- מכון פסדים	- יצור זכוכית	- הלבשה וטכסטיל (עד
- תשלובות כימיות ונפט	- יצור מוצרי מלט	100 מ"ק שפכים ליום)
- יצור ואחסון נפיצים	- הלבשה וטקסטיל	- מסגרות
- גריסת וטחינת אבן	- תעשיות נקניק	- מוטכים לרכב
- דשנים נוזליים- יצור	- תעשיות מוצרי חלב	
- אספלט	(למעט מחלבות)	<u>קבוצה ד'</u>
- התוך מתכת	- תעשיות שימורים	- בתי מלאכה לעבוד
- גזים דליקים מעל	- שיש ומרצפות	- זכוכית
100 מ"ק	- דפוס	- מתכת יבשה (ניסור
- ברכת חמצון		אך לא ציפוי)
- ברכת דגים		- מוצרי חשמל
- בתי מטבחים		ואלקטרוניקה

3.2.3 כל מפעל שיבקש התר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3.3 הוראות כלליות:

3.3.1 כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבע תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ב. ב י ו ב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (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.

(1) עד ל-100 מק"ש לחבר את איזור התעשייה למתקן האזורי "הסוללים" הקיים.

- (2) להגיש תכנון אזורי עבור טיפול וסילוק שפכי איזור התעשייה, וזאת בגלל שאין כושר קליטה למתקן האזורי הקיים מעבר ל-100 מק"ש. על היזם להגיש לו"ז להכנת התכנית הכללית לפתרון האזורי עבור שפכי איזור התעשייה (מעל ל-100 מק"ש).
- (3) לאחר מיצוי קבולת השפכים במאגר הסוללים לא יוצאו התרי בניה למפעלים אלא לאחר הקמת מתקן אזורי האמור בסעיף זה.
- (4) תכניות מפורטות למתקני טיפול הקדם בשפכי התעשיות (עד ל-100 מק"ש) ישלחו לאשור הועדה.
- (5) תכניות מפורטות של ביוב איזור התעשייה וכן תכנית כללית לפתרון האזורי יוגשו בו זמנית לאשור הועדה.
- (6) להתקין מקור אנרגיה נוסף לתחנת השאיבה הנמצאת במעלה קדוח כנא 1. לכוון גלישת עודפים בשעת חרום מחוץ לגיא הקדוח.
- (7) להציע מסגרת ארגונית למתקני הביוב באזור התעשייה.
- (8) לא יוקמו בתחום התכנית ברכות אידוי.

ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

ד. פסולת חומרים

מסוכנים _____ : טפול וסלוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סלוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א-1990.

ה. חומרים דעילים ומסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ו. רעש:

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

ז. איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתית תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה עך הרמות המותרות.

3.4 הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בניה

- א. כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב-1982.

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

3.5 התר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

- א. פירוט השטחים לשמושים השונים בתחום המפעל:
שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.
- ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
 - (1) ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - (2) שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
 - (3) פסולת מוצקת: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך הייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
 - (4) פסולת מסוכנת: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
 - (5) חומרים מסוכנים: תנאי אחסונם, השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו.
 - (6) רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
 - (7) איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, 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.
 - (8) איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

ד. היתר בניה למבנה רב שמושי:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושמושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, 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.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שמושים חורגים:

כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

4. הוראות כלליות אחרות

4.1 אחוד מגרשים

נתן יהיה להגיש תכניות להתר בניה למפעל בודד על 2 או יותר מגרשים צמודים, תוך אחודם למגרש אחד.

4.2 בניה עם קיר צמוד:

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים על פי תוכנית בינוי.

4.3 מרתף:

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף לשמושים הבאים:

א. באזורי תעשייה:

1. מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חניה בהתאם לתקן חניה.
 2. מחסנים לשמוש המפעל בשטח שלא יעלה על 100% מהשטח המותר לבניה בקומת הקרקע.
- שטח המחסנים ילקח בחשבון שטח הבניה לצורך חישוב החניה לפי תקן חניה לתעשייה.

ב. קווי הבנין של מרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתוכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין. במגרשים צרים תותר חניה תת-קרקעית בקו בנין אפס, בהסכמת השכן.

4.4 חניית מכוניות:

החניה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ולשביעות רצון מהנדס העיר בתחומי המגרש. חניות במפוצי חניה לאורך הדרכים הציבוריות ו/או במגרשים ציבוריים תהיינה חניות ציבוריות.

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
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. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית, תכנית למתן היתר תיעד 30% משטח המרווח הקדמי לגינון.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התוכנית המאושרת הנ"ל.

הטל השבחה:

4.6

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפי תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

מבני עזר:

4.7

מיועדים למתקני מזוג אויר, מתקני דלק, גז וחשמל, חדרי אשפה, מקלטים, אחסון, בביתן שומר.
מעברים מקורים להעברת צנרת, מעברים עיליים מקורים כחיבור בין המבנים.
מבני העזר כלולים בתכנית המגרש ושטחם יחשב באחוזי הבניה, למעט מעברים מקורים בין הבניינים (קרקעיים ועל קרקעיים). לא תותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון: פחונים, צריפים).

מקלטים:

4.8

לפי דרישת הג"א ובאישורו.

חזית הבנין וחומרי ציפוי:

4.9

חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האויר.

אחסון פתוח:

4.10

אחסון יזתר בשטחי האחסון הנכללים בשטח המבנים העיקריים או במבני העזר בלבד.

מתקני גג, מזגנים וצנרת

4.11

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

- א. לפי תכנית זו, כתנאי להגשת תכניות להתר בניה באזורי פארק תעשיות, אזור מעורב א' מבני ציבור + מסחר, באזור ציבורי פתוח עם מבני ציבור ומסחר ובאזור ספורט, יוכנו תכניות בנוי בקנ"מ 1:500 לפחות.
- ב. תכנית הבנוי תכלול העמדת המבנים, הדרכים, החניות, שבילים ורחבות, גינון ומתקנים הנדסיים, תוך סימון גבהים ומרחקים ותוכן על רקע מפה טופוגרפית.

4.13 לא ינתנו התרי בניה למבנים /מתקנים שגבהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע ללא אשור ממנהל תעופה אזרחית.

5. פתוח סביבתי (ראה נספח פרטי פתוח ושלוט)

5.1 הפרשי גובה בין מגרש למשנהו ייתמכו ע"י:

- א. קירות תומכים
 ב. מסלעה
 ג. שפוע בקרקע שאינו עולה על 2.1

5.2 הפרשי גובה בין מגרש לכביש, כשהמגרש גבוה מהכביש, ייתמכו ע"י קירות תומכים בלבד, כשמגרש נמוך מהכביש באחת מהאפשרויות הנ"ל.

5.3 הפרשי גובה בין מגרש לשטח ציבורי כמו בסעיף ב'. אופי בנית הקיר ופרטי בצועו בהתאם לנספח מצורף. הקירות מאבן לקט אפורה, ראש הקיר בנוי מאבן, הקו העליון של הקיר אופקי ותותר בניתו בדרוגים. בהפרש גובה גדול מ-5 מ' תותר בנית קיר תומך מבטון או "טרארמה", בכל מקרה על המבצע להגיש תוכנית הקיר לאשור הועדה. המסלעה תבנה מבולדרים מקומיים עם כיסי שתילה ששטחם לפחות 20% משטח המסלעה.

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

סוגי הגדרות:

- א. קיר בנוי מאבן לקט בדוגמאות הקיר התומך.
 ב. גדר סבכה לפי פרט בנספח מצורף.
 ג. בגבול מגרש שאינו פונה לכביש תותר הקמת גדר מרשת מרותכת. לא יותר שמוש ברשת מכל סוג אחר.
- 5.5 בעל מגרש יחוייב לנטוע ולתחזק לצמיתות עצים מהסוגים המפורטים בנספח. לפחות במרווחים של 16 מ' במשטחי החניה ובמרווח הקדמי בחזית המגרש לכביש ו-10 עצים נוספים בתחום המגרש. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי וסידורי השקיה שייאושרו אף הם ע"י הועדה.
- 5.6 בכסוי שטח ציבורי יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל ייבוצעו ברמה של אריחים משתלבים ו/או שלוב אריחים משתלבים ואספלט.

- 5.7 בכבישים יינטעו עצים לפחות במרווחים של 25 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.
- 5.8 לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודודרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים מאושרים על ידי הרשויות ובשום אופן לא יושארו בשטח.
- 5.9 בכל שלב של התקדמות השווק יפתחו השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לתוכנית מאושרת על ידי הועדה.
- 5.10 שלוט:
- א. שלוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שכרחוב לפי פרוט בנספח.
- ב. שלוט המפעלים: השלוט יהיה בתוך גבולות שטח הגדור ולא יבלוט מעליו. השלט לא גבוה מ-60 ס"מ ובכל אורך שיידרש. בשטח השלט מצד ימין יירשם מספר המגרש.
6. אספקת שרותים למפעלים
- 6.1 אספקת מים: מהרשת העירונית.
- 6.2 טילוק שפכים: לרשת אסוף והולכת השפכים של אזור התעשייה.
- 6.3 חשמל: מרשת חברת החשמל.
- 6.4 קוי טלפון: כל קוי הטלפון ומתקניהם יהיו תת קרקעיים.
7. איטור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- 7.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מטרים
- 7.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת חשמל.
8. בצוע התכנית
- 8.1 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

- 8.2 תחילת בצוע התכנית, תוך שנתיים מיום אשור תכנית זו. כתחילת בצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
א. בצוע כל התשתיות. (פריצית מערכת דרכים, מים וביוג)
ב. סיום בצוע עבודות בסוס ל-25% ממבני התעשיה.
- 8.3 לאחר פרסום להפקדה, נתן יהיה לאשר ולבצע עבודות עפר בתחום התכנית.

8.4 דרך זמנית

קטע הדרך (מספר 806) המהווה כניסה לאזור התעשיה מדרך 77 הנמצא על קרקע פרטית בתחום שפוט מ.מ. משה"ד, תהיה דרך זמנית לשנתיים וחצי מהפעלתה. הקטע הזמני הוא מצומת דרך 806 עם 808 ועד חבורה עם דרך 77. תוך התקופה הנ"ל על היזמים לבצע פתרון תחליפי ולהחזיר המקרקעין לקדמותן.

_____ : מגיש התכנית

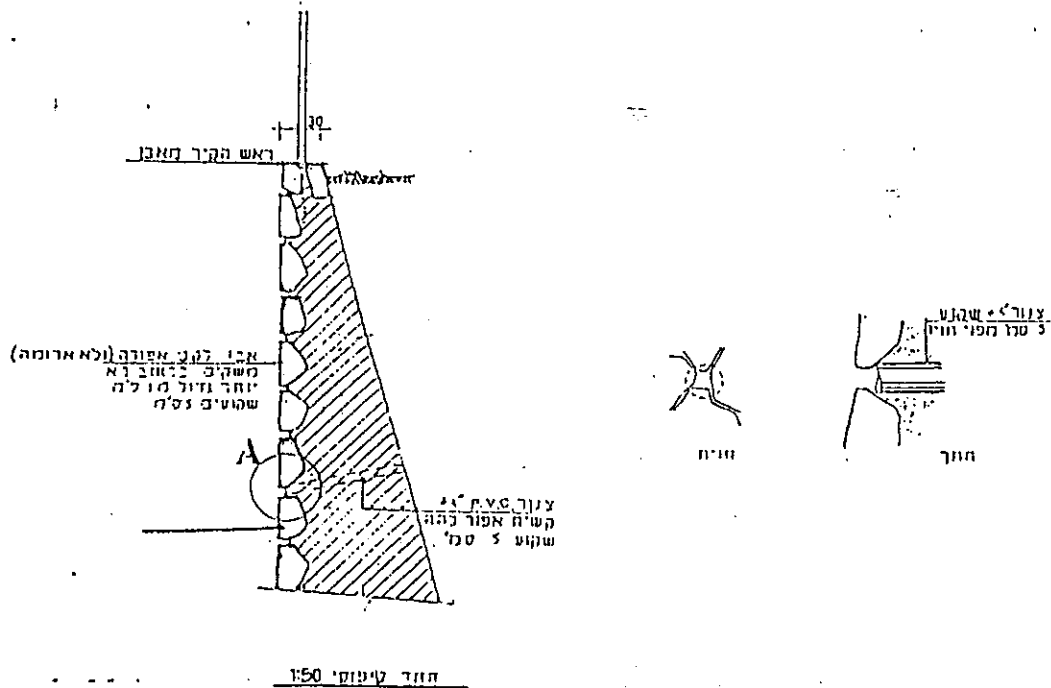
_____ : עורך התכנית

_____ : מנהל מקרקעי ישראל:

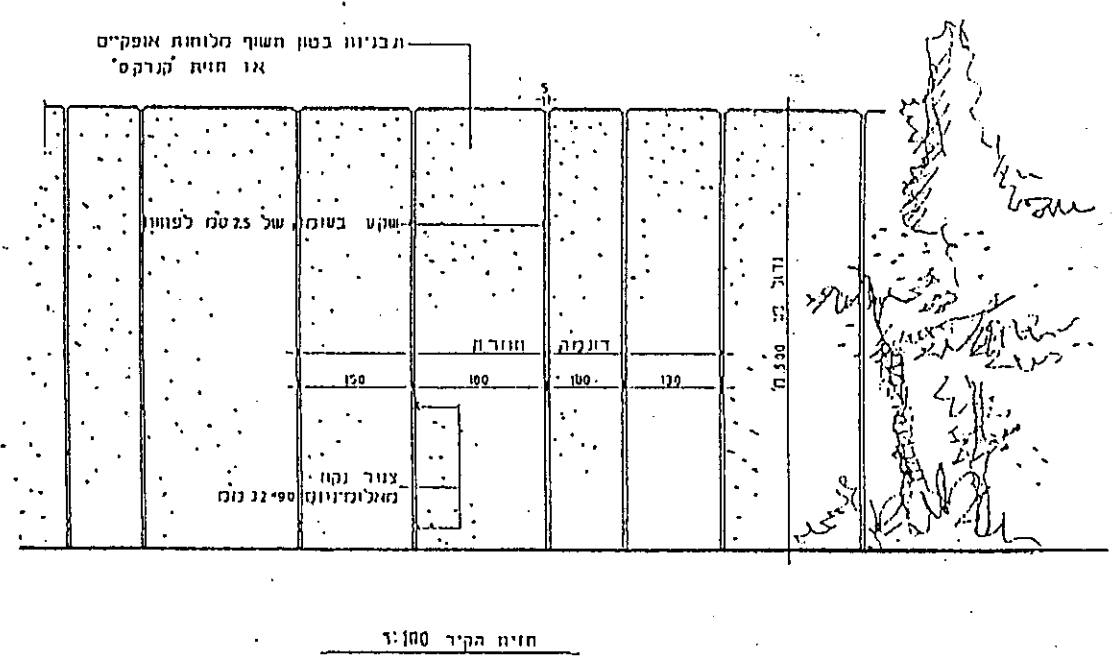
_____ ת א ר י ך :

נספח פרטי פתוח ושלוט

- .1 קירות תומכים
- .2 גדרות
- .3 שלוט
- .4 חתך כביש פנימי
- .5 חתך כביש ראשי
- .6 חתך כביש אזורי



קיר תומך מאבן



קיר תומך מבטון

ציפורית, אזור העשיה - נספח נופי - פרטים

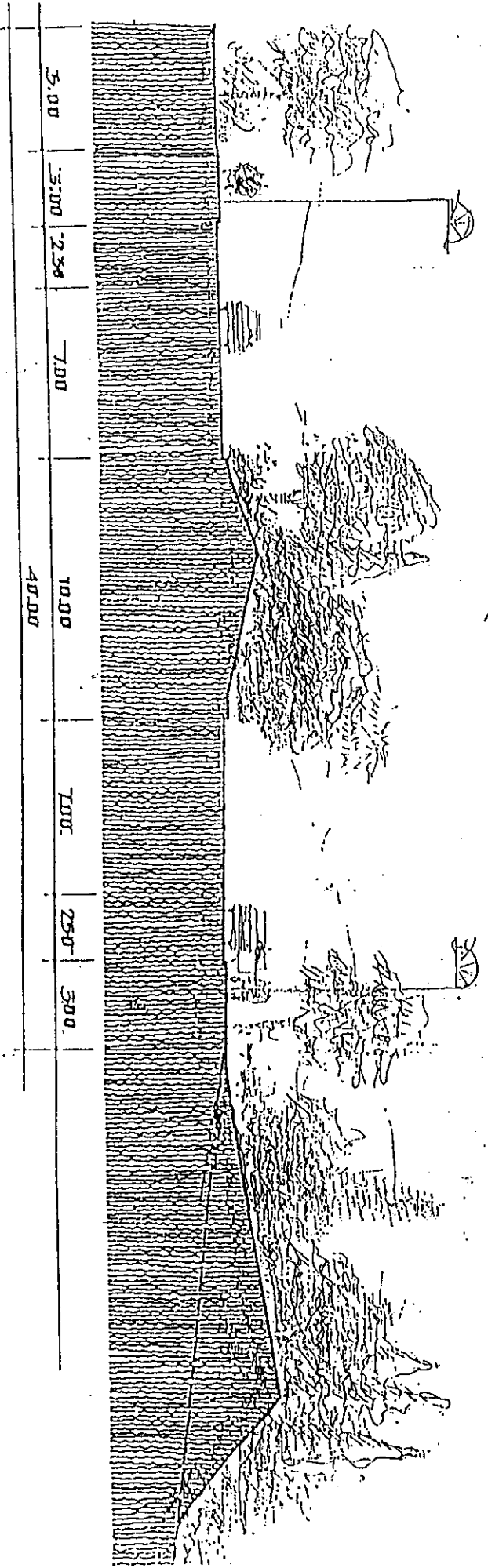
מסלול - נתיב - נתיב - נתיב
 נתיב - נתיב - נתיב - נתיב

כביש

אזור המבנה

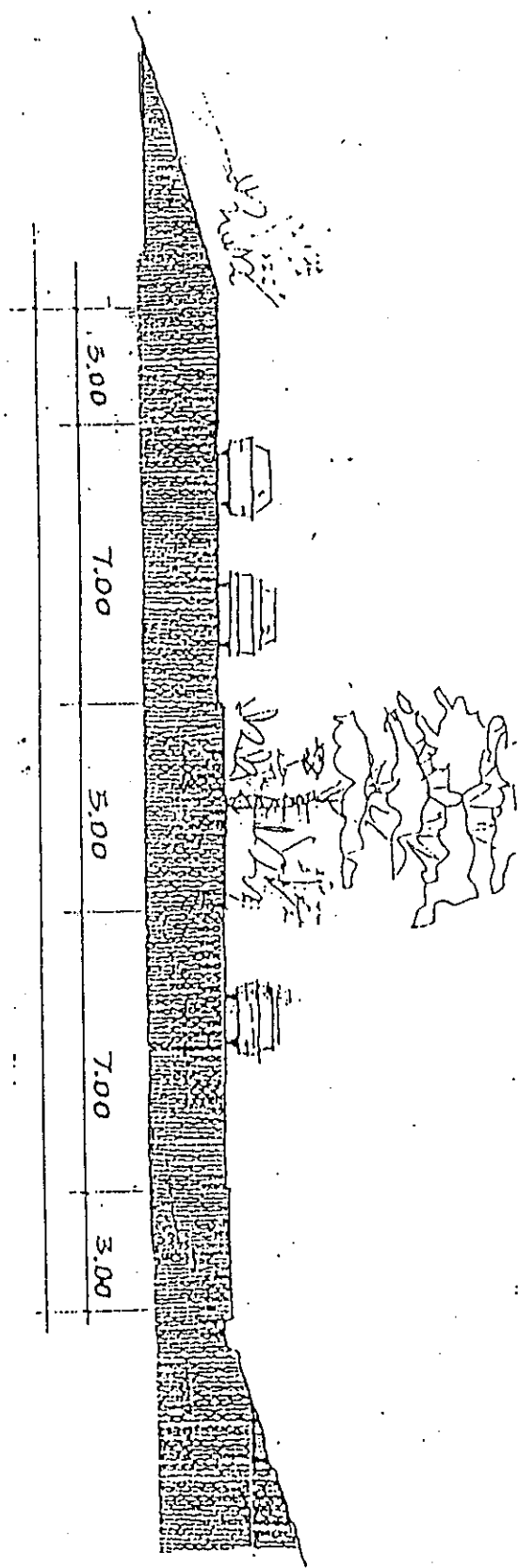
כביש - נתיב

מסלול - נתיב - נתיב - נתיב
 נתיב - נתיב - נתיב - נתיב



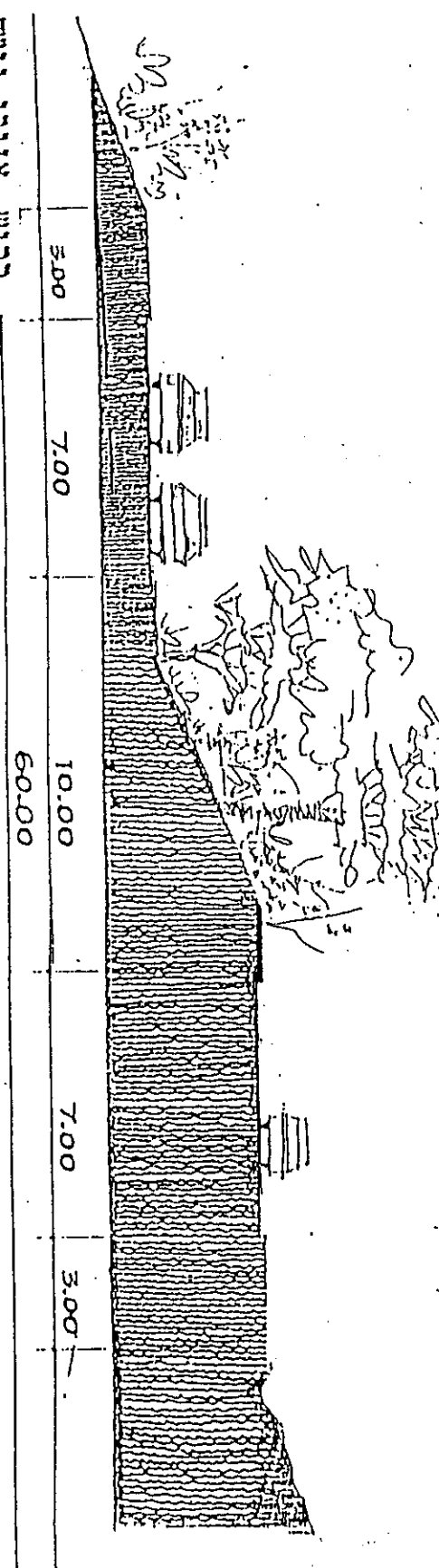
כביש כפול בין העשיה ומגוריים - 40.00 מ'
 כביש כפול 807 -----

הולת . כביש . תחנת . כביש . הולת .



כביש אזורי גישה לעיר 60.00 מ' -
 כביש מספר 803 -----

תחנות . הולת . כביש . א' תחנה . כביש . תחנות .
 תחנות . הולת . קרקע קשים

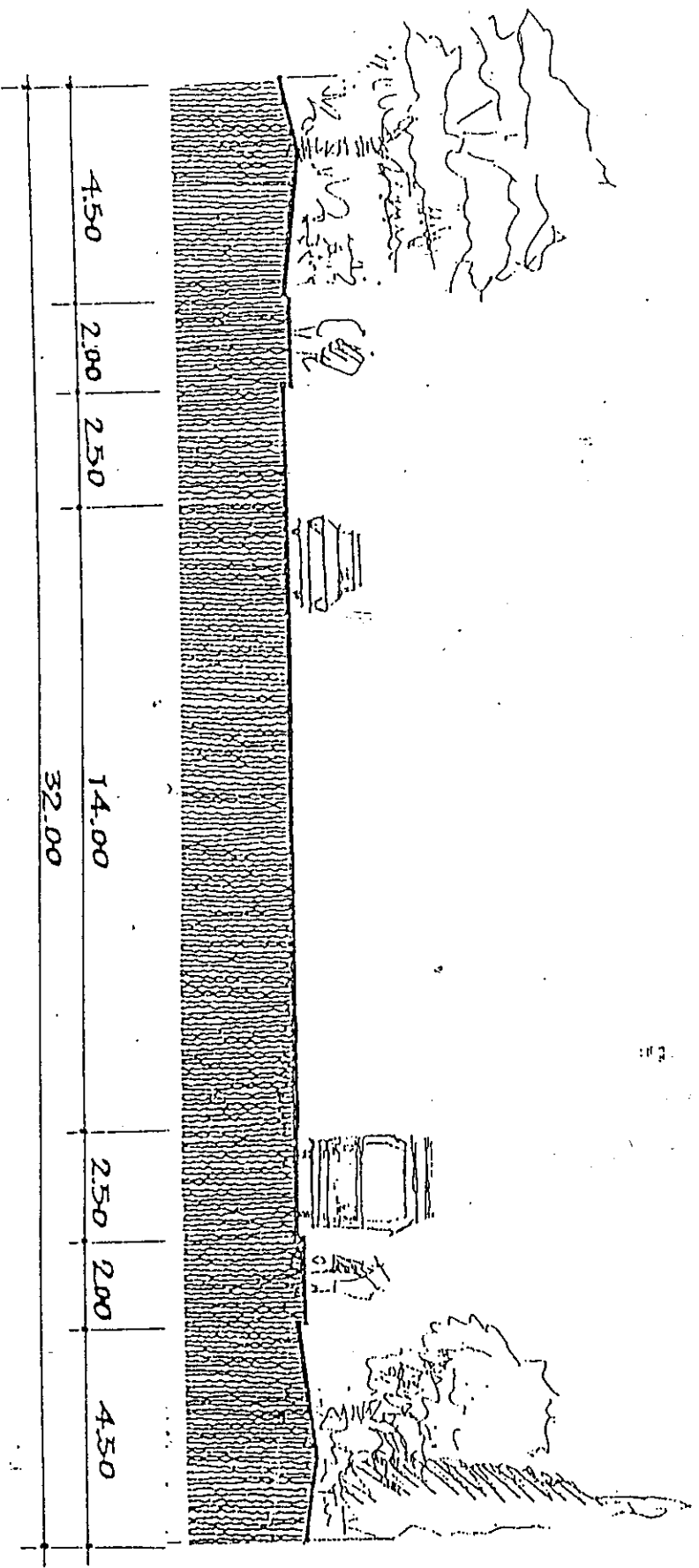


כביש אזורי גישה לעיר 60.00 מ' -
 מילר, כביש גודל מ' - 1.00
 כביש מספר 803 -----

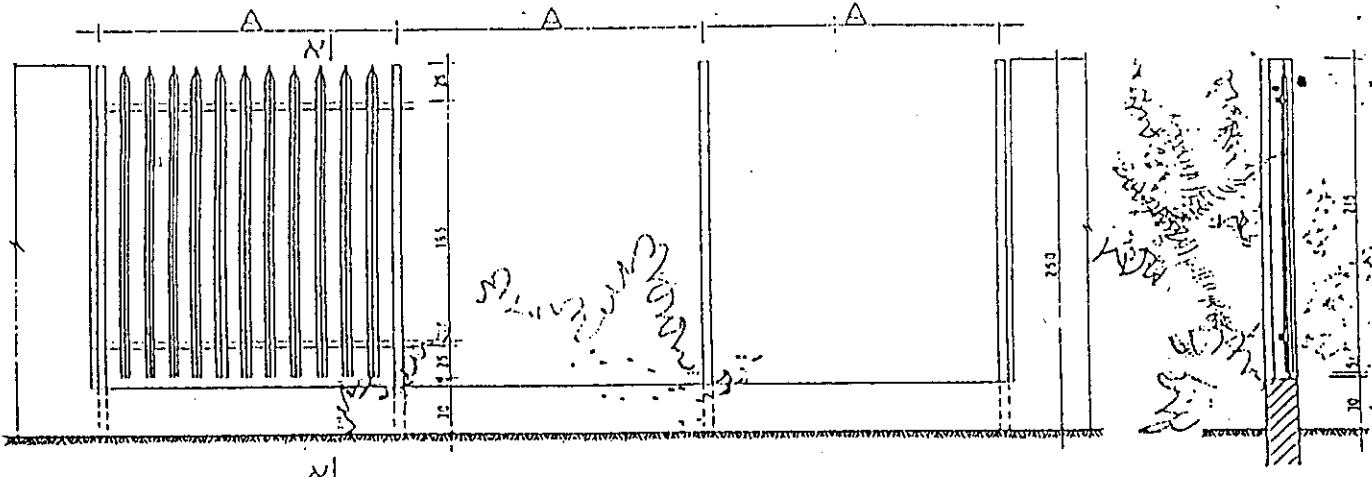
תחנת
הנדסה

14.00

תחנת
הנדסה

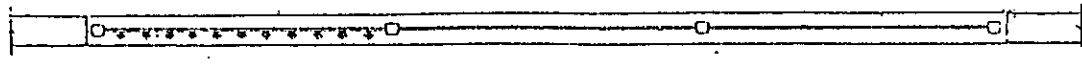


כביש
פנימי
32.00 מ'
804,806,808,809,810



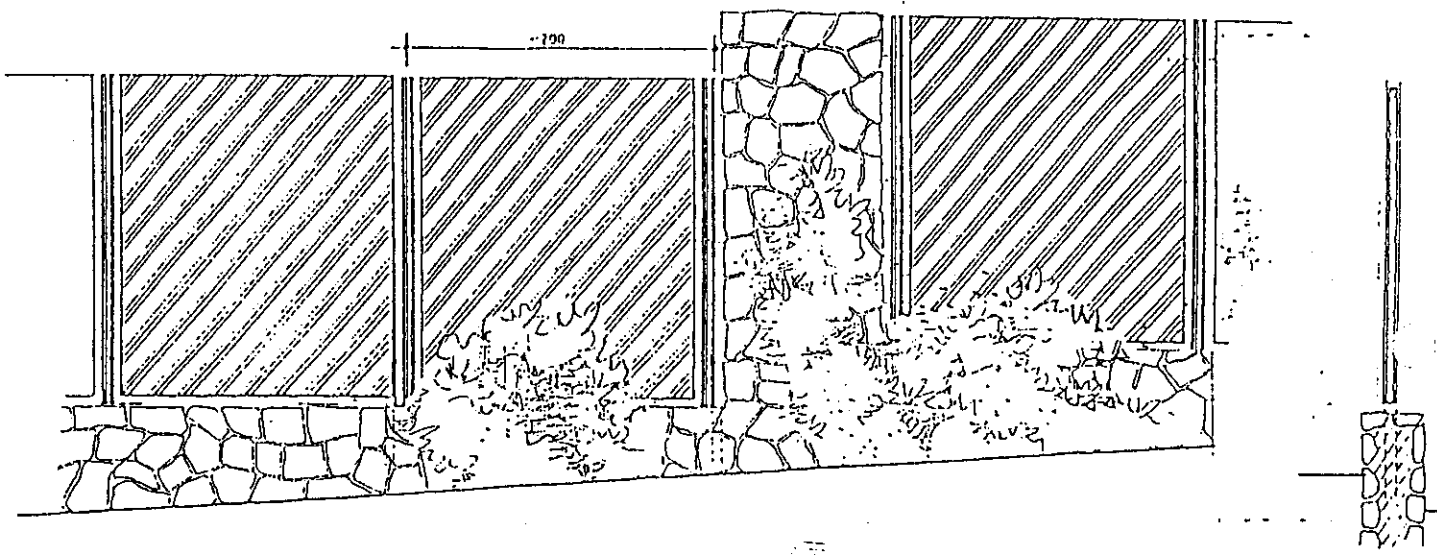
חזית קמ. 1:50

חזית א-א 1:50



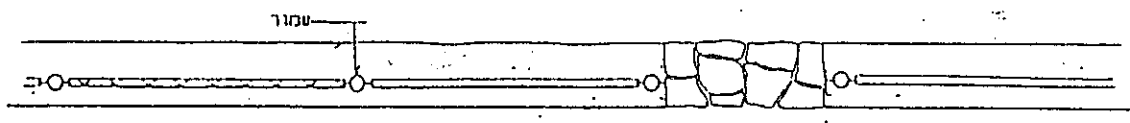
חכנית קמ. 1:50

בכה - אלטרנטיבה 1



חזית קמ. 1:50

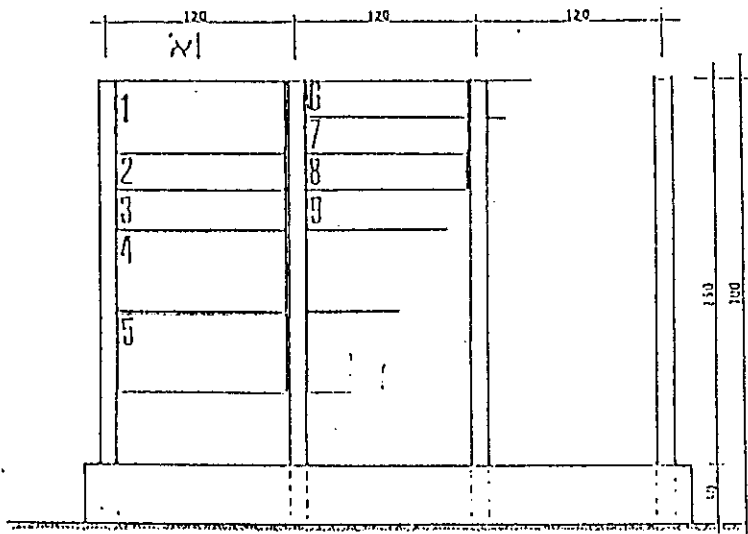
חזית קמ. 1:50



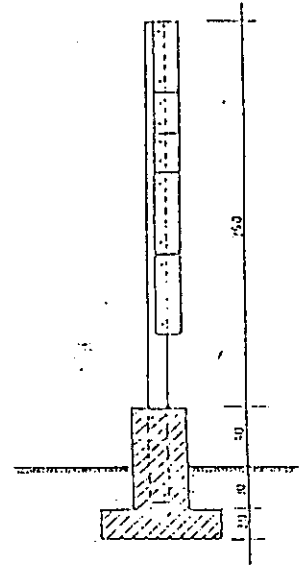
חכנית קמ. 1:50

סבכה - אלטרנטיבה 2

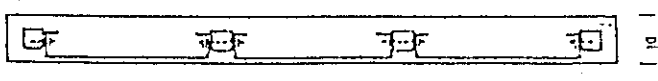
ציפורית, אזור תעשייה - נספח נופי - פרטים



חזית קנה 1:50



חתך א-א 1:50



חזית קנה 1:50

שלוט בצמתים וברחובות

ציפורית, אזור תעשייה - נספח נופי - פרטים



משרד האדריכלות והנדסה ישראלי

משרד התכנון והנדסה
 חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנון מס. 125 / א
 הודעה לבניה למגורים (מס. 24-90-26)
 החליטה בעמ' 392 בלאשר את התכנית.
 מנהל מנהל התכנון
 יו"ר ועדה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 125 / א
 פורסמה בילקוס הפרסומים מס. 4092
 מיום 18.3.92 התע"ז 1960