



מחוז חיפה
מרכז תכנון מקומי זבולון

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס' זב/124 - פארק תעשיה רמת יוחנן",
המהווה שינוי למש"ח 21 - קיבוצים אושה, כפר מכבי, רמת יוחנן.
התכנית הוגשה ע"י קיבוץ רמת יוחנן ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' זב/124 - פארק תעשיה רמת יוחנן" המהווה שינוי למש"ח 21 - קיבוצים אושה, כפר מכבי, רמת יוחנן (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
התשריט עורך בקנה-מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו לתכנית מצורפים שני נספחים:
א. נספח מס' 1: דרכים ותנועה הערוך בקנה מידה 1:1250.
ב. נספח מס' 2: תחנת תידלוק-בינוי, תנועה וחניה הערוך בקנה מידה 1:500.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מש"ח 21 - קיבוצים אושה, כפר מכבי, רמת יוחנן, שדבר אישורה פורסם ב-י.פ. 3230 מיום 25.7.85.
- ב. תכנית מס' זב/24 - תכנית מיתאר זבולון, שדבר הפקדתה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3143 מיום 31.12.84.
- ג. תכנית מס' ג/1022 - דרך מס' 772 - "דרך דשנים", קטע מקיבוץ יגור עד לאזור התעשיה קרית אתא, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3907 מיום 28.7.91.
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ממערב לכביש דשנים ומדרום לאזור התעשיה של קרית אתא.

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו 376.5 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11612 חלקי חלקות: 29, 30
גוש 11618 חלקה 2
חלקי חלקות: 3-5, 7-9

6. בעל הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ רמת יוחנן.

7. יוזם תכנית

קיבוץ רמת יוחנן.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

פיתוח אזור תעשייה בשטח מובלעת חקלאית בין אזורי תעשייה קיימים.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור תעשייה.
- ב. הקצאת שטח למסחר לשירות העובדים באזור ולתחנת תידלוק.
- ג. התווית מערכת דרכים וחיבורה למערכת הדרכים האיזורית המאושרת, הגובלת בשטח התכנון.
- ד. הקטנת קו בנין מדרך פרברית מהירה (דרך מסי 772) ל-75 מ' מציר הדרך.
- ה. קביעת השימושים המותרים, תנאי הבניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - גבול התכנית. | א. קו כחול עבה |
| - גבול תכנית אחרת. | ב. קו כחול מרוסק |
| - גבול מרחב תכנון. | ג. קו עבה בצבע התשריט מקוטע עם שתי נקודות |
| - אזור תעשייה. | ד. שטח צבוע סגול |
| - שטח לתחנת תידלוק ולמסחר | ה. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול |
| - שטח ציבורי פתוח. | ו. שטח צבוע ירוק |
| - שטח חקלאי. | ז. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים |
| - שטח לתכנון מפורט (בתכנית גובלת) | ח. שטח צבוע פסים ירוקים וצהובים אלכסוניים |
| - דרך מאושרת. | ט. לסרוגין |
| - דרך מוצעת. | י. שטח צבוע חום בהיר |
| - מספר דרך. | יא. שטח צבוע אדום |
| - קו בנין קידמי, במטרים. | יב. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - רוחב דרך, במטרים. | יג. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך |
| - מסילת ברזל קיימת. | יד. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - גבול מגרש רשומה. | טו. קו עבה מקוטע, בצבע התשריט, בין שני קוים דקים |
| - גבול חלקה רשומה לביטול. | טז. קו ירוק דק |
| - מספר חלקה רשומה. | יז. קו ירוק דק מקוטע |
| - מספר חלקה רשומה לביטול. | יח. מספר מוקף בעיגול ירוק |
| - גבול מגרש מוצע. | יט. מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק |
| - קו בנין. | כ. קו דק בצבע התשריט |
| - קו חשמל מתח עליון קיים. | כא. קו אדום דק מקוטע |
| - קו חשמל מתח גבוה קיים. | כב. קו אדום מקוטע עם שתי נקודות |
| - תעלת ניקוז קיימת לביטול. | כג. קו אדום מקוטע עם נקודה אחת |
| - ציר תעלת ניקוז קיימת. | כד. שטח מטוייט בקוים שחורים |
| - ציר תעלת ניקוז מוצעת. | כה. קו בצבע התשריט מקוטע עם נקודה אחת |
| | כו. קו בצבע סגול מקוטע עם נקודה אחת |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות

- א. אזור תעשייה
- ב. אזור למסחר ולתחנת תדלוק
- ג. שטח ציבורי פתוח
- ד. דרך
- מיועד למבנים לתעשייה לא מזיקה (כמוגדר בהנחיות סביבתיות סעיף מס' 17 להלן) ושרותים נלווים, שמושי עזר הקשורים ו/או הנלווים לשמושים התעשייתיים כגון: מרכזים לוגיסטיים, משרדים, מסחר, אולמות תצוגה ושרותי רווחה לעובדים, אחסון ושרותים הנדסיים.
- מיועד למבני מסחר ושרותים ולתחנת תידלוק מדרגה ג' עפ"י תמ"א 18, שניתן לספק בה דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו אשר יהא ומותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומיתקנים לכל שרותי החזקת רכב, לקיוסק למזנון, או למסעדה.
- מיועד לגינון, למערכות תשתית תת-קרקעית ולמתקנים הנדסיים.
- שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. חלוקה ואחוד

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו.
השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשי תעשייה ומסחר בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.

15. הפקעה ורישום

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, ושטח ציבורי פתוח) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש המועצה האזורית זבולון.

16. הוראות בניה

- א. אזור תעשייה
1. שטח מגרש
2. שטח הבניה המותר לשימוש עיקרי
3. שטח הבניה המותר לשטחי שירות
4. תכסית
- לא פחות מ- 4000 מ"ר. ✓
- ✓ עד 100% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
✓ עד 20% משטח הבניה המותר לשימוש עיקרי יכול לשמש למסחר.
- מעל הכניסה הקובעת לבנין - עד 35% משטח המגרש.
✓ מתחת לכניסה הקובעת לבנין - עד 100% משטח המגרש עבור חניה ומתקני שירות. ✓
- עד 50% משטח המגרש.

5. גובה הבנין - עד 3 קומות.
 במקרה שהתנאים התפעוליים של מפעל מסויים יחייבו קומה גבוהה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 15 מ' מפני הכביש בחזית הבנין.
 אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור, בתנאי שגובהה ועיצובה של הארובה יקבעו בבקשה להיתר ויהיו בהתאם לממצאי הדו"ח הסביבתי ומסקנות הרשויות המוסמכות.
6. מרווחים - מרווח קידמי - 5 מ'.
 מרווח צדדי - 4 מ'.
 מרווח אחורי - 5 מ'.
 קו בנין מדרג מס' 772 - 50 מ' (75 מציר הדרך).
 קו בנין מדרג מס' 772א' - 25-15 מ' עפ"י המסומן בתשריט.
7. תכנית בינוי - לפני הוצאת היתר בניה נאוושר, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי למבנן המוגדר ע"י הדרכים המוצעות ו/או גבול התכנית.
 תכנית הבינוי תהיה בק.מ. 1:500 ותכלול:
 תאור העמדת הבנינים, גובהם, דרכי הגישה והיציאה, הסדרי חניה, פריקה וטעינה, מתקני תשתית, פיתוח השטח לרבות גינון, גדרות וחומרים.
- ב. אזור למסחר ולתחנת תידלוק
1. שטח מגרש - לא פחות מ- 1000 מ"ר.
2. שטח הבניה מותר לשימוש עיקרי - 120% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
3. שטח הבניה המותר לשטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת לבנין - עד 35% משטח המגרש.
 מתחת לכניסה הקובעת לבנין - עד 100% עבור חניה ומתקני שירות.
4. גובה הבנין - עד 3 קומות.
5. מרווחים - קו בנין קדמי - עפ"י התשריט.
 מרווח צדדי - 4 מ'.
 מרווח אחורי - 5 מ'.
6. תכנית בינוי - מיקום המבנים ומתקני תחנת התידלוק יהיה עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית.
 בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי בתכנית הבינוי אם הוגשה לה תכנית בינוי כוללת והיא שוכנעה בנחיצות השינוי הנ"ל ובתנאי שישמרו הסדרי הכניסה והיציאה, כמסומן בנספח הבינוי.

17. הנחיות סביבתיות

א. הגדרה ל"תעשייה לא מזיקה"

- תעשייה שבה צריכת המים, פליטת חומרים לאויר, פסולת, שפכים ושימוש בחומרים מסוכנים, אינם עולים על המפורט להלן:
1. אויר - מפעל הפולט לא יותר מ-2 ק"ג/שעה חלקיקים. צריכת הדלק לא תעלה על 1000 טון/שנה. אין לאפשר שימוש בדלקים שאחוז הגפרית (S) בהם עולה על 1%.
 2. שפכים - לא יאושר מפעל שאיכות השפכים התעשייתיים בו (או חלקם) אינם מאפשרים חיבורם למכון הטיהור מאחר שאינם עומדים בתנאי איגוד ערים לביוב חיפה ו/או אינם עומדים בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשייה.
 3. חומרים מסוכנים - יאסר שימוש לצרכי ייצור, עבוד, אחסנה או מכירה של "חומר מסוכן" מכל סוג שהוא המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל או קורוזיבי שהוא בעל מספר או"מ, בכל מצב צבירה או שימוש בחומר מסוכן כנ"ל, לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל. הסיכון שייגרם מכל חומר מסוכן אחר שהוא בעל מספר או"מ לא יחרוג מתחומי המפעל, זאת עפ"י סקר סיכונים שיוכן לכל חומר.
 4. על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנות של חוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- ניתן לאשר הקלה לקריטריונים אלה בתנאי אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה ובנושא חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. תנאים למתן היתר בניה לבנין תעשייה

1. עמידה בהוראות הדין

לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו השימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם: החוק למניעת מפגעים ("חוק כנוביץ") תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ב-1981.
2. הועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכה"ס חיפה.
3. הועדה המקומית תדרוש תסקיר השפעה על הסביבה, לאחר התייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס חיפה, בכל מקרה בו לדעתה קיימת סבירות למפגעים סביבתיים.
4. חומרים מסוכנים - אישור בקשה להיתר בניה למפעל הצורך מוצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים בעלי מספר או"מ העומדים בהגדרה שבסעיף 17.א לעיל, יותנה בהגשת דו"ח סיכונים בנחיות איגוד ערים חיפה.
5. הנראות כלליות בתכנית או בהיתר בניה למפעל

תכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות, בין היתר, בדברים הבאים:

 - א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, 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 פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.
 - ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

6. הוראות בדבר מניעת זיהום

תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו, התש"ל-1970) בנושאים הבאים:

- א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית.
- מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
- ג. פסולת: לא יאושר מפעל אשר כתוצאה מתהליכי הייצור שלו נוצרת בו פסולת מסוכנת. דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- ד. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
- ה. זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
- ו. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

ג. תנאים למתן היתר בניה לבנין תעשייה רב תכליתי

1. יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה, תוך הפרדה בין אריזות קרטון ליתר הפסולת ובהתאמה לסטנדרטים של מחלקת התברואה.
2. לכל יחידה עסקית בבנין יוכן תא בקורת נפרד לבדיקת השפכים וצנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה, במידה שידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.
3. בתוך שטח המפעל יותקן מתקן לקדם טיפול בשפכים. במידה שהמבנה יוקם ללא המתקנים הנ"ל, לא ינתן רישיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצויין בהיתר הבניה.
4. בבנין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה שידרשו כאלו, לפי סוג העסקים שיפעלו בבנין. בבנין שבו לא יותקן פיר כנ"ל, או באגף בנין שלא יהיה צמוד לפיר כנ"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצויין בהיתר הבניה.
5. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב וניקוז.
6. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה, בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בבנין.
7. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.

ד. תנאים לבניה ופיתוח בקרבת פרוזדור צנרת חמ"ם

1. קו בנין מינימלי מקצה פרוזדור צנרת הדלק יהיה 25 מ'.
2. בדרך סלולה יחשב קצה האספלט של הכביש כקו בנין ויחולו עליו כל ההוראות שבסעיף זה.
3. ניתן להקטין את קו הבנין לשעורים קטנים יותר עד כדי 7 מ' מקצה פרוזדור הצנרת אם נעשו הגנות נוספות לאותה צנרת בפרוזדור, כמפורט להלן:
 - לצנרת באותו קטע פרוזדור שלאורך החלקה או בתוכה ייעשו פעולות טיפול, חידוש ציפוי ובאותם מקרים שהדבר דרוש, החלפת קטעי צנרת ישנים ושיפור ההגנה קטודית.
 - עומק ההטמנה יהיה בהתאם למצב הצבירה של החומר המוזרם בהם ולא פחות מהערכים הבאים: לגאזי 1.5 מ', לנוזלי 1.0 מ'.
 - על הצנרת, בגובה 0.5 מטר מעליה, תונחנה פלטות בטון.
 - בקצה החלקה הגובלת עם תוואי הצנרת יונח סימון פיזי בלתי מתכלת.
4. שימושים בתחום קוי הבנין:
 - בשטחים הפנויים שבין קוי הבנין לגבול פרוזדור הצנרת (בשטחים הצמודים לפרוזדור הצנרת):
 - תותרנה נטיעות של ירק ועצים שאינם מעמיקי שורש.
5. ניקוז השטחים לתעשייה יהיה לתעלה שתרחיק כל נגר מתוואי הצנרת.
6. אין לתכנן או לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק, אלא לאחר תיאום עם החברה ובאישורה מראש ובכתב.

18. תנאים לפיתוח בשטח עתיקות מוכרז

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על הגושים/חלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

19. תכנית פיתוח

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתכים בקנה מידה 1:100 ובה יתוארו: העמדת בנינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים. תכנית הפיתוח והחתכים יערכו על-גבי מפה מצבית שתכלול טופוגרפיה.

20. עיצוב חזיתות

- א. הבקשה להיתר תכלול תאור חזיתות הבניינים, פרוט חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.
- ב. תאור כל החזיתות הפונות לצד דרך מס' 772, או הנראות ממנה, יעשה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, כל זאת במטרה להבטיח תזות נאה של הבניינים כלפי דרך זו.
- ג. חומרי גמר של המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בתנאי מזג האוויר.

21. דרכים ושטחים פתוחים

- א. תחול חובת הקמה של מפרדה פיזית לאורך קטע דרך מס' 772 הגובל בשטח ציבורי פתוח. המפרדה הפיזית תוקם לפי תכנון ועיצוב מפורט שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. השטחים הציבוריים הפתוחים יגוננו ע"י המועצה האיזורית זבולון בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

22. חניה

- א. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יוראה, בבקשה להיתר בניה או בתכנית הבינוי, פתרון חניה בתחום המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, ועדכוניו מעת לעת.

23. שרותים

- א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. אספקת מים
אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית זבולון. לפני הוצאת היתר בניה על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המועצה המקומית לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
- ג. ביוב
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור למכון הטהור לשפכים - חיפה.
לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר למערכת הביוב.
- ד. הידרנטים
לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המגרש לבניה, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.
- ה. קוי תיקשורת
מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מקלטים
פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.

24. שלבי ביצוע

- א. דרכים - שלב ראשון בפיתוח השטח הוא סלילת דרך מס' 772 א' עד לצומת הכניסה הצפונית (כביש מספר 7 בתכנית). בשלב זה ניתן לבנות עד 50% משטח הבניה הכלול בתכנית (כ-128,000 מ"ר שטח לשימוש עיקרי).
- לשם המשך בניה מעבר ל-50% יש לסלול את המשך דרך מס' 772 א' עד לצומת הכניסה הדרומית ולחבר את כביש מס' 1 בתכנית לצומת זו.
- ב. ניקוז - פיתוח החלק הדרומי של התכנית ו/או סלילת חלקה הדרומי של דרך מס' 772 א' מחייב העתקת תעלת ניקוז קיימת (כמסומן בתשריט).
- ג. ביוב - תחילת פיתוח מבנים בשטח התכנית מחייב חבור המבנים למערכות ביוב כפי שיאושר ברשויות המוסמכות.
- ד. שטחים ציבוריים פתוחים - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה בד בבד עם פיתוח קטע הדרך הגובלת בהם.

25. מגבלות פיתוח בשטחים גובלים בפרוזדור צנרת חמ"ס

כל פיתוח בשטחים הגובלים בפרוזדור צנרת חמ"ס כולל סלילת הקטע הדרומי מדרך מס' 772 א' יעשה על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך על תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה

- במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:
 במתח גבוה 22 ק"ו - 7.0 מ'
 במתח עליון 110 ק"ו - 7.0 מ'
 במתח עליון 161 ק"ו - 7.5 מ'
 במתח על 400 ק"ו - 9.0 מ'

27. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

יזום התכנית קיבוץ רמת יוחנן. קיבוץ רמת יוחנן

בעלי הקרקע מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ רמת יוחנן.


 יצחק פרוינד
 ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

יצחק פרוינד
 יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

עורך התכנית

ועד התכנון והבניה השכיח-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
ז ב ז ל ו ו

תכנית מס. 124/85
הנחה בשיעור מס. 51 בתאריך 5.5.94

הועדה לשהה הפתוח לתכנון ולבניה עם המלצה
לממן ת.מ.מ.

מנהל הועדה יושב ראש הועדה
מנהל הועדה

~~ועדה מקומית לתכנון ולבניה~~
~~מס. 124/85~~
~~הנחה בשיעור מס. 51 בתאריך 5.5.94~~
~~מנהל הועדה~~

~~ועדה מקומית לתכנון ולבניה~~
~~המסדת תכנית מס. 124/85~~
~~הנחה בשיעור מס. 51 בתאריך 5.5.94~~
~~מנהל הועדה~~

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מס. 124/85
הנחה בשיעור מס. 51 בתאריך 5.5.94
מנהל הועדה

אריאל שורצמן
אדריכל המחוז

מינהל מקרקעי ישראל

13.10.96

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 124/85

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.9.96 לאשר את התכנית.

מנהל המחוז
מנהל הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 124/85
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4355
מיום 30.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 124/85
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4355
מיום 30.11.95