

13

3-3395

מורדות הכרמל

מרחב תכנון מקומי:

חיפה

מחוז:

מכ/381 - איזור תעסוקה - מחלף עתלית (פרטיים)

תכנית מתאר מקומית:

עתלית

שם הישוב/האתר:

פרטיים ומ.מ.י

בעלי הקרקע:

בעלי הקרקע הפרטיים

היוזם:

בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

1994	נובמבר
1995	פברואר
1995	נובמבר
1996	נובמבר
1997	דצמבר

תאריך:

מורדות הכרמל

מרחב תכנון מקומי:

אזור תעסוקה מחלף עתלית (פרטיים) מכ/381

תכנית מפורטת מס':

מתאר מס' ג/555

הרחבה ושינוי לתכנית:

חיפה

מחוז:

חדרה

נפה:

עתלית

מקום:

גושים וחלקות:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
10529		4
10530		1,16,25,26
10540	4,5,6,7,8	3,9,10,21,25

1:1250

קנה מידה:

73.30 דונם

שטח התכנית:

בינימין איזק, אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

נובמבר 1994

תאריך:

פברואר 1995

נובמבר 1995

נובמבר 1996

דצמבר 1997

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא - שינוי תכנית מתאר מס' מכ/381 איזור תעסוקה מחלף עתלית (פרטיים), להלן "התכנית".

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. התשריט

התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:1250 משותף בחלקו גם לתכנית מכ/377 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד. לתכנית מצורפים נספח בינוי מנחה, נספח נוף וחתכי כבישים.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/555. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות ג/555 על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו. התכנית מהווה השלמה לתכנית מכ/377 איזור תעסוקה מחלף עתלית (שטחי מ.מ.י.).

5. מטרת התכנית

ייעוד שטח לאיזור תעסוקה ע"י:

5.1 קביעת יעודי קרקע בתחום התוכנית.

5.2 קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית וקביעת הנחיות לשמירת איכות הסביבה.

6. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, להלן תקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן, אלא יחייב הכתוב משמעות אחרת.

7. באור סימונים בתשריט

גבול תכנית	7.1	קו כחול עבה רצוף
איזור תעשיה ומלאכה	7.2	שטח צבוע סגול כהה
אזור תעסוקה	7.3	שטח צבוע סגול בהיר ומספר רומי גדול
אזור משולב מסחר ועסקים	7.4	שטח צבוע אפור תחום סגול ומספר רומי גדול
שטח חקלאי	7.6	שטח צבוע בפסים ירוקים ולבנים לסרוגין
שטח ציבורי פתוח	7.7	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	7.8	שטח צבוע ירוק במסגרת ירוקה
דרך קיימת או מאושרת	7.9	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	7.10	שטח צבוע אדום
מספר דרך	7.11	ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	7.12	ספרה אדומה ברבעי הצדיים של העיגול
רוחב דרך	7.13	ספרה ברבע תחתון של העיגול
גבול גוש שומה	7.14	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	7.15	קו ירוק ומספר ירוק בעיגול
גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה	7.16	קו מרוסק ירוק ומספר ירוק בעיגול מרוסק
קו חשמל	7.17	קו נקודה בצבע אדום
קו בניין	7.18	קו מרוסק אדום
חזית מסחרית	7.19	קו סגול
גבול עם ת.ב.ע מכ/377	7.20	קו כחול דק מרוסק
קו מגבלות הבניה	7.21	קו אדום
גבול חגוש מוצע ומספרו	7.22	קו צבע התשריט ומספרו צעיל

שימוש בקרקע ובנינים

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע, אלא לתכליות המפורטות להלן.

הפקעות, חלוקה, ורישום

- 9.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטח ציבורי פתוח, מיועדים להפקעה לפי סעיף 188, 189 לחוק התכנון תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.
- 9.2 גבולות החלקות הקיימות יבוטלו וחלוקתן מתדש תהיה בהתאם לגבולות המגרשים/המתחמים המוצעים בתכנית זו (לצורך זה תחשב דרך כמגרש).
- 9.3 לאחר אישור תוכנית זו, תוגש תכנית חלוקה לצורכי רישום שתאושר ע"י רשויות התכנון.
- 9.4 תותר חלוקת המתחמים למספר מגרשים. הוצאת היתר בניה למגרש המחולק מותנת באישור החלוקה על ידי הועדה המקומית. תשריט לחלוקה התואם את הוראות תכנית זו בדבר גודל מגרש מינימלי ושאינו מחולק בתשריט, לא יראה כתשריט בסטיה מהוראות תכנית זו ובלבד שתשמר לו גישה.

10. רשימת תכליות

- 10.1 איזור תעסוקה ישמש לתכליות כדלקמן:
 - א. פארק תעשייה עתירת ידע ותעשיות בלתי מזיקות ומתקני שרות כגון משרדים, אולמי תצוגה, בתי מלאכה, מחסנים ולכל תכלית ^{כ.ט} דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל ולאחר אישור הועדה ^{כ.ט.ו} המקומית.
 - ב. תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה ובלתי מזיקה ומתקני שרות כמתואר בסעיף א'.
 - ג. מלאכה ותעשייה זעירה בתוך מבנה הידוע כמבנה "מרכזים", שרותי דרך לפי ת.מ.א. 3. איזור מלאכה יצרנית, אחסנה, בתי מלאכה.
 - ד. מרכזים מסחריים, מסחר סיטונאי, קימעונאי, שרותים אישיים ומשרדים, שווקים, מרכזי קניות ומרכולים.
 - ה. מוסכים

10.2 איזור משולב מסחר ועסקים ישמש לתכליות כדלקמן:

ו. משרדים, שרותי מסחר, שרותי מנהלה ורווחה כגון סופרמרקטים, בנקים, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, שרותי תקשורת ומרפאות, שרותי תיירות, וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה, את תושבי הסביבה ומבקרי האזור, וכפוף לאישור הועדה המקומית.

ז. בתי קפה, אולמי שמחות ומופעים, שרותי תיירות, שרותי דרך, שרותי נופש.

10.3 שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, יעור, שבילים להולכי רגל, ריהוט גן, תעלות ניקוז ומערכות ותשתיות.

10.4 שטח פרטי פתוח - ישמש לגינון, יעור, שבילים להולכי רגל, ריהוט גן, תעלות ניקוז ומערכות תשתית.

10.5 דרך תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ויותרו בה: כבישים, חניה, שבילי אופניים, מדרכות, תחנות אוטובוס, תעלות ניקוז, גינון ומערכות תשתית.

הוראות הבניה באיזורים השונים:

11.1 גודל מגרש מינימלי - 1.5 דונם

11.2 טבלת הוראות תכנון

קו בנין	קדמי	צדדי	אחורי	גובה מירבי	תכנית קרקע	מספר (5) קומות (3) (4)	שטח שרות		שטח עיקרי	אחוזי בניה	פרוט יעד	יעוד עיקרי
							(1)	(2)				
כמסומן				15.0 מ'	50%	1+4	50%	50%	170%	270%	ה, ו	מסחר/עסקים
כמסומן				15.0 מ'	50%	1+3	50%	50%	140%	240%	ג, ד, ה	תעסוקה
כמסומן				15.0 מ'	50%	1+3	50%	50%	140%	240%	א, ב, ה	תעסוקה
כמסומן				15.0 מ'	50%	1+3	50%	50%	140%	240%	א, ב, ג, ה	(6) תעסוקה

קרא

פארק תעשיות עתירות ידע ו/או תעשיות בלתי מזיקות.
 תעשיות עתירות ידע ו/או תעשיות בלתי מזיקות
 מלאכה ותעשייה זעירה
 מרכזים מסחריים
 משרדים, שרותי מסחר, עסקים
 בתי קפה, אולמי שמחות, שרותי תיירות
 מוסכים.

חות

שטח שרות מעל למפלס הכניסה - אחוז משטח המגרש.
 שטח שרות מתחת למפלס הכניסה - אחוז משטח המגרש.
 מספר קומות מעל לפני הקרקע המתוכננת לשימוש עיקרי. קומת חניה עילית לא תחשב
 במניין הקומות אלה אם גובהה גדול מ-2.20 מ'.
 מספר קומות מתחת לפני הקרקע המתוכננת.
 ניתן למקם במרווח הצדדי והאחורי מבנה חד קומתי בגובה 3 מ' בהסכמה הודדית בין
 השכנים.
 תותר בניית מוסכים במבנן V בלבד ובתנאי שבשפ"פ לאורך דרך מס. 2 יינטעו עצים
 גבוהים שישתירו את האיזור מהדרך.

- 11.3 אחוזי בניה. אחוזי הבניה יחושבו ע"פ תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים תשנ"ב.
- 11.4 גובה בניה. גובה הבנינים יקבע מפני הקרקע הטבעיים במרכז הגאומטרי של המגרש. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים. גובה ארובות ייקבע על פי שיקולים פונקציונאליים אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית.
- 11.5 מרווחים. תובטח גישה לרכב חירום (מגן דוד אדום, מכבי אש) ורכב לפינוי אשפה.
- 11.6 מגבלות בניה. א. בסמוך לשטח התכנית מצוי מתקן ביטחוני, אשר בנייתו הותרה על פי פרק ו' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
ב. עקב קיומו של המתקן הביטחוני, מוטלות ע"י מערכת הביטחון מגבלות בניה בשטחים שסביבו, לרבות שטחים המצויים בתחום התכנית והמוגדרים בתשריט בפס אדום (להלן: "השטחים המוגבלים").
ג. מימוש התכנית מחייב פינוי המתקן הנ"ל ע"י מערכת הביטחון ולפיכך לא תעשה כל פעולה למימוש התכנית בשטחים המוגבלים, אלא לאחר קבלת הסכמה מראש ובכתב מאת נציג שרהב"ט בועדות המחוזיות ובכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על ידו.
- 11.7 התרי בניה. א. לא יוצאו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות על התחלת הרכבת הציוד המכני במתקני הביוב המאושרים.
ב. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע התחברות למערכת ביוב האיזורית והפעלת מתקני הביוב האמורים להיבנות באתר ניר עציון.
ג. לא ינתנו היתרי בניה עד שתאושר תכנית דרך, כביש מס' 11 ברוחבו המלא.

12. חזות איזור התעסוקה ואיזור משולב מסחר ועסקים

12.1 תכנית פיתוח וחזות

א. מגישי התכנית יכינו תכנית פיתוח (חזות הכוללת תשתיות (מפלסי מגרשים, דרכים, ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, תקשורת וכו') מערכת שילוט, ותכניות גינון פונקציונאלית. התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית עם הגשת היתרי הבניה הראשוניים. היתרי בניה יותנו בתכנית וינתנו בהתאם לזה.

12.2 פיתוח סביבתי

א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בגובה 2.1 מ' עד 2.6 מ' נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. במידה ותדרש גדר גבוהה יותר תותר אך ורק מטעמי בטחון ותוגש לאישור הועדה המקומית. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו. לא תותר גדר רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים.

ב. השטחים הפרטיים הפתוחים יפותחו על ידי בעלי המגרשים בהתאם לתוכנית פיתוח וגינון שתוכן על ידי אדריכל נוף ויהווה חלק מההגשה לקבלת היתר בניה. לא יותר למקם דרכים וחניות בתחום ה-ש.פ.פ. השטחים הנ"ל יהיו באחזקת וטיפול בעלי המגרשים הסמוכים.

ג. עודפי עבודות עפר ופסולת בניין יפוננו אך ורק. לאתרים מאושרים ובשום אופן לא יושארו בשטח.

12.3 חמרי בניה

א. חומרי הגמר למבנים יהיו אבן מקומית או אבן מלאכותית (כורכרית) או זכוכית.

ב. כל מבני העזר יבנו מחומר וצפוי זהה למבנה העיקרי וישתלבו בו מבחינה אדריכלית.

12.4 שילוט

שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר:

- א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.
- ב. שילוט המפעלים: בקיר הגדר בחזית המגרש יוכן מקום מוגדר לשילוט כולל מספר המגרש. שילוט נוסף על המבנים יותנה באישור הועדה המקומית.

13. מערכות תשתית

- 13.1 כל קווי התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- 13.2 הועדה המקומית רשאית לאשר עבודות תשתית בתוך תקופת ההפקדה של התכנית על פי סעיף 97 א' של חוק התכנון והבניה.
- 13.3 התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך יהיו בהנחיה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית, ומח' תברואה של המועצה. תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית.

14. בניה באזור קוי חשמל

- 14.1 הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם אסורה, הכל מפורט בטבלה להלן (במטרים).

בשטח פתוח	בשטח בנוי		
2.25	2.00	מתיל קיצוני	א. קו חשמל נמוך
3.00	2.25	מציר הקו	
6.50	5.00	מתיל קיצוני	ב. קו חשמל מתח גבוה
8.50	6.55	מציר הקו	
13.50	9.00	מתיל קיצוני	ג. קו חשמל מתח עליון
20.00	14.00	מציר הקו	

- 14.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15. בניה בשטח עתיקות

- 15.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 15.2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, וזאת במגמה לעמוד על העצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- 15.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על כל החלקות/ח"ח נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 15.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה / חפירה, וזאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

16. חניה

- 16.1 החניה תהיה בהתאם לתקנות הבניה התקפים בזמן הוצאת ההיתר ובתוך תחומי המגרש. מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר.

17. שמירה על איכות הסביבה

17.1 מגבלות לשימושים של מלאכה ותעשייה

א. זיהום אויר

- לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ המקור אנרגיה.

- לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר. במידה ותהיה פניה של יוזמה לה דרושה מערכת פינוי מזהמי אוויר, יהיה על היזם להראות טכנולוגיה מתאימה שתאפשר פינוי המזהמים מבלי לפגוע בשימושים האחרים בשטח התכנית ובמגורים הקיימים/המתוכננים בסביבה, כל זאת באישור היועץ הסביבתי כמוגדר בסעיף 17.2 א'.

- לא יותרו מפעלים עתירי אבק כדוגמת מפעל בטון, מפעל בלוקים, חיתוך שיש וכ"ו.

.../.

ב. שפכים

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמה שפכי תעשייה.

ג. רעש

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.

בכל המגרשים הגובלים עם איזורי מגורים או מבני ציבור:

- בחזיתות הפונות לאיזורי מגורים או מבני ציבור לא יוצבו מתקנים מרעישים כגון דיזל גנרטור, מדחסים ומשאבות.
- לא תותר פעילות מרעישה בחצר פתוחה.
- אולמות שמחה יהיה במבנה סגור עם מערכת אויר מאולצת.

ד. חומרים מסוכנים

יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק - חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

ה. ריח

תובטח מניעת מטרדי ריח לסביבה.

17.2 הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעשייה או מלאכה

א. הגדרה:

"יועץ סביבתי" להלן המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית.

ב. עמידה בהוראות כל דין

לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור מלאכה ומסחר אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.

ג. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 17.4 להלן ולאחר קבלת חוות דעת היועץ הסביבתי על אותו המידע.

היועץ הסביבתי רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 17.4 להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר בניה.

ד. הועדה המקומית בהתייעצות עם היועץ הסביבתי רשאית, לאחר שבדקה את המידע המפורט בסעיף 17.4 להלן, לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. חומרים מסוכנים - אישור בקשה להיתר בניה למפעל הצורך מייצר מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, יותנה בהגשת דו"ח סיכונים בהנחיית המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.

ו. הועדה המקומית רשאית, בהתייעצות עם היועץ הסביבתי לדחות בקשה להיתר בניה בתחום התוכנית בהתאם למידע הסביבתי או בהתאם לממצאי הדו"ח הסביבתי או דו"ח הסיכונים, כאשר היא סבורה כי סך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו יגרום למפגעים סביבתיים בלתי סבירים.

17.3 הוראות ומגבלות מפורטות בנושא מניעת זיהום מי נגר עילי

א. איחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום מיכל אגירה לתמיסות או חומרי אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ב. מוסכים פעילות מוסכים תעשה אך ורק בתוך מבנים סגורים כך שיימנע כל זיהום של נגר עילי. משטחי העבודה ינוקזו למפריד שמן לפני חיבורם למערכת הביוב.

ג. ניקוז

1. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.
2. במשטחי החניה למוסכים ומשטחי אחסנה ועבודה בתצרות המפעלים יתוכנן מערך הניקוז כך שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן לשיקוע מוצקים מרחפים וכל כל מתקן אחר הדרוש על מנת למנוע שחרור לסביבה של מי נגר מזוהמים.
3. כל מבנה ושטח יתוכננו כך שתובטח הקטנה מירבית של נגר עילי לרבות הטמנת מרזבי גגות במשטח ספיגה בקרקע (כדוגמת בור חצץ בנפח מתאים, שטחי גינון אשר ישמשו גם כשטחי הספיגה לנגר עילי, מרצפות משתלבות אשר יבטיחו מקסימום ספיגה בקרקע וכו').

17.4 הוראות להגשת היתר בניה למבנה תעשייה ומלאכה

תוכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול בין היתר מידע והוראות בנושאים הבאים, תוך התייחסות להוראות ולמגבלות המיוחדות שפורטו בסעיף 17.3 לעיל:

א. מידע כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה:

- אחסון סגור.
- אחסון פתוח, כולל מהות החומרים, מיקום שטחי האחסון ודרכי השינוע והטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- שטח פרטי לגנון.
- מבני שרותים ומנהלה.

ב. מידע סביבתי

1. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2. שפכים: דרכי טיפול 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.
3. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
4. 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 ועוד.
5. זיהום אויר: אמצעים למניעת כל פליטה של גזים וחלקיקים בתחום המפעל.
6. חומרים מסוכנים: בהתאם לסעיף 17.1 (ד) לעיל פירוט מיקום אחסונם וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

17.5 תנאים למתן היתר למבנה רב תכליתי

- א. לכל יחידה עסקית בבנין יוכן תא בקורת נפרד לבדיקת השפכים וצנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה, במידה שיידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.
- בתוך שטח המפעל תשמר אפשרות להקים מתקן לקדם טיפול בשפכים. במידה שהמבנה יוקם ללא שטחים למתקנים הנ"ל, לא ינתן רישיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצויין בהיתר הבניה.
- ב. יש להקפיד על הפרדה בין המערכת הביוב והניקוז.

ג. צנרת של מערכות אלקטרומכניות, כולל צנרת ביוב; תוסתר בתוך פירים.

ד. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.

ה. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה, בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בבנין.

ו. יש לסמן בתוכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה, תוך הפרדה בין אריזות קרטון ליתר הפסולת ובהתאמה לסטנדרטים של מחלקת התברואה.

ז. מפלסי הרעש המירביים מכלל הפעילויות במבנה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשנ"ב - 1990 עמידה בתנאי זה תהיה באחריות יזם המבנה.

ח. שימושים מעורבים:

יש לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת הפרעות בין השימושים השונים של מסחר מלאכה ותעשייה, לרבות:

- תהיה אפשרות להתקין מערכת מיזוג אויר נפרדת לכל עסק.
- רישיון עסק למפעל הגורם רעש (החורג מהמותר בתקנות) לעסקים או משרדים הסמוכים באותו הבנין, ייתן רק אם המפעל ינקוט באמצעים הדרושים להפחתת הרעש לרמה המותרת על פי תנאי זה יצויין בהיתר הבניה.

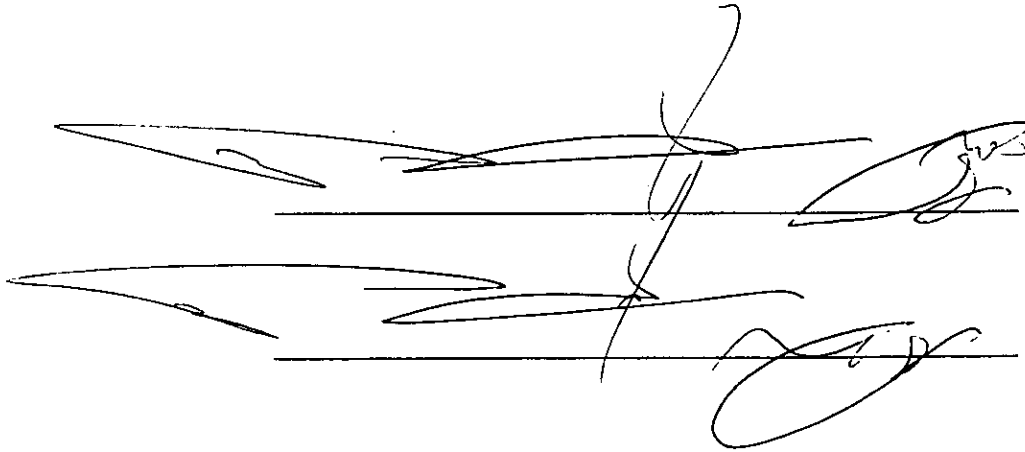
18. **עבודות פיתוח ציבורי כגון:** מים, ביוב, ניקוז, כבישים, תאורה, ש.צ.פ. יבוצעו ע"י ועל חשבון היזמים.

לא יוצאו היתרי בניה עד לביצוע בפועל של עבודות הפיתוח הציבורי. תחום נחל אורן - אין לבצע כל פעולה העלולה לסכן את שלמות הנחל ומרכיביו כגון: הזרמת מי ים, עבודות עפר, דישון, ריסוס ונטיעה של מיני צמחים זרים ואגרסיביים.

19. **חיטל השבחה**

חיטל השבחה ישולם כחוק.

20. ח ת י מ ו ת

Two sets of handwritten signatures, each consisting of a large, stylized signature above a horizontal line. The signatures are written in black ink on a white background.

יוזמי התכנית:

בעלי הקרקע:

בנימין איזק ארכי, שדרות מאפו 4, חיפה 34361

עורך התכנית:

שם המשיב	בנימין איזק ארכי
כתובת המשיב	שדרות מאפו 4, חיפה 34361
תאריך	10/10/01
מס' תיק	10/10/01

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 381/מ ת.כ.מ. 135
 נדונה בישיבה מס' 135 בתאריך 7.5.95
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה ל...
 מהנדסת בועדה ישב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 381/מ ת.כ.מ. 135
 נדונה בישיבה מס' 135 בתאריך 7.5.95
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למחן מק"י
 מהנדסת בועדה ישב ראש הועדה

משרד הפנים נחוז היפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
381/מ אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.12.96 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 381/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4371
 מיום 16.1.96

הודעה על אישור תכנית מס. 381/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4691
 מיום 27.10.98