



סימוכין 220/10

[Redacted box]

מחוז : חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון
מועצה מקומית בנימינה

נפה : חדרה

תכנית מפורטת מס' ש' 49/ ב'
אזור תעשייה ומלאכה צפון בנימינה

המהווה שינוי בהוראות הבנייה לתכנית בינוי ערים מפורטת
מס' ש' 49, ש' 164/ על שינוייהן ותיקונייהן.

היוזם : מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית בנימינה .

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים .

מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל באמצעות
חב' י.ג מתאר ניהול ופיתוח בע"מ.

עורך התכנית : גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

תאריך : יולי 1995

עדכון : פברואר 1997, נוסח להפקדה 26.9.97
נוסח למתן תוקף 4/98, 6/98, 8/98,
נוסח הכולל הנחיות הועדה המחוזית והחלטת הבורר 5/99.
7/99

אישורים

[Redacted box]

1. כללי :

- 1.1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ש/49 ב' אזור תעשייה ומלאכה צפון בנימינה.
- 1.2. מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- תקנון הכוללות דפים כתובים 16 עמודים.
 - תשריט בקני"מ 1:5000.
- 1.3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.4. שטח התכנית : 698.62 דונם.
- 1.5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.6. גושים וחלקות : גוש : 10219 4 חלקי, 6 חלקי, 7 חלקי.
גוש : 10221 חלקות 16, 4 חלקי, 17 חלקי.
גוש : 10226 2 חלקי, 3 חלקי.
גוש : 11704 חלקות 1.2.3.4.5.6.7.
גוש : 11705 חלקות 1.2.3.4.5.
- 1.7. הינום : מנהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית בנימינה.
- 1.8. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.9. מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת י.ג. מתאר ניהול ופיתוח בע"מ.
- 1.10. עורך התכנית : גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
- 1.11. מטרת התכנית : שינוי אחוזי הבנייה והוראות הבנייה בתכניות מפורטות ש/49 ו ש/164 על שינוייהן ותיקונייהן.
- 1.12. יחס לתכנית בתוקף : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר בנימינה על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, וההוראות שבתכנית מפורטת מס' ש/49, הנקראת אזור תעשייה בנימינה להלן התכנית הראשית.
הוראות תכנית מפורטת מס' ש/164, הרחבת אזור מלאכה בנימינה.
ומידה וקיימת סתירה בין התכנית זו לבין התוכניות האחרות תחולנה הוראות תוכנית זו.

2. הוראות בניה וזכויות ע"פ יעודים

2.1.1 טבלת האזורים וזכויות בניה

היעוד	הסימון בתשריט בצבע	מס' מגרש	מס' קומות	% בניה				קווי בנין				
				מרתף תחת כניסה		מעל כניסה		סה"כ תכנית מירבית בקומה	סה"כ % בניה	קדמי	צד	אחור
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
תעשייה ומלאכה	סגול	כמצוין ב 2.2	2 ק'	-	-	80%	20%	50%	100%	לפי תשריט	כמצוין ב 2.1.2	5
תעשייה ומלאכה שקטה ונקיה	סגול מותחם סגול כהה	כמצוין ב 2.3	3 ק'	-	-	80%	20%	50%	100%	לפי תשריט	כמצוין ב 2.1.2	3
בנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	כמפורט ש/ 49		כפי שיקבע בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת באישור הוועדה המחוזית								
מרכז אזרחי	כתום פסים אפורים אלכסוניים	כמפורט ש/ 49		כפי שיקבע בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת באישור הוועדה המחוזית								
שטח למוסד	כתום מותחם חום כהה	כמפורט ש/ 49		בהתאם לתכנית בנין ערים מאושרת ש/ 51								
מוסד חינוכי	כתום פסים אפורים מותחם חום			הבניה אסורה - פרט לצורכי גינון ותשתיות								
שטח ציבורי פתוח	ירוק	כמפורט ש/ 49										
מרכז שירותים	חום מותחם אדום	כמפורט ש/ 49										
שירותי דרך (תחנת תדלוק)	אפור מותחם אדום	כמפורט ש/ 49		כפי שיקבע בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת באישור הוועדה המחוזית. אם החלקות לא תנוצלה למטרת התחנה, יהיה מותר לבנות עליהן בתנאי איזור תעשייה ומלאכה.								
הערות:	<ol style="list-style-type: none"> המרווח הקדמי ינוצל רק לגינון ולחניית רכב פרטי והפעולי. ניתן יהיה לבנות על מגרשים צמודים (בבעלות אחת) בנין אחד ללא מרווחי צדדים. תכנית אחוד וחלוקה תוגש לאישור הוועדה המקומית ללא שינויים בתנאי הדרכים. יותר מעבר תשתיות בשטח פרטי פתוח. מרתף: ניתן להוסיף מרתף למטרת חניה בלבד, ומקלט עפ"י דרישת הגיאי בתנאי שהשטח לא עולה על 50% משטח המגרש, בתנאי שלא יחרוג מקו מעטפת הבנין. תקרת המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע סופיים. קומת המרתף תתווסף למנין הקומות המותרות בבנין. למרתף חניה - תותר כניסה לחניה במרווח צד בתנאי הסכמת השכן. קווי בנין למרתף יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו ממוקם הבנין. במגרשים צרים תותר חנייה תת קרקעית בקו בנין אפס, בהסכמת השכן. חדר שנאים במגרשי המבנה יכלל בתחום שטחי השרות בתוך מעטפת המבנה ניתן למקמו במרתף כחלק משטחי השרות. חדר שומר - יותר מבנה נפרד ממעטפת הבנין בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ושטחו יתווסף על סה"כ שטחי השרות המותרים. המבנה יוקם בתחום קו בנין קדמי כחלק מעיצוב גדר המגרש. גובה קומות - גובה פני מעקה בנוי על גג המבנה יהא עד 12 מטר, מדוד מנקודת הגובה הממוצעת של כל מגרש. מתקנים טכניים על גג המבנה - המתקנים הטכניים הנדרשים לתפעול התעשייה במבנה ימוקמו במרכז הגג וירוכזו בתוך מסגרת בנויה אשר תהא חלק מהעיצוב הארכיטקטוני של הבנין ובאותם חומרי גמר. גובה הקיר העוטף את המתקנים הטכניים לא יעלה על 14 מטר. השטח למתקנים לא יעלה על 15% משטח הגג. השטח המתקנים הטכניים ירוכזו כל הפונקציות הדרושות לטיפול ולתפעול הבנין, כגון: מיזוג אויר, חדר מעליות, חדר מדרגות ועוד. גלריה: הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה גלריה בשטח שאינו עולה על 40% משטח הקומה המיועד לשטח העיקרי. זאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. הגלריה תשמש: משרדים לשימוש המפעל, ייצור. גובה הגלריה לא יקטן מ 2.5 מ' מדוד מהרצפה לתקרה. לא תתאפשר גישה לגלריה אלא מתוך הקומה בלבד. 											

2.1.2. קווי בנין במגרשים:

א. במגרשים בהם קיימים מבנים ובמגרשים שיש לגבהן עסקאות או חוזים ערב אישור תכנית זו לא יחולו לגבה הוראות קו הבנין עפ"י תכנית זו. במגרשים אלו תחולנה הוראות בניה כפי התקפות עפ"י ש/ 49. להלן רשימת המגרשים:
59,58,57,56,55,149,178,177,124,123,188,122,160,159,158,108,25,1000,103

ב. באזור תעשייה: קו בנין צדדי 5 מ' למעט מגרשים (עפ"י ש/ 49 ד')
32 – 28, 61-37, 91-89, 110-104, 120-116
בהם קו בבנין צדדי 4 מטר.

2.2. אזור תעשייה ומלאכה :

רשימת מגרשים עפ"י התכניות :

ש/ 49 ד'	ש/ 49
1-22	1-22
251-252	25
26-32	26-32
37-67	35-42, 45-67
76-84	76-84
88-98	88-101
103-187	103-187
189	1000

2.2.1. המטרה :

- ליעד שטחים לתעשייה ולשימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן ובהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון.
- לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
- לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
- לקבוע תנאים למניעת זיהום מי תהום.

2.2.2. תכליות ושימושים : באזור תעשייה מותרים השימושים הבאים :

- בתי חרושת ושטחי חרושת.
- בתי קירור.
- שטחי ומבני אחסנה – לא תותר אחסנה פתוחה של חומ"ס וחומרים רעילים העלולים לזהם את מי התהום.
- משרדים ושירותים מסחריים עד 15% מהשטח המיועד לבנייה, הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום (חנויות המפעל).
- מזנון לשירות עובדי המפעל.
- מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת, לשימוש אזור התעשייה בלבד.
- מכוניים ומעבדות לשירות התעשייה.
- שטחי ומתקני חנייה.
- בתי מלאכה.

~~מוספיקה~~

יא. תותר הקמת כל תעשייה ומלאכה כל שהיא למעט:

1. תעשייה כימית והאחסנה הכרוכה בכך.
2. תעשיית דשנים והאחסנה הכרוכה בכך.
3. יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה.
4. מפעלים לציפוי מתכות, מפעלים המכילים קווים לטיפול פני שטח במתכות.
5. משחטות.
6. תעשיית דלק ואנרגיה.
7. תעשיות עיבוד עץ, מצברים וסוללות.

2.2.3 לאזור התעשייה יכנסו רק מפעלים יבשים (מפעלים שאינם משתמשים במים לצורך תהליכי הייצור ואשר מים אלו נפליטים כשפכים).
למעט מפעלי בטון, מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש בתנאי שתותקן מערכת מחזור מים ולמעט מפעלי מזון נטולי תמלחות.

2.3 אזור תעשייה ומלאכה שקטה ונקיה. מגרשים 68 - 75 (ש 49 / ד מגרשים 68-75)

2.3.1 המטרה

- א. ליעד שטחים למלאכה ותעשייה שקטה ונקיה.
- ב. ליעד שטחים לתעשייה שאין בתהליך היצור פליטות כלשהן של זיהום אויר, ושפכים מלבד שפכים סניטרים.
- ג. לקבוע מגבלות למניעת זיהום מי תהום.

2.3.2 התכליות והשימושים

- א. מבני תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה.
- ב. מבנים למלאכה שקטה ונקיה.
- ג. שטח חנייה ותפעול.
- ד. משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום עד 15% משטח הבנייה.
- ה. מכוני ומעבדות מחקר.
- ו. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביווב, ניקוז, גז ופסולת, לשימוש אזור התעשייה בלבד.

2.3.3 השימושים האסורים

- א. כל האסור באזור תעשייה לרבות מוסכים לרכב.
- ב. תעשייה מזוהמת ורועשת.

2.4 שטח פרטי פתוח (שפ"פ) כלול בתחום המגרשים לתעשייה

2.4.1 המטרה

- א. ליעד שטחים לשטח ירוק פתוח, גינון ונוי, רצועת ירק.
- ב. לאפשר התקנת תשתיות ואחזקתן.

2.4.2 התכליות והשימושים

- א. הרצועה מיועדת לגינון, נוי ונטיעות.
- ב. מתקנים הנדסיים, לשרות אזור התעשייה ובתאום עם הועדה המקומית.
- ג. מעבר קווי תשתית, ואחזקתם.
- ד. תיבנה גדר או קיר תומך בין תחום המגרש והשפ"פ.
- ה. לא תותר הקמת גדר בשטח השפ"פ בין המגרשים הגובלים עקב הצורך בהעברת תשתיות.
- ו. לא תותר גישה למגרש דרך השפ"פ.

- 2.4.3 השטח הפרטי פתוח הוא חלק ממגרש הבניה ואחוזי הבניה נגזרים ממנו. לרשות המקומית תהיה הזכות להשתמש בו למעבר תשתיות שונות. האחריות על אחזקתם התקינה וכן האחריות בנוזיקין לגבי רצועה זו יחולו במלואם על הרשות המקומית על חשבון בעל המגרש.

3. הוראות בנושא איכות הסביבה:

3.1 שימושים מותרים:

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

3.2 הוראות כלליות:

- 3.2.1 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול:

1. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.
2. במשטחי אחסנה יתוכנן מערך הניקוז כך שיאפשר הזרמת מי ניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז יבנה, במידת הצורך, מתקן לשיקוע מוצקים מרחפים וכן כל מתקן אחר הדרוש על מנת למנוע שחרור לסביבה של מי ניקוז מזוהמים.
3. כל מבנה ושטח יתוכננו כך שתובטח הקטנה מירבית של נגר עילי להגברת החלחול, שטחי גינון אשר ישמשו גם כשטחי הספיגה לנגר עילי, מרצפות משולבות אשר יבטיחו מקסימום ספיגה בקרקע וכו'.
4. פעילות מוסכים תעשה אך ורק בתוך מבנים סגורים כך שימנע כל זיהום של נגר עילי. משטחי העבודה ינוקזו למפריד שמן אשר יאושר ע"י א. ערים לאיכה"ס.
5. כל עבודה ואחסון הקשורה בכימיקלים או חומרים המהווים פוטנציאל לזיהום תבוצע תחת גג וינקטו האמצעים למניעת שטיפות נגר עילי.

- ב. ביוב:
 1. למועצה המקומית זכות, במידת הצורך להעביר קווי ביוב ציבוריים בתחום מגרשים פרטיים ובתחום שטח פרטי פתוח. ולסלול דרך שירות לצורך תחזוקת קווי הביוב.

2. שפכים ממפעלים בעלי עומס אורגני גבוה יטופלו בשתי אפשרויות:
מתקן קדם טיפול מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, או לחילופין במתקן קדם טיפול בחצר המפעל. וזאת בתנאי שיובטח חיבורם וקליטתם במערכת הביוב האזורית.
איכות השפכים המותרים לתבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981.

3. שפכים תעשייתיים - הוראות כלליות:
א. שפכים תעשייתיים יופרדו לחלוטין מהשפכים הסניטרים של המפעל.
ב. מתקני קדם לטיפול בשפכים תעשייתיים יהיו עיליים, מקורים ויונחו בתוך מאצרה בעלת נפח של 110% מנפח המים הגדול ביותר במתקן. במקרה של מכלים תת קרקעיים הם יותקנו בתוך מיכל משני, תוך כדי הבטחת אמצעים לגילוי דליפות ומערכות התראה מתאימות.
ג. קוי שפכים תעשייתיים עד למתקן קדם הטיפול במפעל יותקנו בתוך תעלה אטומה או צינור אחר באופן המבטיח בקרה על כל מקרה של דליפה.
ד. במוצא של מתקן קדם טיפול בשפכים יותקן מד ספיקה הכולל רישום - עפ"י תיאום עם מ. איכה"ס וא. ערים לאיכה"ס חדרה.
ה. דיזל גנרטור - בכל מפעל לטיפול בשפכים הפועל בעזרת חשמל, יותקן דיזל גנרטור לשעת חרום כתלות בספיקת שפכים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ואגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
ו. אוגר חרום לשפכים יבוצע עפ"י דרישת מ. איכה"ס וא. ערים לאיכה"ס כחלק מתנאי היתר בניה וכתלות בספיקת השפכים במפעל.
ז. שוחות ביקורת - לקווי ביוב תהינה נגישות ובעומק לצורך הצבת מכשור לניטור השפכים.

ג. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות 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 בהתאם לכל דין.
פסולת רעילה: טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

ד. תומרים רעילים ומסוכנים:

א. כניסת מפעלים/מכונים אשר נזקקים לצורך תהליך היצור לחומרים מהסוגים והכמויות המפורטות בתקנות החומרים המסוכנים (סוג ופטור התשנ"ו 1996) תותר רק לאחר שהוכח להנחת דעתו של המשרד לאיכה"ס כי שיטת האחסון והשימוש אינה מהווה סכנה פוטנציאלית למי תהום ולסביבה.

ב. בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים שתותר כניסתם לאזור יחולו התנאים הבאים:

1. לא יוטמנו בקרקע מכלים המכילים חומרים כימיים, הוראה זו אינה חלה על מיכלי דלק, אשר יוטמנו רק על פי תכנית שתאושר ע"י המ. איכה"ס.
2. מיכלי אגירה לשפכים וחומ"ס בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום, יוקמו בתוך מאצרות עפ"י תקני מ. איכה"ס ופיקוד העורף.
3. לא תותר כל אחסנה פתוחה של חומרים העלולים לזהם את מי התהום.

- ה. רעש:
1. מפלסי הרעש בתחום התכנית יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות רעש בלתי סביר (התש"ן 1990) עסקים במגרשים הגובלים עם מוסדות או מוסדות חינוך או עם שטח רמת הנדיב יגישו בשלב היתר בניה סקר רעש ובו הוכחה כי בגבול המוסדות ישמר תקן רעש עפ"י מבנה א' בחוק למניעת מפגעים. (רעש בלתי סביר) (התש"ן 1990).
 2. בחזיתות הפונות לאזורי מוסדות חינוך ציבור ולשטח רמת הנדיב לא יוצבו מתקנים מרעישים כגון, דיזל, גנרטור מדחסים ומשאבות.
 3. במגרשים הגובלים ברמת הנדיב יחולו אותן הוראות למניעת רעש ומפגעים, כמו המגרשים הגובלים בביה"ס.

- ו. איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.
לא יותר שימוש במוזוט פתם או עץ כמקור אנרגיה.
לגבי מזהמי אויר תהיה עמידה בתקן הפליטה הגרמני 86 TALUFT או תקני פליטה כפי שיקבעו מעת לעת.

זכות מעבר:

3.2.2

חיוב בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בניין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת עפ"י דין, זכות מעבר או את הזכות להעביר בקרקע צינורות מי ניקוז או ביוב צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומתקנים להספקת חשמל, דלק, גז ותקשורת, ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור. וזאת מבלי לפגוע בזכויות הבניה במגרשים שנכללים בתכנית.

3.3 תנאים להיתרי בנייה:

3.3.1 כללי

מתן היתרי בנייה הינה באחריות הועדה המקומית לתכנון ובנייה. בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן:

א. לא ינתן היתר בניה ללא הגשת תשריטים לצרכי רישום חתומים ע"י מודד מוסמך.

ב. לא ינתן היתר ללא הבטחת ביצוע כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, חשמל, תקשורת, כבלים, בזק, סלילת כבישים ומדרכות, תיעול תאורה - כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. לחילופין הגשת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין מבקש או יזם ההיתר בו יובטחו הסדרת התשתיות הנ"ל עד לגמר הבניין להנחת דעתה של הוועדה המקומית.

ג. תכנית פיתוח למגרש

כל בקשה להיתר בנייה תלווה בתכנית הפיתוח וגינן למגרש. התכנית תכלול פרוט אזורי הגינן, החנייה, שטחי התפעול והשבילים שבתחום המגרש, קירות וגדרות, תנוחות ומתווה, מפלסים, שיפועים וכו', הכל לרבות פירוט חומרים וסוגים, כן התאמה לטופוגרפיה הטבעית ושקום עבודות עפר. במגרשים הגובלים בשטח רמת הנדיב תוקם סוללת עפר ו/או נטיעות של עצים בכל מקום שיידרש, עפ"י תנאי השטח, להסתרת המבנה שניתן לבנות עפ"י טבלת האזורים וזכויות הבניה. תכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון והבנייה.

ד. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל:

שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לתנייה ושטחי גינן.

ה. חזות ועיצוב: הבקשה להיתר למבנה תכלול חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגימור, תכנית הגג עם כל פירוט המערכות, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב פירוט הגינן.

תנאים לעיצוב חזיתות - לא תותר בנית קיר מסך מזכוכית, מתכת וכו"ב.

החזית הפונה לשטח רמת הנדיב תצופה בטיט כהה או חומר טבעי אחר.

ו. גג: (החזית החמישית) תכנית הגג עם כל פירוט המערכות תוגש כחלק מהבקשה להיתר. הגג יכוסה בחומרים טבעיים כגון טוף או חלוקי נחל, בקשת גוונים טבעיים.

ז. מתן היתר בניה למפעלים בעלי עומס אורגני גבוה

תותנה בהגשת תכנית מאושרת ע"י משרד לאיכה"ס למתקן קדם טיפול מרכזי או מתקן קדם טיפול כפי שמופיע בסעיף 3.2.1 ב' 2 לעיל.

ח. הוראות איכות סביבה:
בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה ומלאכה מסחר או מעבדה/מכון
תכלול הוראות בנושאים הבאים:

1. 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.

2. מידע סביבתי

- 2.1 ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- 2.2 שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
- 2.3 פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- 2.4 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.
- 2.5 זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר, בכלל זה פירוט סוגים ורמות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור כגון: שרפת דלק התנדפות מתחום המפעל ועוד.

3.3.2 היתר בנייה למבנה רב שימושי להשכרה:

- א. יכלול את הנדרש מהמפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים 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.

3.4. הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעשייה או מלאכה

1. עמידה בהוראות כל דין.
לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור מלאכה ומסחר אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.
2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בשאלון סביבתי בהתאם להנחיותיו של נציג השר לאיכות הסביבה בועדה. לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר בניה.
3. הועדה המקומית בהתייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה בועדה המקומית רשאית, לאחר שבדקה את המידע המפורט בסעיף לעיל לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה:
4. 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 כולל סכנה פוטנציאלית למי תהום בהנחיית המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.
5. הועדה המקומית רשאית, בהתייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה בועדה המקומית, לדחות בקשה להיתר בניה בתחום התכנית 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.

4. הוראות כלליות אחרות.

- 4.1. בנייה עם קיר צמוד:
בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה לצורך בנייה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים, בקו בניין צדדי 0, רק עפ"י תכנית בינוי לכל המגרשים הרלוונטיים, וזאת בהסכמת השכן.
- 4.2. חניית מכונית:
החנייה בתחומי המגרשים תינתן בהתאם לתקן חנייה בחוק התכנון והבנייה 1983 ועדכוניהן מעת לעת. לא תותר חנייה בתחום השטח הפרטי הפתוח.
- 4.3. סלילת דרך מס' 326:
סלילת דרך מס' 326 תלווה בתכנון נופי מפורט של יועץ נוף הכוללת תכנית לשיקום נופי. וכן יצורף חתך המתאר סימון תעלות ניקוז ונקודות תפיסת מים במקום המפגש בין כביש 326 ל- 327 (656 ל 652 ש/ 49 ד') באותו חתך.

- 5.1 כל החניה הנדרשת תתוכנן בתחום המגרש.
- 5.2 כל הדרכים והחניות שבחזית המגרש יסללו באבנים משתלבות או ש"ע לפחות. כל השטחים המיועדים לתנועת כלי רכב תפעולי, משאיות, טנדרים וכו' למעט רכב נוסעים ורכב פרטי, יסללו באספלט.
כל השטחים המיועדים לתנועה ולחניה לרכב פרטי ו/או רכב נוסעים יסללו באבנים משתלבות או ש"ע לפחות.
כל השבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל בלבד יסללו באבנים משתלבות או ש"ע לפחות.
- 5.3 בתחום מגרשי החניה ישתול בעל ההיתר עצים בוגרים (מאדמה), בכמות מינימום של 1 עץ לכל 5 מקומות חניה, העצים בגובה מינימום של 2.5 מ' ובקוטר גזע מינימלי "2.
- 5.4 מגרש החניה ימוקם במרחק מינימום של 1 מ' מגבול המגרש הקדמי והצידי הרצועה בין החניה וגבול המגרש תגונן.
- 5.5 לאורך גבול מגרש אחורי הגובל בשפ"פ, בשצ"פ שביל ציבורי או במגרש ציבורי אחר ישתול בעל ההיתר עצים בוגרים מאדמה או מחבית בגובה מינימום 2.5 מ' וקוטר גזע מינימלי "2 בכמות של 1 עץ לכל 7 מ. א. קו גבול מגרש (כולל העצים במגרשי החניה 5.3).
- 5.6 עצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי "4) הגדלים בתחום המגרש ישמרו על ידי בעל המגרש ולא ייעקרו אלא באישור מיוחד מהוועדה המקומית ובתנאי שיועברו למקום אחר. או לחילופין, ישתול בעל ההיתר 2 עצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי "2) בתחום המגרש במקומם. זאת בנוסף על כמות כנדרש בסעיפים 5.3 ו- 5.5 לעיל.
- 5.7 כל בקשה להיתר תכלול תכניות גינון והשקיה מסודרות.
- 5.8 העצים בתכנית הפיתוח יהיו מסוג צמחיית חורש א"י או מסוג אחר בעל חזות דומה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 5.9 כל העצים למעט עצים בתחום ערוגות גינון יקבלו מגיני עצים ממתכת.
- 5.10 כל הצמחייה בתחום המגרש למעט בשפ"פ תתוחזק לצמיתות ע"י בעלי המגרש או החוכר לשביעות רצון הרשות המקומית.
- 5.11 הגינון בשפ"פ יבוצע ויתוחזק ע"י הרשות המקומית, על חשבון בעל המגרש או החוכר.
- 5.12 גידור מגרשים : על היזם חובה להקים את הגדר בתנאים הבאים הבאים :
- הקמת הגדרות תהיה בגבול המגרש, למעט בתחום השפ"פ בין המגרשים שישאר פתוח לצמיתות.
 - הגדרות תהיינה מבניה קשיחה או סככות ברזל מגולוון, לא תותר הקמת גדרות רשת קלועה או ש"ע מכל סוג.
 - גובה הגדר לא יעלה על 3.00 בין המגרשים (מדוד ממפלסי המגרש העליון) ולא יעלה על 2.20 בחזית ו/או גב המגרש הגובלים בשפ"פ או שטח ציבורי מכל סוג (המדידה ממפלס סופי מתוכנן בחזית הגדר שמחוץ למגרש).
 - כל הגדרות הפונות לכביש מע"צ, למדרכות, לשצ"פים ולשבילי הולכי רגל וכל הגדרות הנראות מכל הנ"ל יהיו גדרות בנויות עם גמר כורכורית או ש"ע.

- ה. ראש הקיר יהיה מפולס, שינוי גובה במפולס ראש הקיר במידה וידרש תוכנן בקפיצות בין 60 - 30 ס"מ.
- ו. גובה הקיר הבנוי בחזית המגרש לא יפחת מ- 1.0 מ'. לפחות 20% משטח חזית הגדר יהיה שקוף ואוורירי בחזותו ע"י שימוש בפתחים בבניה.
- ז. היזם יקים את הגדר בחזית המגרש פנימה מקו גבול המגרש. בכל מקרה הוא אחראי לפיתוח ותחזוקת כל שטח המגרש עד לגבול המגרש (למעט חלקי השפ"פ הגובל בכביש מע"צ).
- ח. ביתן שומר במידה וידרש ישולב בבנין או בקיר הגדר ויבנה דוגמתם.
- ט. השער יהיה ממתכת מגולוונת וצבועה דוגמת הגדר, וישתלבו בחזית המגרש.
- י. גווני גדר ושער המתכת יאושרו ע"י ועדה מקומית.
- יא. תכנית הגדרות והשערים תאושר ע"י הועדה המקומית.
- יב. בזמן הבניה יחוייב הקבלן ו/או היזם לתחום את המגרש בכל היקף המגרש למעט בתחום שער ברוחב כ- 3.0 מ'. בגדר זמנית מפח חדש צבוע לבן או קרם בגובה 2.0 מ'.

5.13 איסוף ופינוי אשפה

מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מוסתר ובלתי ניצפה מתחום המדרכה, השצ"פ ו/או השפ"פ. מתקן האשפה יתחם ע"י קירות בנויים דוגמת הגדר הבנוי או קירות הבנין ובניתו תשולב בהם.

5.14 שילוב פילרים וגומחות תשתית

כל הפילרים וגומחות לתשתית ישלבו בגדרות המגרש ו/או ימוקמו בתחום המגרש. לא תותר הצבת פילר ו/או גומחא מכל סוג כאלמנט עצמאי בשטח במקום הניצפה מהכבישים ו/או שצ"פים.

5.15 חומרי בניה

- א. חזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון:
אבן, גרנוליט, קרמיקה, לבני סיליקט, לבני חומר וכו'.
- לא תותר בניה בחומרי גמר כגון פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכו'.
- ב. כל מבני העזר ייבנו בתחום קווי הבניין מחומר וציפוי זהה למבנה העיקרי וישתלבו בו מבחינה אדריכלית.
- ג. לא תותר בניית קיר מסך מזכוכית מתכת וכיו"ב.
- ד. החזית הפונה לשטח רמת הנדיב תצופה בטיט כהה או חומר טבעי אחר.
- ה. החזית החמישית (גג) תכוסה בחומרים טבעיים כגון טוף או חלוקי נחל, בקשת גוונים טבעיים.

5.16 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.
 - ג. גובה השילוט במגרש לא יעלה על גובה מעקה הגג של הבניינים בגובהם כפי שיבנה בפועל. המגרשים המיועדים לתעשייה שקטה ונקיה – לא יופנה שילוט לרמת הנדיב.

5.17 עמודי תאורה

- גובה עמודי התאורה במגרש לא יעלה על גובה מעקה הגג של הבניינים בגובהם כפי שיבנה בפועל. במגרשים הגובלים בשטח רמת הנדיב לא תותר כל תאורה לכוון שטח רמת הנדיב.

5.18 סוללת אדמה :

(עפ"י החלטת הבורר מיום 28.7.98 – סימוכין מכתבו מיום 3.8.98)

- א. תוקם סוללת אדמה רציפה בגובה אחיד שלא יעלה על 4.00 מ' מפני קרקע טבעית עפ"י חתך של אדריכל נוף.
- ב. הסוללה תוקם בגבול רמת הנדיב בחלקו המערבי של השפ"פ מהגבול הדרומי של מגרש 85 עד לגבולו הדרומי של מגרש 68 בין 601 (דרך) 68,69,70,71,72,73,74,75.
- ג. הסוללה תגונן בכל צדדיה בצמחיה מקומית עפ"י הנחיות אדריכל הנוף.
- ד. הסוללה תוקם כחטיבה אחת.
- ה. הטיפול השוטף בסוללה ובצמחיה יהיה באחריות רמת הנדיב ועל חשבונם וזאת עפ"י התחייבותם.
- ו. תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום השפ"פ.
- ז. תוקם גדר רציפה ואחידה בגבול המערבי של פיתוח המגרשים (ראה סעיף ב') בחלק העליון של החציבה.
- ח. הגדר תוקם ע"י החברה המפתחת יחד עם הקמת הסוללה עפ"י פרט שיאושר בוועדה המקומית.
- ט. מומלץ לנטוע יער וחורש מצמחיה מקומית במדרונות רמת הנדיב הפונים לאזור התעשייה.

6. הפקעה : השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית בנימינה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

7. היטל השבחה : יגבה כחוק.

8. אספקת שירותים :

- 8.1 אספקת מים : מהרשת המקומית.
- 8.2 סילוק שפכים : לרשת האזורית.
- 8.3 תשתיות : כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים ביוב, ניקוז, גז). במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקותם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבנייה.

- 8.4 מבנה עזר לתשתיות: בנית מבני עזר לתשתיות כגון: מבנים לתחנת טרנספורמציה, חדרי מאגד ותקשורת של "בזק" וכיו"ב, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני ציבור, שצ"פ, שבילים להולכי רגל, חניות ציבוריות ודרכים, ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומן בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית.
באזורים מסוימים יהיו מתקנים אלה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומיקומו יצוין בתכנית בינוי לביצוע.

9. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

- 9.1 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 | 11 מטרים |
- 9.2 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 החשמל.

10. הכנת תשריטים לצרכי רישום

ווגשו תשריטים לצרכי רישום על רקע מפת מדידה חתומים ע"י הבעלים וע"י מודד מוסמך.

11. כניסה למקרקעין פרטיים לצרכי פיתוח

הרשות המקומית ובאי כוחם יהיו זכאים להכנס לכל קרקע בתחומי התכנית לצרכי הנחת תשתיות לפיתוח לרבות ביצוע עבודות: ניקוז/תיעול/ביוב/מים ועבודות נלוות וזאת עפ"י סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה.

12. שטח עתיקות

- 12.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 12.2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות זאת במגמה לעמוד העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- 12.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
- 12.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

חתימות :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שאז תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אילו בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי ירצה אחר ב טר התניית בה ע"ד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מוגהם בגינה יאיר מ"מ י"ו י"א נמקוט הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון וגאו כל ע"ט מוסמית לפי כ חוזה ועפ"י כל י"ג. למען הסר ספק יוצהר בזה כי אם נשנה א ה"י י"ו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית, אין כהות מתנו על ה"י י"ו י"א הודאר בקיום הסכם אמ"ו/א' ויהו על זכותנו ל"ט י"א הפיתו י" מי שרכש מאיתנו על פיו זכוור כלשהן בשטח, וגאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכ"י הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

אריה זיתוני
ראש המועצה המקומית
פנימינה
יוזם התכנית :

תאריך 22.8.99
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

מגיש התכנית :

גרטנר גבור קומט
אדריכלים בע"מ
תפוצות ישראל 6 גבעתיים
מיקוד 53583
טל: 5714620 פקס: 5714619

עורך התכנית :

ועדה מקומית לתכנון ובניה :

מחוז חיפה
מ"מ י"ו י"א
מ"מ י"ו י"א

תאריך: 18/8/99