

21

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 16-8-2004
 נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 974/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.1.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על הזקדת תוכנית מס' 974/א
 מודסמה בילקוט הפרסומים מס' 5082
 מיום 9.6.02

תכנית מס' ש/974
 שינוי לתכנית מפורטת ש/214
 ולתכנית מתאר ש/11

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 מודסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

אזור תעשייה חחיין

היזום: תעשיות חחיין 1997 בע"מ

עורך התכנית:

אלישע מור
 תכנון ערים יזום ויעוץ
 רח' סורוקה 26 חיפה
 טל. 8257776-04 פקס. 8265206-04

פרק א' הוראות התכנית

השומרון
 זיכרון יעקב
 מחוז חיפה
 נפה חדרה
 11723, חלקות 1-10, 23, 24, 26, 27, חלק מחלקה 21,
 11724 חלקות 2-17, 19-31, 48, 42, 37, 36, 34, 33,
 64, 65, 68,
 חלקי חלקות: 40, 1, 18, 35, 38, 41, 43, 45, 46, 47, 49,
 50, 63, 66, 69, 74
 11725 חלקות 1-10, 12-18, 20-25, 29, 30, 27, 31,
 11712 חלקי חלקות 1, 10-12.
 11710 חלקי חלקה 6.
 12069 חלקי חלקות 19, 25.
 10227 חלקי חלקות 5, 17.
 11722 חלקי חלקות 11, 12, 15-18, 20-22.
 1099.96 דונם.

מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לחח"ן

תעשיות חח"ן (1997) בע"מ

אלישע מור
 תכנון ערים יזום ויעוץ
 רח' סורוקה 26 חיפה
 טל. 8257776-04 פקס. 8265206-04
 לוי שטרק חיפה יפו 145 טל: 8553655 פקס: 8553654
 תכנית זו תיקרא: תכנית מס' ש/974
 אזור תעשייה חח"ן
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 214/ שהודעה
 בדבר אשורה פרסומה ב.פ. מס' 2781 מיום 21.1.82.
 כמו כן מהווה התכנית שינוי לתכנית המתאר לזיכרון
 יעקב ש/ 11 שהודעה בדבר אשורה פרסומה ב.פ. 1082
 מיום 9.4.64. (להלן תכנית זו). תכנית זו תחול על
 השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט
 המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) בקני"מ. 1:2500.
 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 תקנון ובו 8 עמודים, תשריט בקני"מ 1:2500, 1:1250
 נספח בינוי בקני"מ 1:1250, 1:2500 נספח תנועה בקני"מ
 1:2500, 1:1250 (גליונות 1.31, 1.32). נספח תשריט
 דרך הגישה בקני"מ 1:1250.
 כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף
 1. שינוי תכנית מפורטת לאזור התעשייה תוך שמירה
 על השטחים הפרטיים הפתוחים המהווים, בין היתר
 גם מרווחי בטחון בהתאם לתקנים בינלאומיים.
 2. קביעת הוראות בנייה באזור התעשייה באופן
 שתשמר איכות הסביבה.
 3. פירוט השימושים המותרים בתחום התכנית.
 4. התווית רשת כבישים.
 5. איחוד וחלוקה מחדש

1. מרחב תכנון מקומי

2. המקום

3. גושים (חלק)

4. שטח התכנית

5. בעל הקרקע

6. יזום התכנית

7. המתכנן

8. תנועה
שם ותחולה

8.1 מסמכי התכנית

9. גבול התכנית
 10. מטרת התכנית

א. שינוי לתכנית מפורטת מס' 214/ שהודעה בדבר
 אשורה פרסומה בי.פ. מס' 2781 מיום 21.1.82.
 כמו כן מהווה התכנית שינוי לתכנית המתאר ש/ 11
 שהודעה בדבר אשורה פרסומה בי.פ. 1082 מיום
 9.4.64. שינוי לתמ"א 22, שינוי לתמ"א 31, שינוי
 לתמ"א 8.

ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות
 על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
 דרכי גישה פנימיות המסומנות בתשריט כמגרש
 1045 תהינה באחזקת המפעל באחריותו ובעלותו.
 חניה בשטח המגרש לפי תקנות התכנון והבנייה
 (התקנות מקומות חניה) - 1983. וכפי שיותקנו מעת
 לעת.

גבול התכנית - קו כחול עבה.
 גבול ומספר גוש - קו עם משולשים מצדדיו ומספר
 הגוש.
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו ירוק ומספר חלקה
 גבול ומספר חלקה מוצעת - קו שחור ומס' חלקה
 חלקה רשומה לביטול - קו ירוק מקוטע
 קו מגבלות בניה - קו שחור עבה.
 אזור חקלאי - קו אלכסוני ירוק.
 אזור תעשייה - שטח צבוע בסגול.
 שטח למתקנים הנדסיים - שטח צבוע סגול תחום בצבע
 שחור.

שטח פרטי פתוח - שטח צבוע ירוק
 יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 - שטח משובץ בקוים
 ירוקים אלכסוניים.
 יער טבעי לשימור לפי תמ"א 22 - שטח משובץ בקוים
 ירוקים כהים שתי זערב.
 שמורת טבע מוכרזת לפי תמ"א 8 - שטח צבוע כחול עם
 נקודות לבנות.
 שמורת נוף לפי תמ"א 8 - שטח מנוקד ירוק על רקע לבן.
 דרך קיימת או מאושרת - צבע חום.
 דרך מוצעת או הרחבת הדרך - צבע אדום.
 דרך ושבילים לביטול - פסים אדומים על רקע הדרך/
 השביל

מספר דרך _____
 מרווחים קדמיים מינמליים _____
 רוחב הדרך _____

לא תשמש שום קרקע או בניין בתחום תכנית זו
 אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי
 תכנית זו.

שטח לתעשייה :

א. למפעל זה בלבד בשימוש ביום אישור התכנית.
 ולשימושים הנלווים להפעלתו. ללא תוספת מפעלי
 תעשייה ומסחר אחרים.
 ב. קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים, לחשמל מים
 ביוב טלפון ותקשורת.

11. יחס לתכניות אחרות

12. דרכים וחניה

14. ביאור סימני התשריט

15. שימוש בקרקע

16. רשימת תכליות

שטח פרטי פתוח:

ישמש לנטיעות, למעבר קווי תשתיות כולל מערכת לניטור אש ומערכות כיבוי אש, לניקוז, למקלטים ציבוריים. לא תותר כל בנייה למעט מקלטים ומגרשי ספורט. ומבנים לכיסוי מכשירים הנדסיים.

שטח למתקנים הנדסיים

ישמש להקמת מתקנים לפתרון ביוב תעשייתי ושפכי מפעלים הדורשים טיפול במתקן קדם.

דרכים:

מעבר ודרכי גישה פנימיות לכלי רכב ולהולכי רגל. תותר בניית מתקני דרך כמוגדר בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 3 וכן תותר העברת תשתיות.

יער נטע אדם קיים

ע"פ הוראות תמ"א 22

יער טבעי לשימור

ע"פ הוראות תמ"א 22

שמורת טבע

ע"פ הוראות תמ"א 8 ותמ"א 31

שמורת נוף

ע"פ הוראות תמ"א 8

17. טבלת זכויות והגבלות בנייה

| שם האזור | זכויות בניה | | | | גובה הבנייה במ' | גודל מגרש מזערי בדונם | קוי בניין | | |
|----------------|-------------|--------|-------|-------|--|--|-----------|-------|--------------------------------|
| | עיקרי | | שירות | | | | ק' | צ' | א' |
| | % | במ"ר | % | במ"ר | | | | | |
| תעשייה ואחסנה | 8* | 25,920 | 2 | 6,480 | 12 מ' מעל פני הקרקע חסבני 6 מ' מתחת לפני הקרקע | 5 דונם מלבד מגרשים 1,004, 1002 שנדלם קטן מ-5 דונם. | 3 או | 3 כמ' | 3 שקים. במגרשים 1039,1036 מ' 8 |
| מתקנים הנדסיים | על | | פי | | תכנית | פיתוח | | | |

* במגרש שנוצלו בו כל 8% הבנייה לא תותר בניה נוספת. מלבד מגרשים שגודלם מעל 7 דונם שבהם תותר בניה עד 16% באמצעות ניווד זכויות בניה, ע"פ התנאים כדלהלן:

במגרש שגודלו עד 5 דונם ובו קיימת בניה מעל 8% תופחת הבניה ממגרש אחר, עד גודל זה הפנוי ממבנים.

במגרש שבו קיימת בניה מתחת ל-8% ומגבלות בטיחות או מגבלות אחרות מונעות תוספת בניה במגרש, תעברנה זכויות הבניה הבלתי מנוצלות למגרשים אחרים בהם ניתן לנצלן.

במגרשים 1001, 1015 תותר בניה בשיעור של עד 32%. אחוזי הבניה יופחתו ממגרשים אחרים בהתאם. בכל מקרה לא יעלה סך הבניה העיקרי הכולל על 25,920 מ"ר במתחם כולו.

**תותר הקמת מרתף בגבולות הבניין למטרות אחסון, חנייה, מיתקנים טכניים. בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע. עומק מירבי למרתף לא יעלה על 6 מ' תותר חריגה מעומק זה לצורך אחסנת חומרי גלם או מוצרים מוגמרים או תפעולם ע"פ דרישות ותקני הבטיחות.

פרק ב' הוראות כלליות

1. **ניקוז**
היתר הבנייה יותנה במתן פתרון ניקוז. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. הניקוז יוסדר כך שלא יפגע במתקני השכנים.
2. **ביוב**
הבניינים בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב המקומית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. בכפוף להוראות פרק ג' בסעיף 3
3. **אספקת מים והידרנטים**
תהיה מרשת המים המקומית. לחץ המים ומערכת ניטור וכיבוי אש תהיה תנאי למתן היתרי בניה ולשביעות רצון רשות כיבוי אש. פסי אש יבוצעו בהתאם להנחיות ק.ק.ל ולשביעות רצונם.
4. **תברואה**
בתכנית פיתוח השטח שתצורף לבקשה להיתר בנייה יסומן מקום למכולות אשפה בסוג ובגודל הדרוש, באישור הועדה המקומית. בכפוף להוראות פרק ג' סעיף 6. סילוק הפסולת יהיה לאתר מאושר ע"י הועדה המקומית,
5. **חשמל**
תותר בנייה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מתח נמוך: 2 מטרים
מתח גבוה: עד 22 ק"ו 5 מטרים.
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.
6. **מקלטים**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם עמד בדרישות בהתאם לתקנות הג"א.
7. **חניה**
החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. וכפי שיהיו מעת לעת.
8. **חלוקה**
גבולות הגושים וחלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית יבוטלו.
עם אישור התכנית יגיש היוזם תכנית לצרכי רישום שתהיה תואמת לתב"ע. במסגרת התצ"ר יותאמו גבולות הגושים ע"פ התב"ע.
החלוקה למגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט. תותר חלוקת משנה למגרשים בשטח שייעודו לתעשייה החלוקה תעשה ע"י תשריט הערוך ע"י מודד מוסמך. באישור הועדה המקומית.
היטל השבחה ייגבה כחוק
9. **היטל השבחה**
10. **בניינים להריסה**
11. **ניוד זכויות בניה**
12. **ניוד זכויות בניה**
תותר הריסת בניינים ישנים ללא שימוש בתחום התכנית. תותר העברת זכויות בניה ע"פ האמור לעיל בסעיף 17. במקרה בו יידרש ניוד זכויות בניה, הבקשה להיתר בניה במגרש תכלול את שני המגרשים על רקע נספח הבינוי. המגרש לגביו מוגשת הבקשה להיתר עם תוספת הזכויות והמגרש ממנו מפחיתים את זכויות הבניה תוך ציון מספרי המגרשים. כפוף לאמור בסעיף 14 להלן בדבר אחסונים בתחום רצועת הבטיחות.
13. **עתיקות**
א. כל עבודה בתחום המפעל תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת

- א. אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר עבודות בנייה/ פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד. שטח המפעל התחום בקו מגבלות בניה הוא תחום בטיחות. בתחום זה תותר בניה חדשה או שינוי ייעוד למבנה קיים ליעוד אינרטי בלבד. בתחום זה לא תותר המצאות תוספת חומ"ס, (חומרים נפיצים, דליקים או רעילים).

14. קו מגבלות בניה

פרק ג' הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה ותנאים למתן היתר בניה

הוראות ומגבלות סביבתיות

1. לא תותר בנייתם ואכלוסם של מפעלים באזור התעשייה אשר גורמים לזיהום הסביבה בהליך הייצור הן מבחינת זיהום מים והן מבחינת זיהום אוויר אלא אם ניתן פתרון טכנולוגי למניעת הזיהומים, פתרון העומד בדרישות התקן למניעת זיהומים כולל דרישות מן התחום הבטיחותי לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

2. כל הפליטות לאוויר ממפעלי התעשייה יעמדו בתקני TALUFT (94) או תקני פליטה ישראליים.

3. שפכים:

שפכים אורגניים יקלטו ע"י מערכת הביוב המקומית. שפכי מפעלים הדורשים טיפול קדם יטופלו במתקן קדם.

4. רעש:

מפעלים שהליך הייצור בהם עלול לגלוש לגרימת רעש בלתי סביר החורג מהמותר על פי התקנה למניעת מפגעי רעש יידרשו לכלול פתרון אקוסטי במסגרת הבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. חומרים מסוכנים:

מפעלים שהליך הייצור בהם מחייב החזקה ושימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס התשנ"ג 1993. יהיו חייבים להגיש בקשה להיתר שימוש רעלים, להגיש תכנית לטיפול בחומ"ס, שימוש, אחסון, ונוהלי חירום. וכן לטפל לפי ההנחיות לאחסון בטיחותי.

6. פסולת חומרים מסוכנים:

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) היתשנ"א 1990.

7. עיצוב וגימור:

פרוט חזות המפעל וסביבתו כולל גדרות, חומרי ציפוי, גינון ושילוט יהיו ע"פ הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

8. תנאים סביבתיים למתן היתר בניה:

8.1 לבקשה להיתר בניה להקמת מפעל בשטח התכנית יצורפו הנספחים הבאים:
א. תכנית עיצוב ארכיטקטוני- תכלול פרטים על עיצוב המבנה מבחינת חומרי בנייה וחומרי גמר פרטי החזיתות והגגות וגווניהם.

ב. תכנית פיתוח סביבתית-תכלול: קירות תומכים, גדרות, גינון ונטיעות, פרטי ריצוף חצר וחניה. מיקום מכולות אשפה וצורתם, משטחי אספלט יותרו בשטחים המיועדים לתנועת כלי רכב בלבד. שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ביוב, ניקוז, כיבוי אש, טיפול וסילוק שפכים, טיפול וסילוק פסולת, אנרגיה ותקשורת, תאורה ושילוט.

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח סביבתית באישור מהנדס הועדה המקומית.
ג. מתן היתרי בניה בתחום מגרש 1037 יובא לאישור משרד לאיכות הסביבה לשם מיזעור הפגיעה בניצפות.
ד. לכל מבנה חדש בו מתוכננת המצאות חומרים כימיקלים או דליקים תצורף לבקשה חו"ד של יועץ בטיחות אשר תפרט את האמצעים הדרושים למניעת מפגעי בטיחות אפשריים.

אזור תעשייה חח"ן - דברי הסבר

מטרת התכנית לאפשר שינויים והתאמות באזור תעשייה למצב הקיים ולהתפתחויות הטכנולוגיות. השינויים הם ביחס לתכנית המאושרת לאזור התעשייה שפורסמה לתוקף בשנת 1982. אזור התעשייה חח"ן כולל אזורי תעשייה ואחסון. המבנים באזורי התעשייה והאחסון משולבים במרקם הנופי ובשטחים פתוחים עטופים בצמחיה מגוונת התואמת והנמשכת מיער קק"ל הסמוך ומהווים בין היתר גם מרווחי בטחון בהתאם לתקנים בין לאומיים.

בתכנית תנאים מגבילים להקמת חטיבות מפעליות חדשות למפעל חרושת חומרי נפץ וכן תנאים מגבילים ומחמירים בכל הקשור בשמירה על איכות הסביבה - מים, אויר, ונוף ובריאות. בתכנית קיימת הקפדה מירבית על מניעת מפגעים אשר יהוו פוטנציאל לזיהום הסביבה ומי תהום. תוך ידיעה כי תעשיות חח"ן מצויים בעיבורו של אזור חקלאי מעובד ובסמוך ליער נטע אדם.

התכנית מבקשת לקבוע כי המשך פיתוחו ושגשוגו של תעשיות חח"ן לא יוגבלו ע"י מציאות זו, אולם מצד שני המשך פיתוחו ושגשוגו יהיו תוך שמירה והקפדה על כללי איכות הסביבה המחמירים ביותר. התכנית מסדירה כניסה נוספת לתחומי אזור התעשייה חח"ן מכביש הכניסה הצפון מזרחית לזיכרון יעקב, ע"פ הנחיות ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית.

חתימות:

תעשיות חרושת סומרי נפץ (1997) בע"מ

חתימת היזם

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

אלישע מור
תכנון ערים יזום ועוק
רח' סודוקה 26 חיפה 34759
טל 8257776 פקס. 04-8265206

חתימת עורך התכנית

תאריך עדכון: 19.2.2001
21.2.2002
29.2.2004
15.4.2004