

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0497099

דיפו באזור התעשייה רמת יוחנן



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קרית אתא
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד האוצר - מחוז חיפה
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 11/04/2018

לאשר את התוכנית

 30/04/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד האוצר - מחוז חיפה
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 02/08/2017

להפקיד את התכנית

 10/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

השטח בו הוקם דיפו למטרונית חיפה הינו ביעוד תעשייה ובתחומו מותרים (ע"פ תכנית זב/124) השימושים הבאים:

מבנים לתעשייה לא מזיקה ושרותים נלווים, שמושי עזר הקשורים ו/או הנלווים לשימושים התעשייתיים כגון: מרכזים לוגיסטיים, משרדים, מסחר, אולמות תצוגה ושרותי רווחה לעובדים, אחסון ושרותים הנדסיים.

לצורך הקמת הדיפו אושרה בקשה לשימוש חורג המתירה להקים מרכז תפעולי וחניון לרכב ציבורי (עבור מטרונית חיפה) לתקופה של 5 שנים, זאת בנוסף למבני משרדים ומוסך, עבור הנ"ל, התואמים ליעוד בתכנית התקפה ושלהם הוצא היתר בניה קבוע.

על מנת להסדיר סטטוטורית השימוש בקרקע לשימוש הנ"ל, מוגשת תכנית זו שמטרתה היחידה תוספת שימוש תכנון זמין על השימושים המותרים באזור התעשייה ע"פ התכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית דיפו באזור התעשייה רמת יוחנן

ומספר התכנית

301-0497099

מספר התכנית

75.315 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אתא
קואורדינאטה X	207250
קואורדינאטה Y	745000

1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ממערב לכביש מס' 772 (כביש דשנים) ומדרום לאזור התעשייה של קרית אתא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10518	מוסדר	חלק		34
11612	מוסדר	חלק		38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/07/1997	4685	4548	תוספת שימוש מותר על רשימת השימושים המותרים בתכנית זב/124. כל יתר הוראות התכנית הנ"ל ימשיכו לחול.	שינוי	זב/124
16/02/2015	3544	6989	כל הוראות התכנית הנ"ל ימשיכו לחול.	כפיפות	זב/124/ג
29/08/1999	5437	4799	כל הוראות התכנית הנ"ל ימשיכו לחול.	כפיפות	מק/זב/124/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22/10/2017	סילביה רציר	22/10/2017		1: 1250	מנחה	דרכים
לא		02/11/2017	אריאל פרוינד	22/10/2017		1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ	חיפה	ביאליק	3	074-7880000	074-7880002	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ	חיפה	ביאליק	3	074-7880000	074-7880002	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	הגליל (1)	30	04-8470307	04-8470268	
חוכר			יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ	חיפה	ביאליק	3	074-7880000	074-7880002	

(1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים 26103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריאל פרוינד		יצחק פרוינד יעוץ תכנון וקידום	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999		arik@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	סילביה רצ'ר	33203	יפה נוף - תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ	חיפה	ביאליק	3	074-7880000	074-7880002	silvia_r@yefenof.co.il
מודד מוסמך	מודד	דוד אפלbaum	807	אפלbaum מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	medidot2013@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרה סטטוטורית למתחם דיפו למטרונית חיפה בשטח המאושר לתעשייה בתכנית זב/124 על ידי תוספת שימוש מותר בקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שימוש עבור אזור תפעולי לתחבורה ציבורית (דיפו) באזור תעשייה מאושר בתכנית זב/124.
- ב. חלוקת השטח לשני מגרשים.



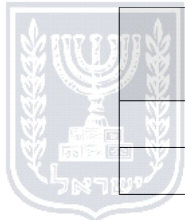
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	75.315
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13,142			13,142	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	52,571			52,571	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6, 5
שטח ציבורי פתוח	4, 3
תעשייה	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף מתע"נ	תעשייה	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	3
הנחיות מיוחדות	תעשייה	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,450.02	11.22
שטח ציבורי פתוח	1,151.78	1.53
תעשייה	65,713.35	87.25
סה"כ	75,315.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,450.02	11.22
שטח ציבורי פתוח	1,151.78	1.53
תעשייה	65,713.35	87.25
סה"כ	75,315.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	מיועד למבנים לתעשייה ומלאכות בלתי מזיקות למינהם ושרותים נלווים, שימושי עזר הקשורים ו/או הנלווים לשימושים התעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, משרדים, מסחר, אולמות תצוגה ושרותי רווחה לעובדים, אחסנה ושרותים הנדסיים, בילוי ופנאי ע"פ התכניות המאושרות זב/124 ו-כ/155/ג, ובנוסף יותרו אזור תפעולי לתחבורה ציבורית הכולל משרדים, מוסך, שטחי חניה, אחסנה, וכל הנדרש על מנת לאפשר הפעלה תקינה של הדיפו, בכל שטח התכנית.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בתחום חלקה 17 בגוש 10518 המסומן הנחיות מיוחדות יובטח קיומה של תעלת ניקוז ז'1 דרומית, לרבות דרך השרות שלה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגינון, והעברת תשתיות קוויות תת-קרקעיות בלבד.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
					50	235	100	35	100	4000	2,1	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כל קווי הבנין, לרבות קו בנין צידי מזרחי (לכיוון דרך מס' 772) יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 20% משטח הבניה המותר לשימוש עיקרי יכול לשמש למסחר.

(2) עבור חניה ומתקני שרות.

(3) 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתכים בקנה מידה 1:100 ובה יתוארו: העמדת בניינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים. תכנית הפיתוח והחתכים יערכו על גבי מפה מצבית שתכלול טופוגרפיה.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. השטחים הציבוריים הפתוחים יגוננו ע"י הרשות המקומית בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול תאור חזיתות הבניינים, פרוט חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.</p> <p>ב. תאור כל החזיתות הפונות לצד דרך מס' 772, או הנראות ממנה, יעשה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, כל זאת במטרה להבטיח חזות נאה של בבניינים כלפי דרך זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. הגדרה ל"תעשייה לא מזיקה" תעשייה שבה צריכת המים, פליטת חומרים לאוויר, פסולת, שפכים ושימוש בחומרים מסוכנים אינם עולים על המפורט להלן:</p> <p>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%.</p> <p>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.</p> <p>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 ע"פ סקר סיכונים שיוכן לכל חומר.</p> <p>4. על השימושים חלה חובת עמידה, במפלסי רעש המותרים בתקנות של חוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>ניתן לאשר הקלה לקריטריונים אלה בתנאי אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה ובנושא חומרים מסוכנים- באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. מקורות אנרגיה יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין.</p>	<p>6.3</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.3

ג. זיהום אוויר

לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה.

ד. ריח

לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.

ה. רעש

מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעשייה והן השימושים הרגישים בסביבה.

ו. שפכים

שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש, הובאו לאיכות של שפכים סניטאריים ועומדים בתנאי איגוד ערים לביוב/תאגיד המים והביוב. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.

ז. חומרים מסוכנים

ייאסר 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 להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.

ח. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

1. לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומי עיליים, אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.
2. תנאי למתן היתר בנייה, יהא הגשת נספח ניקוז, אשר יראה את פתרונות הניקוז בתכנית, לרבות הפרדה בין הנגר העילי אותו ניתן להפנות למערכת הניקוז והנגר והתשטיפים משטח תחנת התדלוק ואזור הטיפולים אשר יועברו, לאחר טיפול מתאים, למערכת הביוב.

ט. דרכי הטיפול בפסולת

בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסונה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

תנאים למתן היתרי בניה

6.4

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה.

ב. היתר בניה, לשימושים שאינם אזור תפעולי לתחבורה ציבורית, יכלול תכנית בינוי לכל תא השטח, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה בתא השטח.

תנאים למתן היתרי בניה

ג. תנאים למתן היתר בניה לבניין 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 התקפים.
2. הוועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכה"ס חיפה.
3. הוועדה 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"ם העומדים בהגדרה שבסעיף 6.3. א לעיל, יותנה בהגשת דו"ח סיכונים בהנחיות איגוד ערים חיפה.

5. הוראות כלליות בתכנית או בהיתר בניה למפעל

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

5.1. 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.

5.2. 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:

6.1. ניקוז:

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

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. חומרים רעילים:

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- ד. 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 שומן או תוספת 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 יינתן רשיון עסק למפעילים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצוין 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 תצוין בהיתר הבניה.
 5. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.
 6. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה, בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בנין.
 7. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות רשות הניקוז.

ו. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק, יהא הצגת האמצעים למניעת זיהום מים ומי תהום תוך עמידה בהנחיות המעודכנות להקמת תחנות תדלוק של המשרד להגנת הסביבה. הבקשה להיתר תאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

ז. תנאי להיתר בניה לתחנת תדלוק לצריכה עצמית יהיה הכנת נספח הידרולוגי, בכפוף להוראות תמ"א 4/18

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

ח. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה

6.6

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן התקף, בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.7

ניהול מי נגר

באזור תעשייה לא ראוי להחדיר את מי הנגר לקרקע מחשש לזיהום ולכן מי הנגר יועברו למערכת הניקוז המקומית.

6.8

תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים

ב. ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית בתאום עם משרד הבריאות.

2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת

תשתיות	6.8
<p>לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ד. ניקוז במסגרת תכנית פיתוח תשתיות לאזור התעשייה תוכן תכנית ניקוז מפורטת שתכלול העתקת תעלה ז'2 . תכנית הניקוז המפורטת תתואם עם רשות הניקוז.</p> <p>ה. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ז. מרחב מוגן/מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ח. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית, בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

חשמל	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ' ג. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p>	

6.9

חשמל

- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מ'
ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מ'
ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מ'
ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מ'
ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
ט. ארון רשת - 1 מ' מ'

מציר הקו

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מ'
ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מ'

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.10

חומרי חפירה ומילוי

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר, או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהיעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון, בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

עתיקות	6.11
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש, ע"י רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו, על ידי היזם, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועד המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת</p>	

6.11	עתיקות
במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	

6.13	חלוקה ו/ או רישום
א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעים והמסומנים 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.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.14	זכויות בניה מאושרות
כל הוראות התכנית המאושרת (זב/124) ישארו בתקפן.	

6.15	היטל השבחה
היטל השבחה ישולם עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.16	תנועה
קיבולת צומת הכניסה למתחם הדיפו מדרך 772 א' והצמתים הסמוכים למתחם תיבחן בעת הוספת קווי שירות נוספים למערך התחבורה הציבורי של המטרונית, ובאישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.