

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0496588

שטח אחסנה באיבטין



מחוז
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
01/04/2019

לאשר את התוכנית
23/07/2019

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

1. חברת טחנות קמח מזרחיות בע"מ, עוסקת באיחסון גרעיניים שונים המיובאים לארץ באמצעות אוניות. החברה היא בעלת חלקה 11 בגוש 10394, הנמצאת במערב איבטין, באזור שיועד בתכנית המתאר של איבטין זב/79 ז' לאזור תעסוקה. בעבר היו שם ממגורות ששמשו לאחסון גרעיניים אך הן נהרסו לפני מספר שנים. מאחר שעיסוקה של החברה הוא באיחסון גרעיניים ונוצר ביקוש רב לפעילות הני"ל, מבוקש להקים ממגורות חדשות בחלקה. יש לציין שהשימוש של איחסון, נימצא ברשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית זב/79 ז'.

2. החלקה נמצאת באזור נגיש מאד. על דרך אזורית מס' 762, המתחברת לדרך ראשית מס' 70 ולכביש 6 שעומד להפתח במהלך שנת 2019. הנגישות לדרכים ראשיות ומהירות חשובה בגלל השינוע של הגרעיניים מנמל חיפה לאתר באיבטין וגם בגלל השינוע מהאתר למרכז הארץ ודרומה.

3. השימושים המותרים בתכנית הם : איחסון גרעיניים בממגורות, מתקנים הנדסיים וחניה. שטח הבניה הוא 5000 מ"ר וגובה הממגורות עד 45 מ'.

4. הכנת התכנית נעשתה תוך שיתוף פעולה מלא עם המועצה האזורית זבולון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שטח אחסנה באיבטין

301-0496588

מספר התכנית

14.460 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 זבולון
 קואורדינאטה X 210369
 קואורדינאטה Y 740725

1.5.2 תיאור מקום

שטח בכניסה המערבית לאיבטין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות : אבטין

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
10394	מוסדר	חלק		2-3, 11-12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



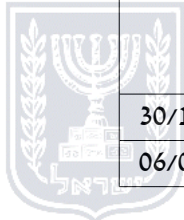
תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/1987	396	3505		שינוי	זב / 79
06/04/2009	3278	5939		שינוי	זב / 79 / ז



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מחייב		34	15/08/2018	שרוני אלדד	09: 58 15/08/2018	דו"ח היבטים סביבתיים	לא
אקוסטיקה	מנחה		8	14/10/2018	משיח אלעד	09: 13 14/11/2018		לא
ניקוז	מנחה		20	09/07/2018	מאיר רוזנטל	10: 02 15/08/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	04/07/2018	רות ארני	08: 40 05/07/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 500		05/05/2019	יצחק פרוינד	11: 28 05/05/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	09/07/2018	מאיר רוזנטל	10: 02 15/08/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	04/07/2018	רות ארני	08: 41 05/07/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500		05/05/2019	יהודה אשד	11: 30 05/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		05/05/2019	יצחק פרוינד	11: 30 05/05/2019		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	
	פרטי			טחנות קמח מזרחיות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	235	04-8815225		yochanan@ mifratz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

(2) כתובת: ת.ד 10476.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	
פרטי			טחנות קמח מזרחיות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	235	04-8815225		yochanan@mifratz.c o.il

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

(2) כתובת: ת.ד 10476.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ממ"י	חיפה	שד הפל"ים	15 א	04-8630860	04-8630970	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	שרוני אלדד		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(1)		09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
מהנדס	יועץ אקוסטי	משיח אלעד		ש. משיח - יועצים לאקוסטיקה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580044		amashiah@netvision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	רות ארני	82346	ארני - אדריכלות נוף	יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מאיר רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום.

(2) כתובת: ת.ד. 307.

(3) כתובת: ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

פיתוח אזור לאיחסון גרעיניים ליד איבטין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מתעסוקה לאחסנה.
- ב. תכנון מפורט של אזור האיחסון הכולל נגישות ומערך הפריקה והטעינה של המשאיות.
- ג. קביעת זכויות בניה והשימושים המותרים.
- ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	אחסנה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,486.67	17.20
שטח ציבורי פתוח	4,009.08	27.73
תעסוקה	7,964.64	55.08
סה"כ	14,460.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	9,214.89	63.73
דרך מאושרת	2,486.67	17.20
שטח ציבורי פתוח	2,758.83	19.08
סה"כ	14,460.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אחסנה
4.1.1	שימושים
	איחסון גרעיניים בסילוים (ממגורות), מבנה ייצור, משרד וביתן שומר, מתקנים הנדסיים וחניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	מיקומו של מבנה הייצור, קבלה ומשלוחים, המסומן בצבע אפור, בנספח הבינוי מחייב. העת הוצאת היתר בניה למבנה הייצור, תהייה הועדה המקומית רשאית לאשר הסטת המבנה מעט מזרחה, או מערבה, אך בכל מקרה תאסר הסטתו צפונה, כדי שלא יצטמצם המרחק בין מבנה הייצור למגורים המתוכננים באיבטין, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגינון, מתקני משחק וספורט, פינות ישיבה, סככות צל, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וקווי תשתית תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתית, רהוט רחוב ופיתוח גנני. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות המתנה לרכב ציבורי ולבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד								
								מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	45 (1)	54.2	5000	9214	1	אחסנה	5	5	5	5	7

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:

א. מבנה שומר הכולל משרד, שרותים וממ"ד בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר יותר בסמוך לשער הכניסה לאתר בקו בנין 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מבנה היצור יהיה עד לגובה 37 מ' ומבני הממגורות עד לגובה של 45 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת ומעל פני קרקע סופית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי לכל תחום התכנית, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלא פוטנציאל הבניה במגרש. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת המתקנים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים ולמתקנים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>
6.2	אדריכלות
	<p>א. גדרות - תותר הקמה של גדרות בגבול המגרש. הגדרות הפונות לשטחים ציבוריים תהיינה מאבן טבעית ו/או אבן נוסרה ומעובדת. הגדרות ופרטיהם יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. שטחים פנויים יתוחזקו ויטופחו. בשטח הגינה לא תותר הקמת מבנה או מתקן, למעט נטיעת עצים ו/או גינון אחר.</p> <p>ג. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בבקשה להיתר הבניה, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור מהנדס/ת הרשות. יש לדאוג לאיגום וחלחול מי נגר עפ"י הנחיות יועץ קרקע ובהתאם לנספח איכות הסביבה.</p>
6.3	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 35859/0 "אבטין (דרום)" י"פ 5410 עמ' 3153 מיום 28.06.2005. 36520/0 רכסים, לא פורסם, 36207/0 רכסים (צפון מזרח), לא פורסם. 22908/0 "אבטין ח' (דרום)" י"פ 4976 עמ' 2148 מיום 28.03.2001. 2423/0 "אבטין ח"י" י"פ 1091 עמ' 1378 מיום 18.105.1964. 2422/0 "פר תל" י"פ 1091 עמ' 1378 מיום 18.05.1964. הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

חשמל	6.4
<p>1. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'</p> <p>ג. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ט. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
תקשורת	6.5
<p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס/ת הרשות.</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. <p>ב. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת טיפול במי נגר בכל שטח התכנית, באישור מהנדס/ת המועצה ולפי תכנית ניקוז מפורטת שתאושר על ידי רשות הניקוז. 2. שטחים פתוחים <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7
<p>קבלת היתר בנייה בתחום התכנית תותנה בהבטחת סידורים לנכים במבנים המתוכננים, לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	

פסולת בניין	6.8
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 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>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.8	פסולת בניין
	<p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.9	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו לפני הוצאת היתר הבניה.
6.10	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות פיקוד העורף.
6.11	פיתוח סביבתי
	<p>א. במסגרת תכניות הפתוח לביצוע של שטחים ציבוריים פתוחים תיערך בחינה לשימור הצמחייה הוותיקה.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח לביצוע בשטחים הפתוחים, לרבות שיקום השטח הציבורי הפתוח, תלווה על ידי אדריכל/ית נוף.</p>
6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. אישור תשריט חלוקה תואם לתכנית זו.</p> <p>ב. אישור הועדה המקומית לתשריט הפקעות, במידה ויידרש.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה למבנה אחסנת גרעינים וייצור יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע של פרט הכניסה אל תעלת איבטין.</p>
6.14	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.15	תשתיות
	<p>א. מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p>



תשתיות	6.15
	<p>ב. ביוב השפכים מהמבנים יחוברו למערכת הביוב של המועצה האזורית זבולון.</p> <p>ג. ניקוז ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם להמלצות נספח הניקוז, המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ד. אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



דרכים	6.16
	<p>א. איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים - לא תותר הקמת בניין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונה או בהתקנת מתקני דרך.</p> <p>ב. תאורת דרכים - תאורת הדרכים תבוצע לפי הנחיות משרד התחבורה "הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה ובאישור מהנדס/ת הרשות. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב. אין להתקין תאורת רחוב אם היא מהווה מכשול פיזי, ו/או מסתירה ראות ו/או מסנוורת.</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.17
	<p>א. בקשה להיתר בנייה תלווה בפרשה טכנית או מסמך סביבתי מעודכן אשר יכלול התייחסות לכלל הנושאים אשר הוצגו במסגרת הדו"ח הסביבתי של התכנית המפורטת. הבקשה תועבר להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת. סטייה מיישום האמצעים שניקבעו בנספח הסביבתי, יותרו בכפוף להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. במידה ויבוקש היתר בניה עבור שימוש אחר מהמוצע בדו"ח הסביבתי המצורף לתכנית המפורטת, הצורך בפרשה טכנית ו/או קביעת מגבלות ו/או אמצעים למניעת מטרדים, תיקבע ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. לא יותרו בשטח התכנית שימושים אשר יגרמו למטרדים לסביבתם.</p> <p>ד. הוראות סביבתיות למתן היתרי בניה לתעסוקה ו/או אחסנה.</p> <p>1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנוזין.</p> <p>2. זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת מהשימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור לזמן חירום.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.17

3. ריח:

לא יותרו בשטח התכנית שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח לסביבה, כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.

4. רעש:

מפלס רעש אשר מקורו בתכנית יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה. תנאי למתן היתר בניה למתקן / שימוש הגורם לרעש יהיה הצגת דו"ח רעש, אשר מראה מעל לכל ספק כי לא צפויים ממנו מטרדי רעש לסביבתו - כמוגדר בתקנות הרלבנטיות.

5. שפכים:

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיח"ס. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח העסק, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.

6. 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 לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.

7. אחסנה:

לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים או לגרום למטרדי אבק.

8. ניקוז:

תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, וייקבעו אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום. נגר מלוכלך יופנה למערכת הביוב.

שמירה על עצים בוגרים

6.18

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח שיפורטו בבקשה להיתר, מפרטי השימור יכללו בין היתר:
 - ליווי אגרונום מומחה.
 - גידור וסימון העץ.
 - שילוט ברור וקריא "שימור עץ".
 - שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע והשורשים ע"פ הנחיות האגרונום ע"פ מפרטי משרד החקלאות בעבודה בקרבת עצים לשימור.
 - עיגון, קשירה וגזיזום ענפים באופן מקצועי ע"י גוזם מומחה.

6.18

שמירה על עצים בוגרים

- ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :
- העתקת עץ תלווה בפיקוח צמוד ע"י אגרונום מומחה ועפ"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר, ההנחיות יכללו בין היתר :
- מפרט העתקה יתבסס ע"פ מפרט משרד החקלאות ופיקוח צמוד של אגרונום.
 - מבצע העתקה ע"י איש מקצוע בעל תעודת גוזם, מומחה וניסיון בתחום.
 - עונת העתקה האופטימאלית חודש ינואר עד תחילת מרץ.
 - אמצעים להבטחת קליטת העץ.
 - אתר שתילת העץ בשטחים ציבוריים בתחום התכנית המחייב יציאת מים, מערכת טפטוף ואחזקת העצים במשך שלוש שנים לפחות.
- ג. בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות.

6.19

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.20

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189 בפרק ח' לחוק ויירשמו על שם המועצה האזורית זבולון .

.7

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

