

הוראות התכנית

תכנית מס' 399-1213370

מפעלי קירור פישמן מזרח בפארק תעשייה קיסריה, חלקה 17 גוש 12347



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/12/2023

לאשר את התוכנית

28/02/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005302952/310>

דברי הסבר לתכנית

"פישמן מפעלי קירור" הינה חברה לאחסנת מזון מסוגים שונים בקירור. נכון להיום מבני האחסנה מיושנים ונמוכים ואינם מאפשרים התייעלות לוגיסטית, תוך שימוש במיכון טכנולוגי חדשני בתחום האוטומציה והקירור המאפשר אחסנה לגובה רב עם שמירה על רציפות קירור אחידה.

התכנית מייעדת מערך מבנים קיימים להריסה ובמקומם מתירה בניית מערך מבנים חדשים עד לגובה של 36 מ', שישמשו ברובם לאחסנה בקירור, בתוספת שימושים נלווים לתפעול וניהול נכון ויעיל של המפעל בראיה עתידית.

התכנית מתירה המשך שימוש באמוניה לצרכי קירור ואחסנתה תחת עמידה במרחקי הפרדה, בכמות שאינה עולה על 12 טון וללא שינוי במגבלות הקיימות.

בנוסף,

1. התכנית משנה תכנית מדורגת לפי קומות וקובעת תכנית אחידה ללא הבחנה במספר הקומות.
2. התכנית מגדירה אחוזי בניה לפי שטח עיקרי ושטח שרות.

אין בתכנית זו שינוי ביעוד, שימושים, באחוזי בנייה כוללים ובתכנית מרבית על פי התכניות המאושרות.

תוצאה של העקרונות המצוינים לעיל הנו תכנון המאפשר ניצול יעיל יותר וחכם יותר של משאב הקרקע שבמחסור התואם את התפתחות הבינוי ברוח המקום.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מפעלי קירור פישמן מזרח בפארק תעשייה קיסריה,
חלקה 17 גוש 12347

מספר התכנית 399-1213370

1.2 שטח התכנית 28.006 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

קואורדינאטה X 195587

קואורדינאטה Y 709178

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשייה קיסריה, רחוב האשל 17.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות:

שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק תעשייה קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12347	מוסדר	חלק	17	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	פסולת	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/37</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37. הוראות תכנית תמא/37 תחולנה על תכנית זו.	4973	2061		21/03/2001
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>ש/1</u>	כפיפות	הוראות תכנית ש/1 תחולנה על תכנית זו. קו בניין משביל 3 מ' לפי סעיף ד.5.ג.	1324	560		22/12/1966
<u>399-0600692</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0600692. הוראות תכנית 399-0600692 תחולנה על תכנית זו.	8316	12298		30/06/2019
<u>353-0138586</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514		15/08/2017
<u>ש/156</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/156. הוראות תכנית ש/156 תחולנה על תכנית זו.	2935	2182		16/06/1983
<u>חפאג/322</u>	החלפה		552	1214		22/08/1957
<u>חפאג/322/ג</u>	החלפה		5676	3027		05/06/2007
<u>ג/322/א/ש/316</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/322/א/ש/316 ממשיכות לחול.	3667	3240		11/06/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/322/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/322/ב ממשיכות לחול.	4846	2380		25/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל שילה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל שילה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	10: 19 04/01/2024	יואב שקלר	20/04/2023	10		רקע	ניקוז
לא	הערכת סיכונים לחישוב מרחק הפרדה	08: 19 03/08/2023	יוסי ובר	27/01/2022	24		רקע	סקר סיכונים
לא	נספח בינוי	13: 04 07/01/2024	אנדרי איגנטוב	09/08/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה - שלב א'	13: 06 07/01/2024	אהוד יוחאי	09/08/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - שלב ב' (מלא)	13: 10 07/01/2024	אהוד יוחאי	09/08/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 00 10/08/2023	שמואל שילה	10/08/2023	1	1: 500	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
	פרטי			פישמן מפעלי קירור בע"מ	קיסריה	האשל	17	04-6271064		advam@coldstorage.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פישמן מפעלי קירור בע"מ	קיסריה	האשל	17	04-6271064		advam@coldstorage.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל שילה		פיטלסון שילה יעקובסון אדריכלים	בני ברק	מצדה	7	03-6499515	03-6499619	shmuel@fsj.co.il
אדריכל	אדריכל	מיכאל יעקובסון	121151	פיטלסון שילה יעקובסון אדריכלים	בני ברק	מצדה	7	03-6499515	03-6499619	michael@fsj.co.il
גיאוגרף	מתכנן	עפר תיכון		פיטלסון שילה יעקובסון אדריכלים	בני ברק	מצדה	7	03-6499515	03-6499515	tichon@fsj.co.il
אדריכל	אדריכל	אנדרי איגנטוב	66903	ק.ו. צוותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	077-5016860		eran@kv-arc.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רון גרינשטיין	928	הנדסה גיאודטית בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7716444		ronen@armig.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	אהוד יוחאי	109235	אלבכס הנדסה בע"מ	גבעתיים	אריאל	4	03-6911135	03-6911145	office@albex.co.il
אגרונום ואדריכל נוף	יועץ	איציק אבולעפיה	78837	אלונים אדריכלות נוף	מכמנים	שלישיית גשר הירקון	1	04-9883261		abulhfa@netvision.net.il
מהנדס כימיה	יועץ	יוסי ובר	32668	ובר הנדסת בטיחות בע"מ	חיפה	ולנברג ראול	10	04-8265608		webersafety@gmail.com
מהנדס מכונות	יועץ	צביקה שפץ	0086304	קור עז בע"מ	קרית ביאליק	הגליל	1	04-8403939		kor-az@kor-az.com
	יועץ	יואב שקלר		ארגון עובדי המים	איל	(1)		09-7903444	09-7903440	iwwa@iwwa.co.il

(1) כתובת: ד.ג. השרון התיכון.



מנהל הדפסה 13



מנהל הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
תעשייה	אין שינוי של ייעוד הקרקע אלא בהגדרה בלבד. במצב מוצע הגדרת שמו של ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא תעשייה.

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**

קביעת הנחיות בנושא הגבהת המבנה והגדלת התכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי גובה הבינוי מ-20 מטר ל-36 מטר.

ב. קביעת תכסית ל-50%.

ג. קביעת הנחיות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
תעשייה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	1
מבנה להריסה	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	28,006.29	100
סה"כ	28,006.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	28,006.29	100
סה"כ	28,006.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



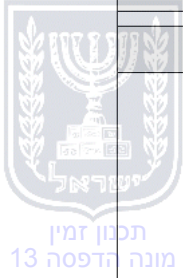
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה עתירת ידע מדע ואלקטרוניקה ללא ייצור מעגלים מודפסים.</p> <p>ב. מפעלי תעשייה ומלאכה ללא מוסכים.</p> <p>ג. משרדים לשימוש המפעל בלבד.</p> <p>ד. מחסנים לאחסנה בקירור ושלא בקירור (לא למסחר קמעוני).</p> <p>ה. מאגרי מים עצמאיים לצרכי כיבוי אש.</p> <p>ו. הפקת אנרגיה ממתקנים פוטוולטאים על גגות.</p> <p>ז. ביתן שומר קיים.</p> <p>ח. כל מבנה ותכלית אחרים שמטרתם לשמש את השימושים הנ"ל.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בתחום חלק המבנה המיועד לאחסנה יותר לאחד את חלל האחסנה העילי עם חלל המרתף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 5	(2) 8	5	(2) 5	1	3	36	50	150	75	(1) 0	10	65	28006.29	1	תעשייה ואחסנה	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- הקמת מתקנים טכניים תותר בקווי בניין 0 ובתנאי שלא יחרגו מתחום הגדר.
- ביתן שומר בהתאם לקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה.
- (2) בהתאם לתכנית ג/322/ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. החזית המזרחית הפונה למסילה תטופל אדריכלית להבטחת חזית אסטטית. ב. גדר: חובת ביצוע גדר קבועה בגבול האחורי (מזרחי) של המגרש וביתר הצדדים בתיאום החברה לפיתוח קיסריה. ג. תאורה: תאורה לא תזלוג לאופק ולרקיע ובכל מקרה אין להפנותה אל השטח הפתוח הגובל ממזרח. ד. גינון: שטחי גינון בהיקף המגרש הגובלים בשטחים פתוחים יבוצעו בצמחייה מקומית בלבד. ה. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וכדומה על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכת אלקטרו-מכנית תוסתר בתוך פירים יעודים או בחללי הגגות. תותר צנרת לניקוז גגות גלויה. ו. מתקנים טכניים לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. ז. ניתן יהיה להקים גשרי תשתיות המחברים בין המבנים. ח. יותר שילוב בין אגפים בני קומות שונות. ט. תותר הקמת אגף אחסנה כמבנה נתמך מדפים המדופן ומקורה בפנלים מתועשים.</p>	
6.2	מרתפים
<p>א. גובה חלל המרתף לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ב. בתחום חלק המבנה המיועד לאחסנה יותר לאחד את חלל האחסנה העילי עם חלל המרתף.</p>	
6.3	חניה
<p>א. חנייה לשירות המבנים תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<p>א. מערכת הניקוז של המגרש תשולב במערכת הניקוז של אזור התעשייה. ב. תישמר הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. ג. ינקטו אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתונים. ד. יש להותיר 15% משטח המגרש פנויים לצורך גינון וחלחול מים. לחילופין, ניתן להותיר פחות מ-15% שטח חדיר למים, במידה ויותקנו בתחומי המגרש מתקנים להחדרת מי נגר עילי. בכל מקרה לא יפחת מ-12% שטח לצורך גינון וחלחול. ה. בכל שלבי הבנייה יובטח 15% משטח המגרש פנוי לצורך גינון וחלחול מים. ו. ככל שיוצעו פתרונות ו/או מתקנים הכוללים החדרת מי נגר, יש לקבל את אישור רשות המים בהתאם לממצאי סקרי קרקע וגז קרקע, וככל שידרש, וכן לממצאי חקירת מי תהום, ככל וידרש. ז. תנאי להיתר בנייה, הכולל הגדלת שטחי החלחול, לצורך פיתוח המתחם, יהיה תיאום מול רשות המים.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	
6.6	פסולת בניין סימון בתשריט: מבנה להריסה
<p>א. לא יאושר היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן. ב. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ג. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר</p>	

6.6	פסולת בניין סימון בתשריט : מבנה להריסה
	<p>(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ד. 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. ה. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכול להוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ו. חציבה ומילוי. ז. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ח. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. שפכים: איכות השפכים ביציאה מהמפעלים תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת הוצאת היתר בנייה. ב. פסולת: בקשה להיתר תפרט דרכי טיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות. דרכי טיפול יפרטו את צורך האיסוף, טיפול, אחסון וסילוק הפסולת ואת המתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל. מסמך זה יאושר על ידי מוסד התכנון הרלוונטי לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה. ג. מתקני אשפה: ימוקמו בתוך חצרות אשפה בנויות מקירות קשיחים מ-3 צדדים בגובה של כ-1.80 מ' בהתאם למפרט של החברה לפיתוח קיסריה. מכולות האשפה יהיו סגורות ולא יאפשרו את פתיחתן על ידי בעלי חיים. ד. רעש: רמת רעש תהיה על פי תקן תקף בעת עריכת היתר הבניה. ה. אמוניה: לא תותר אחסנה ו/או שימוש באמוניה מעל ל-12 טון בכל רגע נתון. האמוניה תאוחסן בתוך מבנה. ו. מרחקי הפרדה: המרחק המזערי ממכל אמוניה ובין רצפטור ציבורי לא יפחת מ-100 מטר. ז. לא יותר איחסון מכלי סולר בתת-הקרקע.</p>

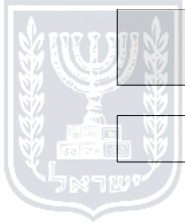
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי בניין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, גינון וטיפול נופי וחזותי. ב. תנאי להיתר בנייה יהיה חיבור הביוב למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה. ג. תנאי להיתר בנייה יהיה פינוי פסולת עפר ובניין ופינוייה לאתר מוכרז. ד. היתר הבנייה המגלם שימוש באמוניה ואחסנתה מותנה בעמידה במרחקי הפרדה ובכמות שלא תעלה על 12 טון. ה. היתר בנייה מותנה באישור הבקשה על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ו. בתקופת עבודות ההקמה לא תהיה כל זליגה לצד המזרחי בו קיים ממשק עם השטח הפתוח, לרבות נסיעת כלים כבדים, פסולת ובינוי ארעי. ז. דו"ח פעילות יועבר למשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות שיבחן את ההשלכות הסביבתיות של הפעילות ויקבע האם צריך לקדם היתר לפעילות או שניתן לאשרה בשלב של רישיון עסק. יובהר כי פעילות משרדית יבשה כוללת גם תעשייה עתירת ידע.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת המבנה הדרומי וגשר התשתיות, הקמת מאגר מים לצרכי כיבוי אש ובניית מערך הבינוי הדרומי לרבות מבני תמך וכל שנדרש להפעלה	מבנה השומר ישאר במקומו ללא שינוי.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תקינה.	
2	הריסת המבנה הצפוני והשלמת הבינוי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13