

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1134386

מכ/מק/ 956 שינוי הוראות בינוי, רחוב העוצמה, טירת כרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005253276/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית הממוקמת באזור תעשייה טירת כרמל, בגוש 10726 חלקה 147. התכנית מוגשת על מנת לאפשר הריסת מפעל בטון קיים והקמת מפעל חדש הכולל משרדים ומתקנים תוך עמידה בדרישות הסביבתיות של המשרד להגנת הסביבה למפעל ובתנאים לרישיון עסק. התכנית מציעה שינוי קווי בניין וקירוי חומרי הגלם. במטרה לאפשר מפעל בטון ירוק העומד בכל התקנים העדכניים ביותר של המשרד להגנת הסביבה, הכולל אמצעים למניעת פליטות אבק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מכ/מק/ 956 שינוי הוראות בינוי, רחוב העוצמה, טירת כרמל

מספר התכנית 355-1134386

1.2 שטח התכנית 2.897 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 מורדות הכרמל**

197425 קואורדינאטה X

741925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור תעשיה -טירת הכרמל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות : טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	עוצמה	טירת כרמל

שכונה איזור תעשיה -טירת הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10726	מוסדר	חלק		146

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/09/1991		43	3922	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/286 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מכ/286</u>
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת הוראות תכנית 355-0661652	כפיפות	<u>355-0661652</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 26 25/01/2024	בוריס גרוביץ	04/12/2023	1	1: 100	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית	11: 59 14/01/2024	חנין דניאל	14/01/2024	9		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		16: 32 25/01/2024	מוח'לס אבו סאלח	10/01/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 11 04/06/2024	חמדאן אמארה	10/01/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		09: 56 11/06/2024	סברי בדארנה	09/06/2024	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה	16: 18 25/01/2024	חנין דניאל	02/11/2023	105		רקע	איכות הסביבה
לא	נספחים לתסקיר	16: 21 25/01/2024	חנין דניאל	02/11/2023	23		רקע	איכות הסביבה
לא	סקר היסטורי	16: 20 25/01/2024	חנין דניאל	20/12/2023	42		רקע	איכות הסביבה

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		תעשיות רדימיקס בע"מ	רמת גן			03-7554778	03-7554781	avi.nissim@cemex.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ביאליק 155, רמת גן 52523.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה		אמארה חמדאן	כפר כנא			04-8761750		hamdan_l@hotmail.com
	אדריכל	מוח'לס אבו סאלח	103473		סחינין	(1)	1	050-7113200	04-8743747	hamdan.arc1@gmail.com
	מודד	סברי בדארנה	1064		אבן ספיר	(2)	1	02-6446735	02-6446735	sb1.eng1@gmail.com
	יועץ תחבורה	סברי בדארנה	5599911		אבן ספיר	(2)	1			ozami@netvision.net.il
יועץ אינסטלציה	יועץ	בוריס גרוביץ			פתח תקוה	דגל ראובן		03-9236792	03-9213818	gurvich_boris@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	חנין דניאל		1	ירושלים	(3)	1	02-6789358	02-6781351	danielb@geo-prospect.com

(1) כתובת: נוף הגליל רח' עצמון 16.

(2) כתובת: מושב אבן ספיר משק 39.

(3) כתובת: רחוב אורגואי 3א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

שינוי הוראות בינוי לצורך התאמת המפעל לתקני איכות הסביבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א)(4) לחוק התו"ב.
2. הגבהת מבנה מ 15 מ' ל 22 מ' לפי סעיף 62 א (א)(4) לחוק התו"ב.
3. שינוי מספר מבנים על המגרש וקביעת מרחק מינימלי בין מבנים. לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התו"ב.
4. הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף 62 א(א)(2) לחוק התו"ב.
5. הוספת זכויות בניה כך שסך הזכויות ישמר בהתאם לשטח המגרש לפני ההפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	24
דרך מוצעת	800



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,897.18	תעשייה
100	2,897.18	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.33	96.48	דרך מוצעת
96.67	2,800.7	תעשייה
100	2,897.18	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה תא העמסה במגרש יהיה סגור ובו חיפוי מלא של כלל משטחי התפעול, אשר קיימות בו מערכות ליניקת אבק, סינון והפרדה, יופעלו מערכות ערפול ומים להנחתת אבק ושטיפת המערבלים. מבנה תא העמסה יבנה מחומרים מבודדי רעש להגנה אקוסטית ותוקם בו מערכת למחזור מים. על הסילוסים בחלק התפעולי, יותקנו אמצעי בקרה והתראה כגון חיישני לחץ, מד גובה, ברזי הגנה ועוד. קירוי וסגירת שטח המפעל תבוצע ככל הניתן, לצורך מניעת מטרדי אבק ורעש לסביבה ועמידה בשימוש המאושר לתעשייה בלתי מזהמת, בכפוף לאישור איגוד ערים להגנת הסביבה. פריקה וטעינה של מוצרים וחומרי גלם, תותר בשטח הסגור בלבד. יותר שני מבנים הכוללים מבנה משרדים ומבני העמסה. המרחק המינימלי בין המבנים 20 מ'. מהירות התנועה בשטח המפעל תוגבל ל - 20 קמ"ש. חוכרי החלקות יהיו אחראים להחזקה תקינה לצמיתות, של כל השטחים הפנויים במגרש. הוראות עיצוב אדריכל שאינן סותרות את האמור בתכנית זו יהיו בהתאם להנחיות מרחביות התקפות. הגישה למגרש תהיה מהכביש המזרחי בלבד.
ב	<p>תנאי להפעלה</p> <p>*לאחר פתיחת המפעל יבוצעו מדידות רעש על מנת לוודא שמפלסי הרעש לא חורגים מהקריטריון. המדידות יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצאו חריגות תצאנה הנחיות רלוונטיות בהתאם למסקנות המדידות.</p> <p>*טעינת המערבלים תתבצע בתוך תאים אקוסטיים בעלי כושר הפחתה של 20 דציבל לפחות.</p> <p>* צופרי הנסיעה לאחור (רוורס) של הכלים הכבדים, יונמכו למינימום המתאפשר במגבלות הבטיחות.</p> <p>*אמצעים נוספים לצמצום הרעש מפורטים בפרשה הטכנית המצורפת למסמך זה (נספח 3)</p> <p>*השיפוע במפעל הינו קעור. שיפוע זה מבטיח כי כל התשטיפים אשר יגיעו למשטחי הבטון ינוקזו לאזור בריכות המחזור. על פי הגדרת תנאי רישיון העסק של המשרד להגנת הסביבה, כל נוזל אשר בא במגע עם משטחי התפעול במפעל מוגדר כתשטיף ולכן יש לטפל בו באמצעים הקיימים במפעל</p> <p>ולא לנקזו למערכות הניקוז/שפכים חיצוניות.</p> <p>אחסון תוספים:</p> <p>*אחסון התוספים נעשה במיכלי פלסטיק תקינים הממוקמים על משטחי בטון אטומים. במקרה של תקלה, יזרמו שפיכות מוספים מהמכלים אל בריכת המחזור. על המכלים נמצא כיתוב מתאים, המזהה את תכולתם.</p> <p>מפגעי אבק ושאריות תהליך:</p>

	4.1
<p>תעשיה</p> <p>* שטח התפעול ינוקה מאבק ומשאריות אגרגטים ותוצרים באמצעות שטיפה במים וטיאוט מכני באופן ובתדירות שיבטיחו צמצום מרבי של פליטת אבק לסביבה. ניקוי מוצקים בבורות השיקוע: *תתבצע תחזוקה שוטפת וניקוי בורות שיקוע המוצקים מעת לעת, להבטחת תפעולו התקין.</p>	
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. המפעל יגודר בגדר אטומה וקשיחה בגובה 2 מ' לפחות. 2. בגבול המגרש הצפוני חלה חובת הקמת גדר בנויה בגובה עד 6 מ'. 3. תישמר רצועה של 1 מ' לכיוון רחוב העוצמה לצורך רצועת גינון ונטיעות עצים.</p>	ג
	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות עירוניות ותחנות טרנספורמציה מתחת לפני הדרך, הכל כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>הרחוב המזרחי יהיה קצה הנסיעה למשאיות ולא יותר מעבר משאיות ברח' העוצמה מערבה השטח המיועד על פי תכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
מעל הכניסה הקובעת									
4	(3) 22	60	158.9	4450.6	(2) 155.6	(1) 4335	2800	24	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:

קוי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.

שטחי הבניה חושבו משטח החלקה המקורית טרם הרחבת הדרך דהיינו משטח מגרש של 2890 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח לחנויות מפעל, אולמי תצוגה צמודים למפעלים יהוו 40% משטח המגרש לכל היותר.

(2) השטחים שיחושבו כשטחי שרות יהיו: שטח מקלט תקני מינימלי, שטח מרתף המשמש לחניה ו/או קומה טכנית למכונות מיזוג אוויר ולהעברת צנרת, חדר מכונות על הגג, שטח חדרי מדרגות ומעלית

חדר חשמל, טרנספורמציה, ממ"ק, ומעברים ציבוריים במרכז מסחרי בהתאם לתכנית המאושרת עפ"י סעיף 15 במכ/286, והחלטה עקרונית מיום 27.10.93.

(3) הגובה ימדד מפני הקרקע עד למעקה עליון או שיא גג משופע, לפי הגבוה ביותר עד למעקה עליון או שיא גג משופע, לפי הגבוה ביותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
6.2	חניה
	<p>חניה תותר בשטחי המגרש בלבד. בתחום המגרש תכלל חניה לרכב בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תנאי למתן אישור לחיבור חשמל יהיה התקנת מקומות חניה כפי שיאושר בהיתר.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>המפעל יהיה בהתאם להגדרת "אזור רגיש" ותהליך הייצור כולל חומרי הגלם והתוצרים יהיו במבנה סגור.</p> <p>1. כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> * המפעל יחויב לעמוד בדרישות המפורטות במפרט האחיד ליצור בטון באזור רגיש, לרבות נקיטת כל האמצעים המתחייבים למניעה וצמצום השפעות סביבתיות. * בקשה להיתר תעבור לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. בנוסף, יידרש המפעל לנקוט בפעולות הבאות: <p>2. רעש:</p> <ul style="list-style-type: none"> * בעת עבודות ההקמה יש לעמוד ב"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990", ובהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה. מפלס רעש מרבי בתקנות אלה ועוד dB20 מחוץ לחזית הבניין, וכן ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992". * ציוד הבנייה יעמוד בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט 1979. * רעידות: תהיה עמידה בתקן DN-4150 על חלקיו בהתאם לעניין. * יינקטו כל האמצעים לצמצום רמת הרעש מאתרי העבודה, לרבות בחירת גנרטור מושקט, הטמנה חלקית ואמצעים נוספים להשקטו. * הצבת מגרסה ניידת / נפה מותנית בהגשת מסמך סביבתי, הכולל מסמך אקוסטי וקבלת רישיון עסק כדין מהמשרד להגנת הסביבה. * לאחר פתיחת המפעל יבוצעו מדידות רעש על מנת לוודא שמפלסי הרעש לא חורגים מהקריטריון. המדידות יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצאו חריגות תצאנה הנחיות רלוונטיות בהתאם למסקנות המדידות. * לאחר אכלוס מבני המגורים המאושרים מכוח תכנית "חפ/2096 ב/1-המבואות הדרומיים (חלק ב)," שבהם נמצאו חריגות רעש, ייערכו מדידות רעש על מנת לוודא שמפלסי הרעש אשר תוצאותיהן לא מצאו חריגות ממפלסי הרעש המותרים כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן-1990, מניעת רעש- 1992). ככל שיימצא שקיימות חריגות, יינקטו אמצעים להפחתתן, עד להגעה לקריטריון, או שלא ניתן יהיה להפעיל את מפעל הבטון בשעות הלילה. * טעינת המערבלים תתבצע בתוך תאים אקוסטיים בעלי כושר הפחתה של 20 דציבל לפחות. * צופרי הנסיעה לאחור (רוורס) של הכלים הכבדים, יונמכו למינימום המתאפשר במגבלות




איכות הסביבה	6.3
<p>הבטיחות.</p> <p>3. הידרולוגיה וניקוז:</p> <p>* בשער הכניסה למפעל תותקן הגבהת בטון (במפר) למניעת גלישת מים משטח המפעל.</p> <p>4. מחסן אגרגטים מקורה:</p> <p>* המחסן יבנה מתאי בטון, יצויד בקירוי עליון קשיח וקבוע, ושלושת צדדיו יהיו סגורים עם לוחות איסכורית. בצד הטעינה התא יכוסה בסרטי גומי או סרטי PVC קשיחים למניעת פיזור אבק.</p> <p>5. תא לחול מחצבה:</p> <p>* התא יצויד בקירוי עליון קשיח ושלושת צדדיו יהיו סגורים עם לוחות איסכורית. בצד הטעינה התא יכוסה בסרטי גומי או סרטי PVC קשיחים למניעת פיזור אבק.</p> <p>6. משפכי הזנת חומרי גלם:</p> <p>* משפכי ההזנה יצויידו בקירוי עליון קבוע וקשיח ושלושת צדדיהם יהיו סגורים עם לוחות איסכורית. בצד המילוי המשפכים יהיו מכוסים עם סרטי גומי או סרטי PVC קשיחים למניעת פיזור אבק.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>7. סילו אגרגטים:</p> <p>* הסילו יצוייד בקירוי עליון קשיח וקבוע וכל צדדיו יהיו סגורים עם לוחות איסכורית, פרט לפתח של X1.51.0 מטר לכניסת מסוע מזין. פתח כניסת המסוע יכוסה בסרטי מגומי או של PVC קשיחים למניעת פיזור אבק.</p> <p>8. מערכת סילו צמנט ואפר פחם:</p> <p>* הזנת הצמנט מהסילוסים למיכל השקילה, תבוצע על ידי מסוע חלזוני סגור, אשר יחובר בקצה אחד אל סילו הצמנט ובקצה השני אל מיכל השקילה של מאזני הצמנט, בעזרת מחברים גמישים ואטומים.</p> <p>* מסנני שקים- מסנן שקים יותקן על גג כל סילו צמנט. כושר הסינון יהיה 10,000 מ"ק לשעה.</p> <p>* מד לחץ יותקן מד לחץ המתריע על עליית לחץ מעל 2 באר בתוך הסילו בעת מילוי. ההתראה תופעל באופן אור-קולי.</p> <p>* מד גובה- יותקן מד גובה אשר יתריע באמצעי קולי וחזותי על חריגת מפלס הצמנט מגובה שיקבע, ויחסום את אספקת הצמנט לסילו בעת ההתרעה. מד הגובה יכיל לגובה של 90% מנפח הסילו.</p> <p>9. מוספים לבטון:</p> <p>* מיכלי אחסון המוספים ומערכת שקילת המוספים יהיו סגורים ואטומים.</p> <p>10. תאי טעינת מערבלי בטון:</p> <p>* אגרגטים יועברו לתאי טעינת מערבלי הבטון באמצעות מסוע סרט מקורה.</p> <p>* צמנט יועבר למערבל באמצעות מסוע חלזוני סגור ואטום.</p> <p>* בתא טעינת מערבלים יותקן שרוול גומי אשר יוכנס לתוך פתח המילוי של מערבל הבטון.</p> <p>* תא הטעינה יצויד במסנן שקים השואב אויר, מסביב לשרוול הגומי בעת העברת מרכיבי הבטון לתוך המערבל.</p> <p>ריכוז החלקיקים באוויר הנפלט לאחר הסינון יהיה נמוך מ 20 - מ"ג/מ"ק בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>11. ניקיון הסביבה:</p> <p>* ביציאה משטח המפעל יותקן מתקן להרטבה וניקוי גלגלי ערבלי הבטון.</p> <p>12. תנועה:</p>	



	איכות הסביבה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>* מהירות התנועה בשטח המפעל תוגבל ל 20 קמ"ש. 13. פסולת :</p> <p>* לאיסוף הפסולת יותקן מיכל אשפה בהתאם לתיאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית. * פסולת בניין מעבודות הקמת המפעל תפונה לאתר מורשה לפי כל דין. * פינוי אשפה יבוצע בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>14. לא יוצא היתר בנייה עבור מבנה באזור התעשייה אלא אם כן הוכח, כי לא יהיו פליטות גז או חלקיקים לרשות הרבים כתוצאה שריפה, תהליכי ייצור או איחסון. כמו כן לא יעלה מפלס הרעש בכל נקודות מדידה על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות. כל זאת יבדק באמצעות "שאלון השפעות סביבתיות" אשר יהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה. השאלון יוכן ע"י איגוד ערים להגן "ס", וינתן למבקשי היתר בניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>15. ארובות המתקן יעמדו בדרישות רישיון העסק של איכות הסביבה. גובה מינימלי של ארובות יופיע בבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י איגוד ערים להגן"ס עפ"י ממצאי דו"ח השפעות סביבתיות הנ"ל.</p> <p>16. שיטת פינוי פסולת מוצקה ושפכים יופיעו בבקשה להיתר בניה ויקבעו ע"י איגוד ערים להגן"ס ע"פ דו"ח השפעות סביבתיות. פתרונות לטיפול בשפכים תעשיתיים יהיו בתחום המגרשים.</p> <p>17. בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש הכנת תזכיר השפעה על הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

	חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p>	

חשמל	6.5
<p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכלל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

ניקוז	6.6
<p>נספח ניקוז, יוגש בקני"מ 1:100 ובו יוצג מערך הניקוז במגרש וטיפול במי נגר, כולל שיפועי פיתוח, סבכות ניקוז, אזור טיפול בשפכים וכו' הניספח יציג את הבטחת הניקוז של כל השטח שבתחום התוכנית.</p>	

תשתיות	6.7
<p>א. 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 שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה</p>	

6.7	תשתיות
	והרשות המקומית.
6.8	ניהול מי נגר
	בתיאום עם מהנדסת העיר.
6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. בקשות להיתרי בניה, יכללו תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול סימון חניה, תאורת חוץ, שילוט אחיד בהתאם לתכנית פיתוח סביבתי, וכוללת: שבילים וגידור, גינון ונטיעות בחזית ובשוליים, חומרי גמר החזיתות, מיקום מכולת פסולת ונפחה.</p> <p>2. הבקשה להיתר להקמת מפעל בטון, תלווה בפרשה טכנית ובמסמך סביבתי, כולל הצגת פתרונות ואמצעים למניעת והפחתת מטרדים ומפגעים סביבתיים והיבטי אקוסטיקה. ואמצעים למניעת והפחתת מטרדים ומפגעים סביבתיים והיבטי אקוסטיקה.</p> <p>3. הבקשה להיתר, הפרשה טכנית והמסמך הסביבתי יועברו לאישור איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה ומשרד הבריאות.</p> <p>4. תנאי להיתר יהיה אישור המשרד להגה "ס ומשרד הבריאות והטמעת דרישותיהם. תנאי המשרד להגנת הסביבה, יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>5. ברישיון העסק ינוסחו תנאים מיוחדים שעל המפעל לעמוד בהם על מנת למנוע רעש, זיהום סביבה, טיפול בשפכים, מניעת זיהום אויר וסילוק פסולת מצוקה. כלל המתקנים בשטח העסק יעמדו במפלסי הרעש המותרים ע"פ חוק.</p> <p>6. פיננסי אשפה יבוצע בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>7. לא יוזרמו שפכים תעשייתיים אל מחוץ למפעל ולא אל מערכת הביוב או הניקוז המקומית הציבורית</p> <p>8. קבלת אישור מהנדס העיר ורשות הניקוז האזורית לניספח הניקוז כמפורט לעיל בסעיף ניקוז:</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

