

חכ"מ
2.8.93

עמוד 1 מתוך 1: עמודים 2: סחודות

עזרון 12.7.93

- 1. כללי
- 1.1 שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית א/ג/בת/188 אזור התעשייה רמת ישי.
שינוי לתכנית מפורסת א/ג/4224: אזור תעשייה רמת ישי
- 1.2 מסמכי התכנית
המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- תקנות הכוללות 12: דפים בחובים.
- תשרים בקו"ס 1:1250
1997
- 1.3 גבולות התכנית
גבולות התכנית: מסומנים בתשרים בקו כחול כהה.
- 1.4 שם התכנית
4,920 מ"ר לפי פרום שטחים בסבלת שימושי קרקע. (סודו גרפית)
- 1.5 תחולת התכנית
תכנית זו תחול בגבולות השטח הסותחם בקו כחול כהה, בתשרים הסצורף לתכנית
- 1.6 גושים וחלקות
גוש 11177 חלק חלקה 63
גוש 11178 חלקות 1,2
גוש 11178 חלק חלקה 62
גוש 11179 חלק חלקה 78
- 1.7 חיונם
הועדה המקומית לתכנון ולבניה: "מבוא העמקים" וסועצה מקומית רמת ישי
- 1.8 בעלי הקרקע
סועצה מקומית רמת ישי + פרטים.
מל': 04-831680 פקס: 04-835679 רמת ישי, 30095
- 1.9 מגיש התכנית
חב"י שמרן ושות' ז"א
מל': 04-832874 פקס: 04-836686 חשקדים 31, ק. סבעון 36000
- 1.10 עורך התכנית
אדריכל ירון גרנות.
מל': 04-334748 פקס: 04-337875 עובדיה 11, חיפה 34564

עמוד 2 מתוך 11 עמודים סחורה 2

1.11 סדרת התכנית:

- א. שינוי יעוד משמחים סיועדים לדרכים ושצ"פ לאיזור תעשייה וצירופם לסגרשי תעשייה.
- ב. שינוי יעוד משמחים סיועדים לדרכים לאיזור שצ"פ.
- ג. קביעת הוראות בנייה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור התעשייה.
- ד. אחוד וחלוקת חלקות בהסכמת הבעלים ליצירת סגרש רצוף לבניה.

1.12 יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו סהווה שינוי לתכנית ספורסת סס' ג' - 4224
- ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השסח הכלול בה (עפ"י סעיף (ה) 4) בחוק הליכי תכנון ובנייה הוראות שעה חתש"ן - 1990

2. האזורים והוראות הבנייה

2.1 השמושים האסורים בתחומי התכנית

- א. תעשיה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשסירה על איבות הסביבה, בהתאם לסעיף 3 לחלן.
- ב. בהתאם לחוק הליכי תכנון: תחנות כח, תעשיה כיסית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פסרוכיסית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנת הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומר הדברה, בתי יציקה ומפעלים לסתכת וציפוי סתכת, משחמות ומפעלים לסיפול בפסולת

2.2 אזור תעשיה - סגרש 1000

2.2.1 הסמרה

- א. ליעד שסחים לתעשיה ולשמושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשסירה על איבות הסביבה ולסניעת ספגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 לחלן, ובהתאם להגדרת "תעשיה" בחוק הליכי תכנון.
- ב. לקבוע את השימושים ססותרים באזור התעשיה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקסת סבנים ומתקנים באזור התעשיה.

2.2.2 התכלית והשמושים

באזור תעשיה סותרים השמושים הבאים:

- א. תעשייה עתירת ידע.
- ב. בתי קירוד.
- ג. שסחי ומבני אחסנה.
- ד. בניני ששרדים (עד 15% סהשסח חבנוי לתעשייה) ושרותים ססותרים הקשורים במישרין לתעשיה שבסוקוס.
- ה. מתקנים הנדסיים לחשמל, סים, ביזב, ניקוז, סלפון, גז ופסולת.
- ו. סכונים, סעבדות ומשרדי תכנון לשרות התעשיה.

- ו. סוסך לרכב.
- ח. שסחי ומתקני חניה.
- ס. בתי סלאכה.
- י. סבנים לתעשייה רגילח.

2.3 אזור לדרכים

2.3.1 חססרה

- א. ליעד שסחים לדרכים.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות לפתוח אזור זה.

2.3.2 תכליות ושיסושים

- א. כבישים באיזור תעשייה.
- ב. סעבר סערכות תשתית ומתקנים הקשורים לסערכות התשתית.
- ג. כבישי סעבר וגישה לכניסה ויציאה לסגרשים ססוכים.

2.4 איזור לשצ"פ

2.4.1 חססרה ליעד שסחים לרצועת שצ"פ לכל אורך החלקה.

2.5 בשסח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בנייה.

עגלת גוליות ותקבלות בנייה לפי תקנות התמלוג והמגבייה (תישגן שסטרים ואחוזי בנייה בתכניות ובמיתרים תשנ"ג 1992)

שם האזור (שימושם עיקריים)	גודל מאל"ש (במ"ר)	קווי בניין	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
תעשייה	3,255	4	3	4	5	125%	75%	120%	80%	50%	200%	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ	מס' כ
דרכים	1,200					ואה	ואה										
שטח"פ	465					ואה	ואה										
מס' כ	4,920					ואה	ואה										

תעודות:

1. תעודת מקרקעית רשאית במסגרת הבקשה להיתר בנייה להעביר אחוזי בנייה מעמודה מס' 6 לעמודה מס' 7 ולהיפך לפי טופוגרפיה השטח והכפיות מידרה עדכנית.
2. חתך הבניין מאפשר 2 קומות מעל קומת הכניסה ועליון קומה להסתרת מחניקים עובניים על האג, ועוד קומה אחת לצרכי תעיה והחמסים מחמת לקומת הכניסה.
3. מובה הבניין - 14 מ' - יומד מפני קרקע עובנית בצד האבנה של הבניין. תחת בליטה נוספת להסתרת מחניקים עובניים על האג במובה 3.5 מ' מקו האג. מובה זה אינו כפול במאבדות מובה הבניין.

3. הוראות בנושא איכות הסביבה

3.1 שמושים סותרים

בתחום התכנית יותרו השמושים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות ומכנולוגיות המבטיחות סניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לחלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

ספגע סביבתי

סצב בו החומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מסרד או ספגע לצבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי סבע ונוף או להוות ספגע חזותי. הגדרת סצב כספגע סביבתי תעשה בהתאם לנאסר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית

המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שחוסמכה ע"י המשרד

3.2 סיווג ספעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות

ספורמים בזה קבוצות סוגי ספעלים האסורים או סותרים באזורי השמושים השונים בתחום התכנית. סוגי הספעלים שלא נכללו בפרום לחלן, יאושר סווגס ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה עפ"י העקרונות בסעיפים 3.3, 3.4, 3.5 לחלן.

החקוקית והחוצצה

3.2.1 קבוצת ספעלים

קבוצה א' ספעלים אסורים בתכלית (יהיו בנוסף לרשימת הספעלים האסורים המפורטים בסעיף 2.2)
קבוצה ב' סותרים באזור תעשייה באישור הועדה המקומית וחמועצת המקומית.

3.2.2 פרום ספעלים לפי קבוצות

רשימת פרום ספעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעילות התעשייתית בכל אזור ואזור, והיא סחוזה סגבלת מינימום בלבד. בכל סקרה ינתן היתר בנייה ורשיון העסק רק באישור המשרד לאיכות הסביבה על ססן שאלון לספעל תעשייה ו/או תסקיר השפעה על הסביבה לפי העניין.

קבוצה ב
 יצור מוצרי פלסטיק
 יצור זכוכית
 חלבשה ומקסטיל
 דפוס
 רהיטים ומוצרי עץ
 מסגרות
 מוסכים לרכב
 בתי סלאכה לעבוד זכוכית
 מתכת יבשה (ניסוד אך לא ציפוי)
 מוצרי חשמל ואלקטרוניקה
 תעשייה עתירת ידע

קבוצה א
 אסבסט
 בתי סבחים
 תשלובות כיסיות ונפם
 יצור ואחסון נפיצים
 גריסת וסחינת אבן
 דשנים נוזלים - יצור
 אספלים
 התוך מתכת
 גזים דליקים מעל 100 ס"ק
 ברכת הסזון
 ברכת דגים

3.2.3 כל ספעל שיבקש היתר בנייה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה חן לאוויר וכן למים, שיקבעו סעת לעת ע"י משרד לאיכות הסביבה.

3.3 הוראות כלליות

3.3.1 כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול
 הושלכות במערכת ניקוז הסבע תוך קיום הפרדה סלאה מסערכת השפכים והבסחת פתרונות לסניעת זיהום קרקע מים עיליים ותחתים.

ב. ביוב
 באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שחובסח חיבורו וקליסתו במערכת האזורית. איכות השפכים הסותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם לספורם בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות הסקוסיות (הזרסת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1982. קדם סיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים, כנ"ל ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום הסגרשים (ולא מחוצה להם) זאת סרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האסור לעיל תוך סניעה סוחלסת של חדירת חומרים סוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התחום. הוצאת היתר בנייה לכל סוג תעשייה פרם לתעשייה שאינה כוללת שפכים תעשייתיים סותנה בחקמת מערכת ביוב מרכזית

ג. פסולת
 יובסחו דרכי סיפול בפסולת שיסנעו היווצרות ריחות, ספגעי תברואח ומפגעים חזותיים או סיכונים במיחותיים. הסתקנים לאצירת פסולת יסצאו בתחום הסגרשים או בהתאם למסרך איסוף אזורי שתקבע רשות סוסמכת ובלבד שיובסח סילוק לאתר מסודר ובתאם לכל דין.

- ד. פסולת חומרים מסוכנים
ספול וסלוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סלוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א-1990
- ה. חומרים רעילים ומסוכנים
האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקמו לסניעת ספגע סביבתי או סיכון בסיחותי ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- ו. רעש
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש הסותרים בדין.
- ז. איכות אוויר
תדרש התקנת אמצעים תכנוניים ומכנולוגיים הסובים ביותר לסניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות סכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האוויר הסביבתית תסדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפלימות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות הסותרות.

3.4 הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בנייה

- א. כל ספעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולוועדה המקומית שאלון לגבי החשלות הסביבתיות של הספעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך מסצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ב - 1982.

3.5 היתר הבנייה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים

- א. פירוס השמחים לשמושים השונים בתחום הספעל:
שסחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשמחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך פסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) מעינה ופריקה, גישה לתניה ושסחי גינן.
- ב. חזות ועיצוב:
חזיתות המבנים, חומרי בניה וגיסור, גידור, שילום ותאורה, עיצוב ופירוס הגינן.
- ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים לסניעת ספגעים סביבתיים.
1. ניקוז
פתרונות לסניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
2. שפכים
כסויות סירביות לפי הרלב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה כולל פתרונות לקדם ספול בתחום הספעל
3. פסולת מוצקה
כסויות של פסולת לתקופת זמן לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים תיאור אחסנה וסילוק והמתקנים לטיפול בתחום הספעל.

4. פסולת מסוכנת
איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
5. חומרים מסוכנים
תנאי אחסונם השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בסיחותי. פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו.
6. רעש
מידה סירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגורש בסונחים דציבלים, כשסקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה סן הסותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן סעת לעת.
7. איכות אוויר
שיעורים סירביים לפליסות מזחסיס סכל סקור שחוא, סערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן סעת לעת.
8. אחסון
קביעת התנאים והסגבלות, סיקוסו של האחסון וצרכי הסיפול סבחינה פונקציונלית ואסססית.

- ד. חיתור בנייה לסבנה רב שימושי
יכלול את הנדרש סמפעלים ובנוסף יחולו עליו סגבלות לגבי אכלוס ספעלים ושימושים ובלבד שלא יגרסו לתריגה סן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל סבנה. לפיכך, יש לוועדה הסקוסית בהסלצת הרשות הסוססכט לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסע עסקים לסבנים מסוג זה אם הצטרפותם לסבנה תגרסו שסך כל הפעילות בסבנה תחרוג סן החוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.
- ה. כל בדיקה וכל ססטך הסתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם לסצב של פתרונות בעת תקלות בסערכות השונות.

4. הוראות כלליות אחרות

- 4.1. אחוד סגרשים
בססגרת תכנית לאיחוד וחלוקת חלקות 1 ו 2 יוגש לאישור הועדות תשרים לצרכי רישום בחתאס לתכנית זו. התר בנייה יוצא לאחר אישור התשרים.
- 4.2. סרתף
הועדה הסקוסית רשאית להתיר בניית סרתף לשמושים הבאים:
- א. באזורי התעשייה
1. מרחב סוגן בחתאס לודרישות ספקדת פיקוד העורף
2. חניה בחתאס לתקן חנייה.

3. מחסנים לשמוש הספעל בשטח שלא יעלה על 100% מהשטח הסותר לבנייה בקומת הקרקע.
שטח המחסנים ילקח בחשבון שטח הבנייה לצורך חישוב החנייה לפי תקן חנייה לתעשייה.
ב. קווי הבניין של הסרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלח על האזור בו סוקם הבניין.

4.3 חניית מכוניות
החנייה לכל סגור תנתן לפי תקן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ולשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית בתחומי הסגור.

4.4 תכניות פתוח הסגור
לא ינתן היתר בנייה אלא בהתאם לתכנית פתוח באשורם של מהנדס הועדה המקומית והסועצה המקומית. תכנית הפתוח תכלול את הנושאים הבאים שביולי גישת, חניה, שפחי פריקה וסעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות סים, ניקוז, סיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור הסבנים, גינות, קירות תוסכים, גדרות, תאורה ושילוס. התכנית תוכן על רקע מפה סופוגרפית. תכנית לסתן חיתה-תייעד 10% משטח הסרווח הקדמי לגינות.
בסמכות הועדה המקומית לא לתת תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח הסגור עפ"י התכנית הסאושרות הנ"ל.

4.5 היסל השבחה
הועדה המקומית תגבה היסל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

4.6 סבני עזר (שפחים לסמרת שירות)
שפחים אילו הסיועדים לסתקני סזוג אוויר, סתקני דלק גז וחשמל, חדרי סרנספורסציה, חדרי אשפה או סתקנים סבניים אחרים, סקלסים, ביתן שופר, סעברי סילוס ובסיהות, חדרי סדרגות ראשיים ומשניים, מחסנים וחניונים סקורים יחשבו כשפחים לסמרות שירות. סבני העזר הללו כלולים בתכנית הסגור ושפחים יחשב באחוזי הבנייה כשפחים לסמרות שירות בלבד, הכל כמפורס בחוק התכנון והבנייה. לא תותר הקמת סבנים סחוסר קל (כגון: פחונים, צריפים).

4.7 סרחבים סוגנים (סקלסים)
לפי דרישת ספקדת פיקוד העורף ובאישורם.

4.8 חזית הבניין וחוסרי ציפוי
חזיתות הסבנים יתוכננו חון סתן אופי אחיד ומגובש לסבנה סכל צדדיו החזיתות יצופו בחוסרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועסידים בפני תחלופות סזג האוויר.

4.9 אחסון פתוח
אחסון פתוח אסור

=====

4.10 סתקני גג מזגנים וצנרת

יש לראות את חגגות כחזית הסישית לבניין. לכן, כל הסתקנים מסוג אנמנות, ספוחים, מאוררים, גנרסורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסמסית ויהיו חלק אינסגרלי מהסבנה. לכל בקשה להיתר בנייה יש לצרף תכנית חגגות, הסתקנים וחומרי כיסוי חגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון: ביוב, צנרת חשסל וכד'. יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תחיה נאה ותחווח יחידת תכנון מושלסת ומתואסת.

5 פתח סביבתי

5.1 הפרשי גובה בין סגרש לסשנחו או בין סגרש לכביש ייתסכו ע"י:

א. קירות תוסכים

ב. מסלעה

ג. שפוע בקרקע שאינו עולה על 1:2

5.2 הקירות יהיו סאבן לקס אפורה. ראש הקיר בנוי סאבן, הקו העליון של הקיר אופקי ותותר בנייתו בדרוגים. בהפרש גובה גדול ס- 5 תותר בניית קיר תוסך סבסון או "סר - ארסח". בכל סקרה על הסבצע לחגיש תכנית חקיר לאישור הוועדה. הססלעה תבנה סבולדורים סקוסיים עם כיסי שתילה ששסחס לפחות 20% סשסח הססלעה.

5.3 חלח חובה לחקים גדרות קשיווות בקו עליון אופקי ובגובה שלא יעלה על 2.0 מ' סעל הקיר התוסך. פרסי הגדר יוגשו לאשור הוועדה המקוסית.

5.4 בעל סגרש יחוייב לנמוע ולתחזק לצסיתות עצים במרווחים חקדסיים עפ"י סעיף 4.4 פרסי הפיתוח יאושרו אף הם ע"י הוועדה.

6 איסור בנייה סתחת ובקרבת קווי חשסל

6.1 לא ינתן חיתר בנייה לסבנה או חלק ססנו סתחת לקווי חשסל עיליים. בקרבת קווי חשסל עיליים ינתן חיתר בנייה במרחקים הספורסים ססח סקו אנכי ששוך על חקרקע בין התיל חקיצוני והקרוב ביותר של קווי החסל לבין החלק הבולס ו/או הקרוב ביותר של חסבנה

ברשת סתח נסוך 2.0 מ'

בקו סתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ'

בקו סתח עליון 150 ק"ו - 100 ק"ו 9.50 מ'

6.2 אין לבנות סבנים סעל לכבל חשסל חת קרקעי ולא במרחק חקסן ס- 2.0 מ' סכבלים אלו, ואין לחפור סעל ובקרבת כבל חשסל חת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובחסכסח סחבדת חשסל.

מחזור 2

עמוד 11 מתוך 11 עמודים

שם היחידה המעסיקה

שם היחידה המעסיקה

7 תחילת ביצוע תכנית יחשב תוך שנתים סיום אישור התכנית וסיום 20% בנייה
סיועדת לתעשייה ובהתאם תשתיות (מערכת דרכים, סיס וביוב)

שם היחידה המעסיקה
שם היחידה המעסיקה

אלה טרכטנברג

מנהלת מחלקת החנדוס
מועצה מקומית רמת ישי

חתימת יוזם התכנית

הועדת המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

צחק שטרן ושות' בע"מ
חברת לבנין ופיקוח
רח' השקופים 66 סביב

טל' 04-832874
שם היחידה המעסיקה
שם היחידה המעסיקה

חתימת סגיש התכנית

חיספת רח' עופריה 11
טל' 34 564 - טל' 04-334748

חתימת עורך התכנית

מאיון

