

תכנית מס' 17142/גנ'
מחוז הצפון וועדה מחוזית

17-10-2010

נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ' 17142

שינוי יעוד מתחנת תדלוק לתעשייה באז"ת דלתון

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית גליל אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' ביום סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה	הועדה על אישור תכנית מס' 17142 פורסמה בלוחות הפתוחים מס' מיום הועדה הזו אישרה לתכנון ובניה מרום הגליל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל תכנית מס' 17142 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה עס המלצה להפקדה בתאריך מנחם עדי עמית סופר מקומית למחוז ובניה מרום הגליל	משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17142 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 9.10.10 לאשר את התכנית יוסף ברוך יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל תכנון
--	--

דברי הסבר לתוכנית

עפ"י התכנית המאושרת לאז"ת דלתון, שמספרה ג/12428, באזור הכניסה ישנו מגרש המיועד לתחנת תדלוק. מגרש זה לא שווק ונמצא שאין כדאיות כלכלית בהקמת תחנה במגרש זה ולכן הוחלט ע"י מנהלת האזור ומינהל מקרקעי ישראל לשנות יעוד השטח ל"תעשייה", כמו יתר המגרשים באזור. זכויות הבניה יהיו עפ"י הוראות תכנית ג/ 12428 המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד מתחנת תדלוק לתעשייה באז"ת דלתון
1.1	מספר התוכנית	גנ/17142
1.2	שטח התוכנית	8.365 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	11.10.10
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לייר
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל**

קואורדינטה X	244.850
קואורדינטה Y	770.100

1.5.2 תיאור מקום בכניסה לאזור התעשייה דלתון**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. מרום הגליל בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב	דלתון
שכונה	אזור התעשייה
רחוב	ל"ר
מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14270	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	6,7
14035	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	15
14037	מוסדר	חלק מהגוש	ל"ר	72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
12428/ג	37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12428	שינוי	שינוי יעוד מגרש מס' 37 מ"תחנת תדלוק" ל"תעשייה" בכל מקום שאין הוראה אחרת בתכנית זו – ימשיכו לחול הוראות תכנית ג/12428	5120	15.10.02
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	א 1 פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.8.07
תמ"א 35- מרקמים	כפיפות	מרקם שימור משולב	5474	27.11.05
תמ"א 35- הנחיות סביבתיות	כפיפות	רגישות נופית סביבתית גבוהה	5474	27.11.05
תמ"מ 9/2- יעודי קרקע	כפיפות	אזור תעסוקה מרחבי	5696	30.7.07
תמ"מ 9/2- הנחיות סביבתיות	כפיפות	שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים	5696	30.7.07
תמ"א 3/11 ג	כפיפות	דרך 886- אזורית	5606	18.12.06

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	18	ל"ר	11.10.10	יעקב מאור		
תשריט התוכנית	מחייב	1 : 500	ל"ר	1	9.5.10	יעקב מאור		

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דנה הנדסה בע"מ		הרכבת 28 ת"א	03-5661266	לי"ר	03-5661244

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהלת אז"ת דלתון		אזור תעשייה דלתון	04-6990028		04-6990098

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה, נצרת עילית	6558211		6453273
בעלים									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך ראשי	מתכנ ערים	יעקב מאור	05698832	לי"ר	לי"ר	קדיש לוז 6 ק. מוצקין	04-8753836	052-4285648	04-8753462
מודד מוסמך	סביון שחם	057217333	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	לי"ר	היוזמה 3 טירת כרמל	04-8580355		04-8580377

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי יעוד מגרש מס' 37 מ"יתחנת תדלוק" ל"תעשייה".
 ב. הקלה בקו בניין מדרך אזורית 886 מ- 80 מ' מהציר ל- 50 מ' מהציר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הוראות בניה ושימושים.
 ב. שינוי יעוד קרקע מ"יתחנת תדלוק" ל"תעשייה".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 8.365 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה	מ"ר	0	(+) 10,082 מ"ר	10,082 מ"ר	ל"ר	ל"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	100	
שטח ציבורי פתוח	200	
דרך מאושרת	300	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה						
4.1.1	שימושים						
א	א. מבני תעשייה ושירות לתעשייה, לרבות עיבוד עץ, בתי אריזה, בתי תכנה, הרכבות אלקטרוניקה, תעשיות עתירות ידע וכל שימוש אחר העומד במכלול הוראות תכנית זו. ב. מבני מלאכה, לרבות מסגריות, שטחים ומבנים לאחסנה. ג. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושטחם לא יעלה על 15% מכלל השטח המותר לבניה במגרש. מרכזי מבקרים ואירועים. ד. שטחים ומתקנים לחנייה ולתפעול. ה. בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים לאזור. ו. מבנה מנהלת האתר. ז. מזנונים הבאים לשרת את באי האזור. ח. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה. ט. תאסר פעילות או שימוש העלולים לזהם את מי התהום.						
4.1.2	הוראות						
א.	<table border="1"> <tr> <th>גודל השטח מסחרי במגרש</th><th>גודל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 15% מכלל השטח המותר לבניה במגרש.</th></tr> <tr> <td>ב.</td><td>חלוקת המגרש</td></tr> <tr> <td>ג.</td><td>סידורים לנכים</td></tr> </table>	גודל השטח מסחרי במגרש	גודל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 15% מכלל השטח המותר לבניה במגרש.	ב.	חלוקת המגרש	ג.	סידורים לנכים
גודל השטח מסחרי במגרש	גודל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 15% מכלל השטח המותר לבניה במגרש.						
ב.	חלוקת המגרש						
ג.	סידורים לנכים						
ב.	ניתן יהיה לחלק המגרש בתנאי שגודל מגרש לא יקטן מ- 1.0 דונם.						
ג.	כל בניין יהיה חייב לעמוד בהוראות החוק לעניין מוגבלי תנועה.						

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	פיתוח גנני ומעבר תשתיות, כאמור בסעיף 13.2 בהוראות תכנית ג/12428.
4.2.2	הוראות
א.	עפ"י הוראות תכנית ג/12428.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א	הדרך הכלולה בתכנית הינה חלק מדרך מע"צ מס' 866. השימושים המותרים בה יהיו מעבר כלי רכב, תשתיות ציבוריות, מתקני דרך וכל שימוש אחר המותר עפ"י הגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
א.	כל פעולת פיתוח בתחום דרך 866 תהיה טעונה אישור מע"צ. כל בניה אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)										שטחי בניה / אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד	תעשייה			
אחורי	צדדי- מערבי	צדדי- דרומי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מעל לכניסה הקובעת		עיקרי שרות	מחלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מחלל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מחלל לכניסה הקובעת		
				מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת																
																				100	

עפ"י תכנית מאושרת ג/12428

עפ"י תכנית מאושרת ג/12428

הערות:

1. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להעביר שטחי שרות שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת, בתנאי שסה"כ שטחי השרות לא יעלה על המותר.
2. יותרו מתקני ארובה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש (מעבר לגובה המצוין בטבלה) ובתנאי שיאושר ע"י מנהל התעופה והועדה המקומית.
3. אופן מדידת גובה מקסימלי של המבנה : מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים.
3. קו בניין מציד דרך 886 יהיה 50.0 מ'.
4. במגרשים פיתיים קוי הבנין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

13/10/2010

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות

ההוראות דלעיל יהיו בכפיפות לתכנית ג/12428 מלבד סעיפי חשמל והפקעות וסעיף 6.10 הגנה על מי תהום.

6.1 הוראות בנושא איכות הסביבה**6.1.1 שימושים מותרים:**

- א. בתחום התכנית יותרו רק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ושאינן בהם סיכון למי התהום.
- ב. יאסר כל שימוש שיש בו משום סיכון למי התהום או כל מפגע סביבתי אחר.
- ג. מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים) העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה התקינה של מתקנים או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- ד. הגדרת מצב "מפגע סביבתי" כאמור לעיל תקבע על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה על ידי המשרד והמנהלת.

6.1.2 תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:

- א. כל מפעל שיקבש היתר בניה ו/או רשיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

6.1.3 תנאים כלליים לשמירה על איכות הסביבה:

- א. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

6.1.3.1 ניקוז ותיעול –

- א. מי הנגר העילי ישתלבו במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים הסניטרית. מערכת השפכים הסניטרית תבטיח מניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, על פי תכנית ביוט וניקוז לכל שטח התכנית.
- ב. משטחי חניית, מדרכות ושצ"פים ירוצפו באבן משתלבת או חצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים ויקטין את כמויות הנגר העילי.

6.1.3.2 שפכים:

- א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, באחריות היזם ובתיאום עם המנהלת, הרשות המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומית (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו.
- ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום

המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.

ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התהום.

ה. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.

ו. מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.

ז. השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים. שמנים מינרליים יופרדו וישולחו למיחזור.

ח. יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה.

ט. קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות.

י. לא יוקמו "מעקפים" ממובילי השפכים לנחל חצור.

יא. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים:

1. זרם סניטרי: יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית.
2. זרם תהליכי: יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י "חוק עזר" לדוגמא.
3. תמלחת (רענון מרככים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור): יאספו ויסולקו עפ"י הנחיות המשרד להגנ"ס או הועדה המקצועית לביו, לאתר מאושר ע"י הרשויות.

6.1.3.3 איסוף פסולת ופינויה

- א. יובטחו דרכי הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחות, יעשה בהתאם לכל דין ואזו הוראה של הרשות המוסמכת והמנהלת.
- ב. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי, מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מיחזור.
- ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ד. יקבעו נהלים מסודרים ע"י מנהלת האחזקה לאצירת הפסולת המוצקה, פינויה ומדיניות המחזור באזור התעשייה. הפסולת תפונה לאס"פ האזורי בהתאם להוראות המועצה האזורית ורשויות איכות הסביבה.
- ה. באזורים מסחריים, מבנים רב תכליתיים ובמפעלים הגדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים ובהם יוצבו מכלי הפסולת, דחסני האשפה עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים.

6.1.3.4 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדון.

6.1.3.5 איכות אויר

- א. תידרש התקנת אמצעים טכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימות ואשר יותקנו מעת לעת.
- ב. מפעלים בהם תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו "סקר פליטות" ויתקינו אמצעים בהתאם.

- ג. מניעת מפגעי ריח: תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת הפצת ריחות.
מקורות נפחיים או מקורות שטח כגון קווי ייצור, אחסון חומרים נדיפים, מתקני טיפול בשפכים וכו', יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאוויר (איסוף וטיפול בגזים).

6.1.3.6 אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ומזוט.

6.1.3.7 מערכות ניטור

- א. מערך ניטור השפכים יוקם ויונהל ע"י מנהלת האתר. (אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך ציבורי).
ב. מערך בקרה לנושא פסולת (הפרדה לסוגים, אחסון וסילוק).
ג. ניטור איכות אוויר – בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה.
ד. ניטור רעש – בחינת מפלסי רעש ע"י תנאים שיוגדרו למפעלים.
ה. המפעלים יודיעו למנהלת האתר על כל שינוי בתהליכי ייצור ו/או חומרי גלם שיש בהם השלכות סביבתיות.
ו. מנהלת האתר תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).
ז. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו למנהלת האתר ולרשויות כגון איכה"ס, כיבוי אש, משטרה וכו' – לפי נוהל הדיווח שב"תיק המפעל" (באם קיים).

6.1.4 הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה

6.1.4.1 שאלון סביבתי:

כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית ולמנהלת שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
כל אחד מגופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מפורט יותר. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר בניה ותנאיהם למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והמנהלת.

6.1.4.2 הוראות להיתר בניה: לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

מידע ונתונים – כללי :

- א. יעוד שטחים לשימושי קרקע בכלל זה : שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מקורות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך המבנים הסגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי בניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
ב. חזות ועיצוב – חזיתות המבנים, חומרי הבניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
ג. שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

- ד. ניקוז – השתלבות במערכת הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב.
- ה. בינוי – מיקום וגובה מבנים ומתקנים כולל ארובות ומבנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- ו. פיתוח השטח – מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, ריצוף וגינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- ז. תחזית תנועת כלי רכב נכנסים ויוצאים מהמפעל בשעות שיא, עפ"י סוגי כלי רכב.

6.1.5 מידע סביבתי: החייב להיות כלול בבקשה להיתר:

- א. שפכים – מרשם זרימה, דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם – טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית – בהתאם להיספח הביוב שיצורף.
- ב. ניקוז – השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב המפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתים.
- ג. רעש – פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- ד. זיהום אוויר – פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.
- ה. פסולת מוצקה – כמויות של פסולת לפי תקופת זמן לפי סוג הרכב שמקורה בתהליך יצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- ו. אחסון – מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- ז. כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונם הזמניים.

6.1.6 באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא איכות הסביבה, לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

6.1.7 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי

- 6.1.7.1 מבנה תעשייה רב תכליתי הינו מבנה שימוקם במגרש המסווג לתעשייה והוא מיועד להשכרה לשוכרים שונים.
- 6.1.7.2 רישוי הבניה למבנים רב תכליתיים להשכרה יתבצע בשני שלבים:

השלב הראשון – היתר בניה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבניה.

השלב השני – היתר בניה עבור כל יתר העבודות, מערכות אלקטרו מכניות, בנית מתקני ייצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו, בקשה להיתר של השלב השני תכלול את כל האמור בסעיף 6.1.7

6.1.7.3 היתר בניה למבנה רב תכליתי יכול כלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ובלבד שלא יגרמו להריגה מההוראות למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.

- א. שפכים – בתכנון התשתית יוקצו שטחים להקמת מתקנים קדם טיפול בחצר המבנה בטרם חיבור למערכת.
- ב. זיהום אוויר – תתוכנן מערכת אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
- ג. רעש – יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
- ד. פסולת – יתוכנן חדר אשפה בגודל המספיק להכלת כמויות אשפה צפיות מכל אחד משימושי המבנה הידועים, העתידיים תוך חישוב נפחי אגירה גבוהים, לסוגיהם השונים של החומרים כולל מכלים ייעודיים לחומרים ברי מחזור.
- ה. בדיקת התאמה – תכנון הקמת מפעל מבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
- ו. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של תקלות במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

6.8. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה.
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. אל אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.
- ג. איסור בניה בקירבת מתקני חשמל
- לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג הקו/המתקן	מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3 מ'	-----
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'	-----
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל חשוף או מצופה	5 מ'	-----
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	-----
ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	-----	20 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-----	35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-----
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	-----
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חב' החשמל	-----
י. ארון רשת	1 מ'	-----

י"א. שנאי על עמוד	3 מ'	-----
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה 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 ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קוי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.		

6.9 הפקעה לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התכ"ה-1965.

6.10 מי נגר עילי והגנה על מי תהום
התכנית חלה בתחום אזור א1 עפ"י תמ"א 34/ ב/ 4 וחלות עליה הוראות סעיפים 24.2 כלהלן: א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים למערכת הניקוז המקומית. ב. ייאסר כל שימוש או פעילות העלולים לזהם את מי התהום ובכלל זה מפעלים או מתקנים כמפורט בסעיף 29 בתמ"א 34/ב/4. ג. במידה ובתהליך הטיפול בשפכים במתקן הקדם ייווצרו תמלחות, יש לכלול בבקשה להיתר בניה הוראות לטיפול וסילוק התמלחות העלולים לסכן את יעילות הטיפול בשפכים וזאת לאחר התייעצות עם המשרד להגנ"ס או הועדה המקצועית לביוב. לא יוצא היתר בניה למפעל טרם אישור רשויות אלו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תבוצע עפ"י שלבי השיווק	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים מיום אישורה.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	-----	דנה הנדסה בע"מ		14.10.2010
יזם בפועל (אם רלבנטי)	-----	פארק תעשיות רמת דלתון		13/10/10
בעלי עניין בקרקע	-----	מנהל ישראל מקרקעי		
עורך התכנית	יעקב מאור	05698832		13/10/10

17/10/77
 מנהל משרד הפנים
 תל אביב