

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרום הגליל

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 8573

להגדלת איזור תעשייה

מהות שינוי לתמא 22

לת. ג. 5727/

מילוסלבסקי אדריכלים
רח' הפלמ"ח 42, צפת

עורכי התכנית:

צ.א.מ בע"מ

הוכן עבור:

מאי 1995

זוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מרום הגליל"

מס' 3728
תכנית - 81/א
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה להפקדה בתאריך 12.9.94

מנכ"ל הועדה
יועץ ראש הועדה

פרק א': התכנית.

1. המקום: מפעל צאם נמצא באיזור התעשייה שבמרכז מרום הגליל מול מושב מירון.
191,200 - 191,500
267,500 - 267,300
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/8573 לשנת 1994 לאיזור מלאכה ותעשייה ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול בתשריט.
מהות שינוי לתמא 22 לת. ג-5727.
4. התשריט: א. התשריט בק.מ. 1/1250 המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. גושים וחלקות: גושים: 14453
חלקות: (5,3)
חלקי חלקות:
6. שטח התכנית: 74.5 דונם.
7. יוזמי התכנית: מפעל צאם מוצרי מזון (ישראל) בע"מ.
8. עורכי התכנית: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
10. יחס לתכניות קודמות: התכנית הזו באה במקום כל תכנית אחרת התלה על השטח ומבטלת כל תכנית אחרת הכלולה בגבולה.
11. מטרת התכנית: א. תיחום חדש ונרחב המיועד לאיזור תעשייה ומלאכה.
ב. שינוי יעוד משצ"פ משטח חקלאי ומשטח יער לאזור תעשיתי על מנת להגדיל איזור תעשייה קיים.
ג. התווית רשת דרכים למיניהם וסגיהן, חניה.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את מבני העזר.
ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבבים של פיתוח שיחוייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב: פרוט מונחים והגדרות

1. כללי - פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת.

2. הגדרות ופרוט מונחים -

- החוק:** חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקוניו ועל תקנות שנקבעו לפיו. לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
- התכנית:** תכנית מס' ג/8573 1994 (כולל תשריטים והוראות).
- הועדה:** הועדה המחוזית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית קרי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון.
- אזור:** שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד מהן ובין בצירופיהם כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר.
- קו דרך:** קו המגדיר דבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
- מהנדס:** מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכיותיו, כולן או מקצתן.
- בנין:** כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
- דרך:** כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות.
- בעלים:** לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לכך לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט חכניות לשם דיון בתכנית הבינוי או בתכנית הביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המחוזית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעבודת פיתוח כלשהי. לא תעשה עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': - חלוקת השטחים קיים הכלולים בגבול התכנית.

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח	אחוז	שטח	אחוז	
35.8	48.1%	52.7	70.7%	אזור מלאכה ותעשיה
19.5	26.1%	11.0	14.8%	ציבורי פתוח
10.8	14.5%	10.8	14.5%	כבישים וחניות
8.4	11.3%	-	-	חקלאי
74.5	100%	74.5	100%	סה"כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים:

א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. אזור תעשיה - לא תותר בניה חדשה אלא למבני תעשיה ומלאכה ומבני עזר ושרותים המיועדים לכך, בכל מקרה לא תעלה הבניה החדשה על **2** קומות.

ג. אזור ציבורי פתוח - לא תותר כל בניה מעבר לקיים בשטח למעט שרותים הנדסיים לשרת את התכנית.

ד. כבישים וחניות - לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא על או בתוך למעט מעבר תשתיות כגון חשמל, מיה, טלפון, ביוב וכו' מתחת לפני הכביש.

אלינא
11.8.96

2. אופן ביצוע של תכנית מפורטת.

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר שימושים בשטח לאחר שנתמלאו התנאים:

1. הוגשה תכנית בינוי בהתאם לדרישות הועדה המקומית ^{ולתנאי} לאישורה בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה ודרישות נוספות של הועדה המקומית.

2. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, ביוב טלפון וכדומה. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים. על חשבון היזם.

3. קבלת היתר בניה תהא מותנית באישור מנהלת הכנרת לנושא הביוב.

4. קבלת היתר בניה תהא מתונית באישור משרד הבריאות לתנאים הסניטריים.

5. תמך זניה ילך גולדברג א.א.א

1/11 א.א.א
11.8.96

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים.

1. ראשית הועדה המחוזית לדרוש תכנית בינוי למתן היתר בניה למבנים.

הסבר הסימונים בתשריט.

גבול התכנית	קו רצוף כחול.
אזור מלאכה ותעשיה	סגול מותחם סגול.
ציבורי פתוח	ירוק.
דרך קיימת מאושרת	חום.
קו בנין	קו מקווקו דק.
שטח חקלאי	קווקו ירוק.
גבול תכנית קיים	קו מקווקו כחול.

טבלת הגבלות ושימושים.

שם האזור ושימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	קו בנין			אחוזי בניה	
		אחורי	קדמי	צידי	מחלת מפלסי כניסה עקרי	מעל מפלס כניסה עקרי
תעשיה ומלאכה	1000	5	5	5	10%	80%
ציבורי פתוח	-				-	5%
דרכים						

שטח בניה מכסימלי	גובה בניה מכסימלי	מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות מבני עזר מעל מפלס	שטח בניה מכסימלי	צפיפות נטו
20%	60%	110%	2	16 מ'	ראה הערה	תעשיה ומלאכה		
-	-	-	1	4	-	ש.צ.פ.		

1. למבנים קיימים של עד 4 קומות חלוקת - אחוזי הבניה לפי שקול הועדה ולכן יתרוג מאחוזי הבניה של תכנית זו.

2. מבנים קיימים העומדים בסתירה מקווי הבנין המאושרים, יאושרו על סמך קוו בנין קיים, ובלבד שלא בתחום הדרך, ובלבד שלא בקו בנין לדרך

פרק ז' - בניה בקרבת קוי חשמל.

א. הבניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.

ב. לא ינתן אישור בניה לבנין או לחלק ממנו בקרבת קוי חשמל מעליהם או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתליל החיצוני לבין החלק הבולט ביותר).

1. 2.0 מ' מקו מתח נמוך
2. 5.0 מ' מקו מתח עליון עד 22 ק"ו.
3. 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו.
4. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו.

ג. אין לבנות בבניינים מעל קוי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.

פרק ח' - מיס וביוב.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול, הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול עצמם.

2. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות

3. ניקוז: הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניה או בלילת דרך וכל עבודות פיתוח אחרת.

4. ביוב: כל בנין בשטח יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המקומית לפי דרישת הועדה - כל בנין בשטח יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית לפי דרישת הועדה ובאישור מ.א.ס. בהעדר אישור זה, לא ינתן אישור בניה.

5. מיס: הועדה תאשר תכנית פיתוח אספקת מיס בתאום עם תכניות התשתית.

6. תאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

א"י
11.8.96

פרק ט' - מ.מ.ק.

כללי: מקלטים או חדרים אטומים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל האיזורים, פרט למסלולי דרכים, מקלטים או חדרים אטומים ישולבו באזור ובשטח ציבורי פתוח. מקלטים או חדרים אטומים שישולבו בשטח ציבורי יבוצעו כך שיוכלו לשמש כמתקן למשחקים וכל זאת כפוף לאישור הועדה המקומית ובהתאם לדרישות הג"א.

פרק י': - היטל השבחה.

היטל השבחה יוטל כחוק.

פרק יא': - הפקעות.

הפקעות לצרכי ציבור יעשה ע"י הועדה המקומית ובהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה. ויטל על המלך הישראלי

א"י 2/10/86
11.8.86

פרק יב': איכות הסביבה.

לי ינתן היתר אלא באישור המשרד לאיכות הסביבה ותנאיו.

פרק יג': - חניה.

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שנקבע בתקנות התכנון והבניה "תקנות מקומות חניה ה"תשמ"ג 1983".

פרק יד': - עצוב ארכיטקטוני.

א. על מנת לשמור על אופיו המיוחד של האיזור לא ינתן היתר בניה למבנה אשר לא ישולב מבחינה ארכיטקטונית עם יתר המבנים בסביבה (המרכז האיזורי) לשביעות רצונה של הועדה המקומית לתכנון ובניה

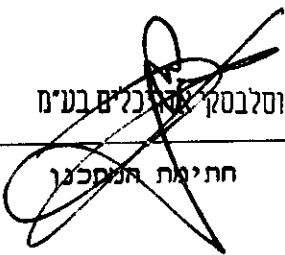
ב. יותר להקים מתקן נירו ו/או ארובות בגובה עד 25 מ'.

פרק טו': - חלוקה.

החלוקה היא על פי התשריט בתכנית המוצעת ללא גבולות בין הבניינים.

חתימות

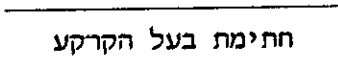
מילוסלבסקי אהרן בנע"מ
חתימת המסכנן



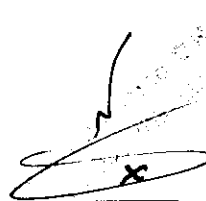
חתימת הירזם



חתימת בעל הקרקע



חתימת המבצע



משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8573

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 15.4.96 לאשר את התכנית.

של

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8573

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4439

מיום 1.9.96 ת"ת: 1/10: 4548