

20074) 7591 ז' - ז' 7591

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה מחוזית

תקנון מפורטת 7591 12/95 - 1 -

סמ' חתימה

מ ח ו ז ה צ פ ו נ

מסלול הפיקוח כרזת הצפון
חוק המזון והמזון העשית - 1965
7591 ז' / 1.11.95
מס' 1.11.95
סמ' חתימה

מחזור מקומי - הגולן
מס' 7591
מס' 7591
מס' 7591

פרק א' : התכנית.

יחידת האזורית גולן
ראש המועצה האזורית גולן

: הצפון

1. מחוז

2. גבול התכנית

3. גושים וחלקות בתחום התכנית: גוש 200000, לא מחולק.

4. שטח התכנית : 40.600 דונם.

5. יזם ומאיש התכנית : חברת "מוני תעשייה" בע"מ.

רח' קויפמן 4, תל-אביב. טל. 03-5190808.

6. עורך התכנית : דוד לסקס, אוריכל, ראש-פינה. ת.ד. 21.

טל. 06-937501.

7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

8. שטח וחלות התכנית : התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 7591/ג.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המהורה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

9. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכנית ג/5829 שהופקדה

בילקוט הפרסומים מס' 3575 מיום 02/08/88. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכנית מס' ג/5829 יגברו הוראות תכנית זו.

מס' 7591
מס' 7591
מס' 7591
מס' 7591

10. מטרת התכנית:

9.1 תכנית זו באה כדי להתאים את תכנית מסי ג/6829 לנוסמות הבניה הנכחיות של מבני תעשייה סטנדרטיים, ולהתאים מגרשים לבניה סטנדרטית לטיפוסי הבניה הנוהגים היום.

9.2 התכנית מציעה שינוי בהקצאת מגרשים לבניה ודרכי גישה למגרשים עקב תכנון מחודש של קטע מאיזור התעשייה בני יהודה.

פרק ב' : פירוש מונחים והגדרות.

1. פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירוש הניתן ב"חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו והתקנות שנקבעו על פיו במחוז הצפון, אלא אם הוגדרו אחרת בפרק זה.

1.1 הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גולן".

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בתכנית

הגדרת צבעי המקרא	מגרש מסי	שטח כללי דונם	איזור
סגול מותחם בסגול כהה	18-22,37	15.680	מלאכה ותעשייה זעירה
אדום.		12.670	ורכים וחניות מוצעות
חוט.		1.020	ורכים קיימות
פסים אדומים באלכסון על רקע הירוק המוצע.			ורכים לביטול
ירוק		11.230	שטח פתוח צנור

פרק די: תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באיזור כל שהוא בתשריט אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור.

2. אופן ביצוע התכנית:

2.1 כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכ"י לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מן השירותים שנימנו לעיל.

2.2 ניתן יהיה לאכלס מבנה כלשהו בשטח התכנית רק לאחר השלמת מערכת הביוב המשרתת אותו מבנה, לפחות בקטע מן המבנה ועד אחרון מתקני הטיפול המשרתים אותו עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

2.3 הפקעות לצרכי ציבור ייעשו רק על פי התכנית ובהתאם לחוק, אין ציטו ל"ט הרצאת המקומית.

א"י ז'אן

2.4 היטל השבחה יוטל כחוק.

2.5 השטח הבלול בתכנית יחולק לצרכי רישום בהתאם לתשריט.

2.6 חנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנה) התשמ"ג 1983 ועידוכונהן מעת לעת.

א"י ז'אן

פרק ה': רשימת התכליות והשימושים:

1. כללי:

אופי הבניה באיזור אינו מוגבל ויוכתב ע"י טכנולוגיות בניה מקובלות, להוציא חובת גידור כמפורט להלן בפרק שירותים. לא יותר שימוש בחנונים ארעיים לבניה.

2. איזור למלאכה ותעשייה זעירה

התכליות המותרות באיזור זה תהיינה למפעלים קטנים, עסקים המשלבים ייצור ושוק ובתי מלאכה.

3. דרכים:

בדרכים יותרו לבניה מתקני דרך וחניה מכל סוג לשירות התנועה בדרך ולבטיחות הולכי רגל חוצים.

4. שטח ציבורי פתוח:

בשטחים אלו לא תותר בניה כל שהיא להוציא מתקני שירות כגון: קוי ביוז, תחנות ממסר, מקלטים, או גנים ציבוריים על מתקניהם לרבות קיוסק.

5. לוח השימושים והגבלות הבניה:

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	אחוזי בניה/שטח מקסימלי						קוי בנין במי			קדמי	אחורי	צדדי
		סה"כ	מסי במי קומות	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה			
מלאכה ותעשייה זעירה	2.0	70%	70%	20%	50%	-	70%	0	3	0	6.50	1	

10/2/95

פרק ו' : הנחיות איכות הסביבה.

פרק זה נעוץ עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה מ-14.3.191.

א. ונאים למתן היתר בניה

(א) היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא דרך לאתר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת התכנית כחוק.

(ב) הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

1. בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של המשרד לאיכות הסביבה.

הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות", בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ומוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים מטורדי רעש, זיהום אוויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית.

2. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".
3. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור ממשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, באם קיים באיזור.

1. מסמכי תכנית הגשה להיתר בניה

מסמכי תכנית הגשה להיתר בניה יכללו:

- (א) ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל: שטחי ייצור, מתקני עזר לתעשייה, מתקנים הנדסיים, מבני שרותים ומנהלה וכו'.
- (ב) טבלת מגבלות ואחוזי בניה ואחוז כסוי קרקע בבניה, מספר קומות, גובה, סה"כ שטח בניה, אחוזי בניה מותרים, קוי בנין, תומרי בניה וכו'.
- (ג) מפלסי שטח, דרכים, שטחי חניה, שילוט, גידור ושערים, מקלטים, תאורה ועוד.
- (ד) שלבי ביצוע ולוחות זמנים משוערים.
- (ה) תכנון עקרוני לתשתיות: מים, ביוג, חשמל.
- (ו) תחומים בעלי השפעה סביבתית:

1. שפכים - איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של איזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה או משרד איכות הסביבה.

התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיים והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשייה.

2. ניקוז מי גשמים - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקוי איסוף והובלת השפכים: התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.

3. פסולת - התכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בתחום המפעל לאיסוף וסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולות: ביתית, תעשייתית ורעילה.

4. טיפול אקוסטי - מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.

5. זיהום אוויר - מקורות לפליטת מזהמים לאוויר מתחום המפעל, ואמצעים למניעת זיהום אוויר ועמידה בתקני איכות אוויר כפי שנקבעו בחוק.

6. תומרים רעילים - פירוט סוגים וכמויות, תנאי אכסון (לחמרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה.

7. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

ג. ביו

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחום המגורשים במידה ולועת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב המרכזית.

פרק ז' : שירותים.

1. אספקת מים, ביווב ואיסוף אשפה יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות ובהסכמתו.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מרחקי הבניה מקוי חשמל עיליים יהיו לפי הטבלה:

סוג הקו	מרחק מתיל קיצוני
א. רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ב. רשת מתח נמוך עם תילים מבוזזים וכבלים אוויריים	1.50 מ'
ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'

2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1.00 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת המחיות עם חברת החשמל.

2.4 בנוסף לאמור לעיל תחול ההגבלה הבאה על בנית מתקני דלק עבור תחנת דלק באיזור שירותי הדרך: המרחק האפקי המינימלי מקצה פתח מילוי, פתח אוורור או מרכז משאבות דלק אל קו מתח גבוה לא יפחת מ-9 מ'.

גידור: 3.

כל המגושים הכלולים בשטח התכנית יגודרו לאורך גבול חצרות עם דרכים או שטחים ציבוריים בגדר חיה בגובה 2.0 מ' או גדר אשומה וקודטיבית מטיפוס אחיד.

פרק ז': חתימות ואישורים:

דוד לסקס אדרייטס
ת"ד ראש פינה
067-37501

חתימת עורך הבקשה

חברה "הבני העשירה" בע"מ

חתימת מנהל היזם התכנית

חתימת בעל הקרקע

הערות הועדה: