

חוק התכנון והבניה

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

1303

מרחב תכנון מקומי נטה אשר

תכנית מפורטת מס' ג/בת 183

הרחבת אזור תעשייה קיים

לאזור תעשייה מזרח נעמן

המהורה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1356

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק זכה חלות עליה

יוזם התכנית: מלואות - החברה לפיתוח משקי המפרץ בע"מ

מגישי התכנית: מלואות - החברה לפיתוח משקי המפרץ בע"מ

עורך התכנית: המחלקה הטכנית של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ יעקב קליין.

רחוב אבן גבירול 30 תל-אביב
ש"ל קיבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30 ת"א ת.ד. 40011
סל. פקסימיליה 5433666 267127

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

חוק התכנון והבניה

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי מטה אשר

תכנית מפורטת מס' ג/בת 183

הרחבת איזור תעשייה קיים

לאזור תעשייה מזרח נעמן

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1356

שם התכנית	:	הרחבת אזור תעשייה קיים
מועצה אזורית	:	מטה אשר
תכנית מס'	:	תכנית מפורטת מס' ג/בת 183
שנוי לתכניות	:	1356
מחוז	:	הצפון
נפת	:	עכו
מועצה מקומית	:	
גושים	:	10416 , 10414
חלקות	:	2 מס'יק
חלקי חלקות	:	1 , 5.4 מס'יק
שטח התכנית	:	כ-61 דונם, על פי תכנית מודד
ייעוד השטח	:	אזור תעשייה
יזום התכנית	:	מלואות החברה לפיתוח משקי המפרץ בע"מ
מגיש התכנית	:	מלואות החברה לפיתוח משקי המפרץ בע"מ
עורך התכנית	:	המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל

0.0 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.0 מטרת התכנית

- א. הרחבת איזור תעשיה .
- ב. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי לאזור תעשיה.
- ג. קביעת הוראות בןניה בשטח התכנית.
- ד. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח.
- ה. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

2.0 חלות וכפיפות מסמכי התכנית

- א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליו.
- ב. יחס לתכניות אחרות: התכנית הנ"ל משנה ^{תמ"ג} ^{מ"ש"ט} ~~מפודרת~~ מס. 1356 מאושרת.
- ג. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י סעיף 4 (ה') בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 .
- ד. פירוש מונחים בתכנית זו יהיו ע"פ הפירושים הניתנים ב"חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965" בתקנותיו ותיקונייהם, אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו.

3.0 שימושים בקרקע ובמבנים

לא יינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת החכליות.

תחילת בצוע התוכנית תחשב סיום בנית 20% מיסודות הבניה לתעשיה (לא כולל את הבניה הקיימת בשטח) ותשתיות בהתאם (לפי סעיף 6 א' בחוק הליכי תכנון והבניה, תיקון תשנ"ב, תוך שנתיים מיום אשר התכנית).

4.0 סימונים בתשריט

מספר	ייעוד השטח	הסימון בתשריט
.1	גבול התכנית	קו כחול עבה
.2	תעשיה	שטח צבוע בסגול
.3	שטח חקלאי	בפסים אלכסוניים בירוק
.4	ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול מקוטע
.5	גבול ומספר גוש	קו שחור, עם משולשים שחורים צמודים ומפוזרים במהופך לסירוגין לאורך הקו ומספר הרשום בשטח התחום בין קו גוש.
.6	גבול ומספר חלקה	קו שחור, ומספר הרשום בתוך עיגול, בשטח התחום בין קו חלקות.
.7	בנין קיים	שטח מקוקו ותחום בקו שחור.

5.0 רשימת תכליות

5.1 תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

5.1 תכליות ושימושים:

5.2 אזור תעשיה :
תותר כל תעשיה למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
האזור ישמש למבנים לתעשיה ולמתקני שרות הדרושים כגון מתקני אחסנה לתפעולם.

5.2 אזור תעשיה :

פרק 6 - הגבלות בניה:

6.1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה, פברואר 1992

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי					קרי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור
		סה"כ לשמוש עיקרי ושרות	מתחת למפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי		
מספר קומות	במטרים		שטחי שרות	שמוש עיקרי	שטחי שרות	שמוש עיקרי					
18	2	70%	*	*	10%	60%	5	3	3	1000	תעשייה

* הערה: ניתן להעביר אחוזי בניה לשימוש מתחת למפלס הכניסה בשיעור של עד 10% לשימוש עיקרי, ועד 5% לשטחי שירות, באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה בעת מתן היתר בניה, ובסה"כ לא יותר מהמותר.

7.0 היתרי בניה

7.1 היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת התכנית, כחוק.

7.2 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

- א. היתרי בניה בתחום התכנית ינתנו על סמך מסקנות דו"ח ממצאים סביבתיים שיוגש בהנחיית ולשביעות רצון איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי.
- ב. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".
- ג. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור ממושרד הבריאות, הנשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, באם קיים באיזור.

8.0 תכנית הגשה ותנאי בניה

התכנית או בקשה להיתר בניה תכלול:

- 8.1 ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, שטחי ייצור, מתקני עזר לתעשייה, מתקני הנדסיים, מבני שרותים ומנהלה וכו'.
- 8.2 מפלסי שטח, דרכים, שטחי חניה, גידור ושערים, מקלטים, תאורה ועוד.
- 8.3 תכנון עקרוני לתשתיות: מים, ביוב, חשמל.
- 8.4 השימוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר. הכל בכפוף להנחיות מהנדס המועצה האזורית.
- 8.5 תחומים בעלי השפעה סביבתית.

8.5.1 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 וכו'.

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

8.5.2 ניקוז מי גשם - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים, התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.

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

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

8.5.5 זיהום אויר - מקורות לפליטת מזהמים לאויר מתחום המפעל, ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר כפי שנקבעו בחוק.

9.0 ח נ י ת

מס' מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה בתכניות) 1983.

10.0 מקלטים

מכסת שטח המקלטים והמרחבים המוגנים תהיה על פי החוק המתאים.

11.0 קוי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ' מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ' מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרווק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12.0 שרותים

12.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל. מרווחי הבניה מקווי חשמל עיליים ו/או קרקעיים יהיו לפי דרישות חברת החשמל לישראל התקפות ליום הגשת היתר הבניה.

12.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית.

12.3 נקוד מים גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורותתת-קרקעיים, בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים.

12.4 איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 30) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

12.5 כיבוי אש - כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות כיבוי אש ולאישורם.

13.0 הפקעות והיטל השבחה יבוצע כחוק.

תכנית

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק הליכי תכנון בניה והוראת שעה) התש"ן 1990
 183/אג/ג
 המפקד/תכנון מס. 43-93
 הועדה לבניה: מכוריה ומס' (מס. 43-93)
 החליטה כיום 7-6-93 להפסיק את התכנית
 יום הודעה מוקדמת
 ללמורים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 183/אג/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק הליכי תכנון בניה והוראת שעה) התש"ן 1990
 183/אג/ג
 המפקד/תכנון מס. 43-93
 הועדה לבניה למגורים (מס. 43-93)
 החליטה ביום 8/2-93 לאשר את התכנית
 מנהל שטח התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 183/אג/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____