

5

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

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

מס' תכנית מקומית: 8818 (ג)

התאריך: 22.9.94

מס' החליטה: 13/3/95

מס' המליץ על מתן בוקף התכנית: 33/95

מס' המליץ על מתן בוקף התכנית: 33/95

מס' המליץ על מתן בוקף התכנית: 33/95

מס' תכנית מקומית: 8818

מס' החליטה: 13/3/95

מס' המליץ על מתן בוקף התכנית: 33/95

מס' המליץ על מתן בוקף התכנית: 33/95

תכנית מס' ג/8818

אזור מלאכה

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5205

ח ד נס

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן

מס' תכנית מקומית: 8818/ג

מס' החליטה: 13/3/95

מס' המליץ על מתן בוקף התכנית: 33/95

מס' המליץ על מתן בוקף התכנית: 33/95

מס' המליץ על מתן בוקף התכנית: 33/95

- 1994 דצמבר
- 1996 אפריל
- 1996 אוגוסט
- 1997 אוקטובר

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי גולן

1. שם התכנית: תכנית מס' ג/8818 - אזור מלאכה, חד נס, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5205 המאושרת.

2. מקום התכנית: חד נס - דמת הגולן, גוש 201,000.

3. חלות התכנית: תכנית זו חלה על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול בלתי מקוטע. התשריט בקנה מידה 1:2,500.

4. יחס התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות - חבל הגולן. ת.ד. 1142, צפת. 13111.

5. מתכנן התכנית: אדרי' ר. ברגר - ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות - חבל הגולן. ת.ד. 1142, צפת. 13111.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, קרית הממשלה, נצרת עילית.

7. שטח התכנית: השטח הינו כ- 37.9 דונם, מדוד גרפית.

8. מסמכי התכנית: תשריט ותקנון.

9. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למלאכה ודרך, ומקרקע חקלאית לדרך. ב. קביעת הנחיות פיתוח באזורים הנ"ל.

10. פרוש מונחים והגדרות: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקונו ושינויו אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

11. תאור מילולי של המקרא:

האזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בד'	שטח ב-%	שטח בד'	שטח ב-%
אזור חקלאי	פסים ירוקים בהירים באלכסון	35.0	92.3	-	-
קרקע חקלאית	פסים ירוקים כהים באלכסון	0.9	2.4	-	-
דרך מאושרת	חום	2.0	5.3	2.0	5.3
מלאכה	סגול מותחם סגול	-	-	30.2	79.7
דרך מוצעת	אדום	-	-	5.7	15.0
גבול התכנית	קו כחול מלא	-	-	-	-
גבול תכנית גובלת	קו כחול מקוטע	-	-	-	-

12. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/5205 המאושרת של חד נס. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית מס' ג/5205, הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

13. רשימת 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. מלאכה. תותר הקמתם של בתי מלאכה קלה לא מזהמת ואשר לא מפריעה לסביבה ע"י פליטת עשן, ריחות, רעש, פסולת או לכלוך, וכן של מתקנים הנדסיים משקיים לצרכים הפנימיים של הישוב.

ג. זרך. מיועדת לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות.

14. חניה: החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועידכונה, ובתחום המגרש.

15. הפקעות: השטחים הציבוריים בתכנית זו יופקעו על פי החוק ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם המועצה האזורית גולן.

16. מים: מי השתיה יסופקו מקו מקורות בקוי צינורות, והסידורים יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

17. ביוב: הביוב יתחבר למערכת הביוב של מושב חד נס, באישור מנהלת הכנת והמשרד לאיכות הסביבה.

תנאי למתן היתרי בניה יהיה התחברות פזיית למערכת הביוב המרכזית של פארק הירדן. ראה תת סעיף ג. 4 שבסעיף מס' 24 לתקנון זה.

18. ניקח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשם ניקח הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקח המקומית.

19. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שידותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

20. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי

מסוד אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מקו מתח נמוך 2 מטרים

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטרים

מקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו במלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.

23. תכנית בינוי: תכנית בינוי לכל השטח תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה כתנאי להוצאת היתרי בניה.

24. הוראות בנושא איכות הסביבה באזור מלאכה:

א. שימושים מותרים.

בתחום התכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:
מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גודמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מסרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
הגדרת מצב למפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רשיון יצטרך לעמוד בתקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות. כל שימוש קרקע, וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה.

א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש למשרד הבריאות, למשרד לאיכות הסביבה ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב. כל אחד מהגופים האלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.

ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובדיקת השאלון ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. היתרי הבניה יכללו בין היתר את הפרטים הבאים:

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך פסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.

ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ג.מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

a.ניקח:פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

b.שפכים:כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן-בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה,כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.

c.פסולת מוצקה:כמויות של פסולת לתקופת זמן,לפי סוג והרכב,שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים,תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

d.פסולת חומרים מסוכנים(פסולת רעילה):איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנותרישוי עסקים(סילוק פסולת חומרים מסוכנים)התשנ"א(1990) וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993).

e.חומרים מסוכנים:תנאי אחסונם,השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות המשרד:לאיכות הסביבה.המפעל חייב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.

f.רעש:מידה מירבית לרעש נכללת שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבל a,כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור,הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותר בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

g.איכות אויר:שיעורים מירביים לפליטות מהמיים מכל מקור שהוא,מערכות דלק ואנרגיה,תהליך הייצור,אחסנה,שינוע,מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא.פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.

h.קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית:מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

i.איחסון:קביעת התנאים והמגבלות,מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

3.ניקח ותיעול: השתלבות במערכת הניקח הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע,מים עיליים ותחתיים.

4. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עמ' לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 (לפי דרישת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה) ו/או בהתאם למפורט בסעיף 43 לחוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968 (תנאים מיוחדים למלאכות ותעשיות המרחיקות מי פסולת לביוב או תעול).
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 מחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נחלים וכ"י אל הקרקע, אל מערכת הניקוח ו/או אל מי התהום.
תנאי למתן היתרי בניה יהיה התחברות פיזית למאגר חד-דנס המהווה פתרון גם לפארק הירדן.

5. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שיקבעו משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

6. פסולת חומרים מסוכנים: טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

7. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה.

8. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

9. איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ומכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקני פליטה הנדרשים אשר יעודכנו מעת לעת.

10. מפעלים ובתי מלאכה שהינם אסורים בבניה באזור זה, והם בהתאם לרשימה: עיבוד פלדה וברזל, ציפוי מתכות, זיקוק ועיבוד נחושת.
מפעלים כימיים - המייצרים חומצה גפרתית, חנקנית, חומרי נפץ, ויניל כלוריד-פי.וי.סי., שרפים, פנול-פיאמלדהיד, קוסלי חרקים, פטריות ועשבים, דטרגנטים, מוצרי גומי, תרופות, תשלובת כימית.
בתחום הסקסטיל - מפעלי בורסקאות.
בתחום הנייר והעץ - עיסת נייר ונייר, וכן תחנת כח טרמית.

25. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית תחייב תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה.

תנאי להיתר בניה הגשת תכנית לפיתוח נופי וגינון למגרש.
תנאי לאכלוס, ביצוע תכנית הגינון.

1/2
9.2.98

27. חתימות:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטי' ההתיישבות אזור הגזון
צפת - מקוד 1310
ת.ד. 1142 טכ. 06-978222

..... חתימת היחס

ההסתדרות הציונית העולמית
חטי' ההתיישבות אזור הגזון
צפת - מקוד 1310
ת.ד. 1142 טכ. 06-978222

..... חתימת מתכנן התכנית

..... חתימת בעל הקרקע