

18

מחוז הצפון
מרכז חינוך מקומי גליל עליון
מרכז חינוך מקומי קרית שמונה
תכנית בנין ערים מפורטת מספר 5.199/ע
הרחבת אזור התעשייה צפוני - קבית שמונה

1. המקום:

מחוז: הצפון

נפת: צפת

רשות מוניציפליות: מועצה אזורית גליל עליון, קרית שמונה

גושים: 13170, 13171, 13172, 13173, 13181, 13182, 13185, 13186, 13187

2. השם והתחולה:

תכנית זו תקרא כמפורט בכותרת לעיל, ותחול על השטחים המפורטים בסעיף 1 לעיל.

3. שטח התכנית:

1002.7 דונם

4. עורכי התכנית:

מ.ת.ל - מרכז חינוך לגליל בע"מ

5. מגישי התכנית:

חכ' מבני תעשייה בע"מ

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

7. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת שמונה דפי הוראות ככתב, גליון תשריט בקנה מידה 1:2500 אשר יקרא להלן "התשריט" ותסקיר השפעה על הסביבה המכיל 3 דפים כתובים, תשריט בקנה מידה 1:10000 על רקע תכנית המתאר החלקית לצורך המנחת התעשייה ותשריט 1.50.000 מסלולי גישה והקפה.

8. גבולות התכנית:

הינם לפי המסומן בקו כחול עבה "כתשריט".

9. מטרת התכנית:

פחוח מפעל תעשייתי תעופתי על השרותים ההנדסיים הכדרשים לו.

התכנית מתייחסת לתכנית מתאר חלקית מספר ג/4712 מנחת תעשייתי - שינוי לתכנית מתאר גליל-
 עליון, קרית שמונה וכביש עוקף קרית שמונה, וכן מהווה התאמה השלמה ושינוי לתכניות -
 אזור התעשייה הצפוני בקרית שמונה מספר ג/2346 ומספר ג/3803.

11. פרוט הציונים בתשריט:

מספר	הציון בתשריט	פרוט הציון
1	קו כחול עכה	גבול תכנית
2	קו כחול מקוטע	גבול רשות מוניציפלית
3	קו עם משולשים עליו	
4	סוגר שטח ובתוכו מספר כצבע העתקה	גבול גוש ומספרו
4	קו סוגר שטח ובתוכו מספר כעגול	גבול מגרש ומספרו
5	קוים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
6	פס צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
7	פס כצבע אדום	דרך מוצעת
8	מספרים כעגול מסומן על דרך א. מספר עליון ב. מספר תחתון ג. מספרים צדדים	מספר הדרך רוחב דרך קו בנין שטח לתעשייה
9	שטח צבוע סגול	שטח לתעשייה העופתית
9.א	שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול מרוסק	שטח לשרותים הנדסיים
10	שטח מפורטט קוים סגולים מצטלבים-	שטחים לתכנון בעתיד
11	פסים אפורים אלכסוניים	קו מגבלת גובה הבניה
12	קו מרוסק שחור	גובה בניה מכסימלי מותר
13	עגול קטן מחולק לרבעים	גובה בניה מכסימלי מותר שטח צבורי פתוח.
14	עם מספר לידו. שטח צבוע ירוק	שטח לתחנת מתוג(טרנספורמציה)
15	שטח סגול מטוייט קוים סגולים	

12. שמוש בקרקע ובכנינים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא
 לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, המתייחסת לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

13.1 דרכים וחניה - פסים צבועים חום או ארום.

ישמש לדרכים, לוחיה, למעבר משק תת או על קרקעי, לנקוד לפי תכנית שתאושר כועדה המקומית, ילגנור ונטיעות. רוחב של הדרכים וקווי הבניה יהיה כמסומן בתשריט.

אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך. מלבד לצורך סלילה והחזקתה.

לא ינתן היתר בניה אלא אם הוכטחו שטחי חניה כהתאם לתקן משרד התחבורה.

הפקעה ורישום דרכים מקומיות:

כל הקרקעות המשמשות לדרכים נקומיות כתכנית זו יופקעו כהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

13.2 ת ע ש י ה - שטח צבוע סגול. (שטח סגול מוחתם בקו סגול מרוסק מיועד לתעשייה תעופתיה).

א. בשטח המיועד לתעשייה יותרו השמושים הבאים:

תעשייה ומלאכה, אחסנה, מזנונים ובתי קפה, חנויות ומשרדים, תחנות דלק דרכים שכלים וחניות, מתקנים הנדסיים ומקלטים. מתקני ספורט ומשחק וכל הנדרש לשפור אכות החיים של עובדי המפעלים. מגרשי הונעשיה המסומנים בתשריט לתעשייה תעופתיה ישמשו לצורכי פיתוח תעשיות הזקוקות לשרוחי המנחת.

ב. מגבלות הבניה:

שטח מגרש מינימלי לא יפחת מחמש מאות מטר מרובע (500 מ"ר) ושטח הבניה לא יעלה על 60% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ לא יעלה על 100% משטח המגרש. קוי בנין מינימליים יהיו כמסומן בתשריט, קוי בנין הצדדים ואחוריים - לא יפחתו משלושה מטר.

ג. חומרים מסוכנים:

לא ינתן היתר בניה לתעשיה, לאחסנה ולמלאכה של חומרים רעילים. מתפוצצים וכ"ו, אלא לאחר התיעצות עם שלטונות צ.ה.ל בדבר סידורים נאותים לשעת חרום.

ד. מטרדים אקולוגיים:

הועדה המקומית תהא רשאית להמנע מלחח היתר בניה או לתתו בתנאים כפי שיראה לה למפעלים שלדעתה עלולים לסכן בטחון הצבור או בראותו ו/או עלולים להוות מטרד מסוג כלשהוא לסביבתם. כל מפעל ששפכו אינס ואויים להתחבר לכיוב הסניטרי, חייב במתקן קדם לטיפול בשפכים. מפעל בעל פסולת רעילה חייב סילוקה לרמת חובב, ההיתר, יותנה בהגשת תכניות ארכיטקטוניות מלאות לרבות חזיתות, גדרות, פתוח וגינון.

אחוד חלקות:

שטח התעשיה מחולק לחלקות תאורטיות בלתי מדודות המהוות מגרשים אשר לא ירשמו אלא לאחר הקצאתם ליזמים. רשאי מגיש התכנית להמליץ על הקצאת מספר מגרשים ליזם אחד לצורך הקמת מפעל. לאחר הקצאת המגרשים ליזם וכנית המפעל כהתאם להסכם עם בעל הקרקע, ירשמו המגרשים כיחידה אחת על שם היזם. במקרה של אחוד מגרשים. קוי בנין צדדיים יהיו אפס.

13.3 שרותים הנדסיים:

מטויט בקוים מצטלבים סגולים.

בשטח המיועד לשרותים הנדסיים יותרו השמושים הבאים:

א. שטח למנחת תעשייתית שימש לפעילות אורית של מפעלי תעשיה תעופתיים, כולל כל עבודות ההכשרה והפתוח הנדרשים. רחובות חניה למטוסים, מכני ומתקני אחסנה ומנהל, וכל הנדרש לפעילות תקינה של מנחת המטוסים.

ב. מתקני כיוב: מתקנים לטיפול בשופכין תעשיתיים:

13.4 שטח לתחנת מתוג (טרנספורמציה) - סגול מטויט קוים סגולים.

ישמש לתחנת מתוג (טרנספורמטיה) וכל יתר המתקנים הכרוכים בכך.

13.5 שטח צבורי פתוח - ירוק

יותרו כל השמושים המוגדרים בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והכניה.

13.6 שטח לתכנון כעתיד: פסים אלכסוניים אפורים.

א. לשטח המיועד לתכנון כעתיד תוגש תכנית מפורטת נפרדת אשר תכלול את האזור המצויין לתך רחובות זו.

ב. התכנית באזור זה תכיא כחשכון המצאות דרימת נחל עיון כגבול הצפוני והמזרחי של האזור ואפשרות שמוש בו לצרכי נופש ותיירות. תוך הפרדה מתאימה ממחקנים תעשילתיים.

ג. התכנון באזור זה יעשה כתאום עם רשות הניקוז "גליל עליון"

13.7 טבלת תכליות והגבלות שמוש:

ה ת ר ו ת	מרווחים			גובה כניה מותר	אחוז כניה מכסימלי	שטח מגרש מינמלי במ"ר	סמון בתשריט	התכלית
	אחורי	צדדי	קדמי					
כעת אחוד חלקות קו כנין צדדי המשותף יהיה אפס (כולל תעשיה תעופתית)	3.0	3.0	לפי תשריט	לפי מגבלות גובה כטיחות טיסה ולא יותר מעשרים מטר	100	2000	צבע סגול	תעשיה
כ כ " ל	5.0	5.0	לפי תשריט	כ כ " ל	30	10.000	קווים מצטלבים סגולים	שרותים הנדסיים
	5.0	5.0	לפי	גובה שלא יעלה על 110 מ' מעל פניהים	30	5.000	סגול מטוייט קווים סגולים	מתקני מתוג (י'רנס)
לפי סעיף 13.5							ירוק	שטח צבורי פתוח
לפי ת.כ.ע מפורטת שתוגש כנפרד לשטח זה	5.0	5.0	לפי תשריט				פסים אלכסוניים	שטח לזכנון בעתיר

14. רשום והפקעה:

השטח הכולל בתכנית יחולק על פיה, וכל הדרכים והשטחים המיועדים לשימושים צבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1956 סעיף 188 ב'

15. הגבלות בניה ושימוש:

- א. התעשיות תאושרנה ע"י הועדה המקומית לאחר התיעוצות עם משרד הכריאות. מנהלת הכנרת, ויועץ לאיכות הסביבה של הועדה המחוזית.
- ב. לא ינתן היתר לשימוש במנחת בשעות הלילה בין השעות 18:00 ועד השעה 06:00 בבוקר. כמו כן לא יותר שימוש למטוסים שיגרמו רמת "תחזית חשיפה לרעש" (תח"ר) העולה על 25 יחידות בקו המרוחק 500 מטר מכל נקודה שהיא הנמדדת בקו ניצב לציר מסלול המנחת.
- ג. כמשך שנה מיום פתיחת המפעל יבוצעו ע"י היזם בדיקות רעש מדגמיות. לאחר שתוצאות הבדיקות יועברו ע"י היזם לרשויות התכנון, יקבעו הסדרי התפעול.
- ד. לא יוקם מתקן להרצת מנועים במפעל ולא יבוצעו בו הרצות מנועים. הקמת מתקן להרצת מנועים יותנה באשור הועדה המחוזית לאחר שיוכן ויוגש תזכיר השפעה על הסביבה בגיבוי.
- ה. בניה בקרבת קוי חשמל:

1. אסורה בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל, לא ינתן היתר בניה למכנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משורן אל הקרקע כיון התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לכיון החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה.

כרשת מתח נמוך	2.0 מטר.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו	9.0 מטר.

2. חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמלג חפירה, חציבה, או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר או לא (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז 1967 - עבודה ושימוש הטעונים היתר) יותנה בתיאום מוקדם עם חכרת החשמל.

כבל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.50 מטרים.
 עמודי חשמל במתך נמוך 2.50 מטרים.
 עמודי חשמל במתח עד 22 ק"ו (מהמסד של עמוד) 5.00 מטרים.
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד) 10.00 מטרים.
 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המכוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעי"ל.
 בין הטעונה היתר או לא (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1967 - עבודה ושימוש הטעונים היתר) יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.00 מטרים.
 עמודי חשמל במתך נמוך 5.00 מטרים.
 עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד) 5.00 מטרים.
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד) 10.00 מטרים.

ד. הכללת צרכי אספקת חשמל/בתכנית:

לא ינחן היתר בניה אלא אם יסומנו בבקשה כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושיו כרין. כמו כן יוצא מגיש הבקשה את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית ויראג - למילויים ע"י קביעת מקומות למתקנים ומעבריים לקוי חשמל כפי שיוגדרו ע"י חברת החשמל.

ה. הגבלת גובה בניה:

כהתאם לסעיף 13 בתכנית ג/4712 יוגבל גובה הבניה בתחום התכנית. ההגבלה תחול בהתאם לפרוט הבא:

1. בשטח שבין רצועת המסלול (30.0 מטר מציר המסלול) ובין הקו השחור המרוחק. (להלן קו הגבלת גובה בניה) יהיה גובה הבניה המכסימלי המותר שיה או פחות לגובה המישור האלכסוני המצוי בין רצועת המסלול וקו הקבלת גובה בניה. גובה הקוים מסומנים - בחש"ט באמצעות סמון הגובה. ולכל נקודה ביניהם ימדד הגובה כצורה ליניארית.

2. ביחרת שטח התכנית תותר בניה שגובהה לא יעלה על 15 מטר מפני קרקע טבעית לפני תחילת עבודות פתוח.

3. למכשולים דקיקים כגון אנטינות וארובות, הגבלת גובה הבניה תהיה 15.0 מטר מתחת להגבלת גובה בניה למבנים.

4. בשטח לתחנת מתוג (טרנספורמציה) תותר בניה עד גובה 110.0 מטר מעל פני הים.

5. כל סטיה ממגבלות גובה בניה אלה אסורה אלא באשוח של הועדה המחוזית, ועפ"י חוקי בטיחות הכיסה.

16. ש ר ו ת י ס:

א. חשמל - אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל. הבניה בשטח התכנית תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל האמור בסעיף 15 ג'.

הוכן לפי הנחיות השרות לאיכות הסביבה - משרד הפנים ירושלים - מספטמבר 1984.

פרק א': הסביבה לפני בצוע התכנית.

1. מיקום כללי.

התכנית מצויה בשולי שטח הטרשים שממזרח לאזור התעשייה קיים בצפון קרית שמונה. באזור ממוצע לפי תכנית המתאר של גליל עליון ג/1632 ולפי ת.ב.ע מפורט ג/2346, ושינויה החלקי בת.ב.ע מפורט ג/3803. האזור מסומן ע"ג מפת רקע לתכנית המתאר החלקית שהוכנה לצורך בצוע תכנית - המנחת התעשייתית והרחבת אזור התעשייה. "בתשריט ב" מסומנים ע"ג המפה הנ"ל נתיבי הגישה והיציאה של המטוסים, ומסלול הקפה.

2. שמושי קרקע:

בתשריט א הנספח לתסקיר זק מצויינים שמושי הקרקע כפי שהיו לפני בצוע התכנית, ולאחריה. מתוך התחום הכלול בגבולות התכנית (כ-1002 דונם) כ-90 דונם הינם כעבוד חקלאי אינטנסיבי (כיום גדולי כותנה) שטח זה הופשר לשנוי ייעוד ע"י הועדה לשמירת קרקע חקלאית. יתרת השטח המיועדת בתכנית לתעשייה, דרכים, מתקני מחוג וטרנספורמציה, הינה קרקע טרשית. בחלקה שמה למזבלה ערונית של קרית-שמונה, ובחלקה היתה ללא שמוש, אושמה למרעה כחכירה חר שנתית.

3. שמוש למגורים:

בתחום ההשפעה הנבדק, ישנם שני אתרי מגורים המצויים בקרבת אזור התכנית:
א. מושב בית הלל: נמצא מזרח לאתר המנחת. בתו הקרובים ביותר נמצאים מעל חמש מאות מטר מגבול הצעת המנחת.
ב. ממערב - "שכונת הורדים", אזור המיועד להכנות כשטח "כנה ביתך", ממערב לאזור התעשייה הקיים, ובסמיכות לכביש עוקף מתוכנן של קרית שמונה. במצבה הנוכחי, השכונה בנויה דלילה של בתי מגורים כרובם מוזנחים ונטושים. לפי תכנית המתאר של קרית שמונה השטח מיועד למוסדות עבור כלל עירוניים הקשורים בתעשייה.

4. מוסדות רגישים לרעש:

בטוח הקרוב של חמש מאות מטר מהמנחת אין כל מוסד רגיש כמיוחד לרעש כגון בית חולים, בית ספר, או אחר.

5. ת ע ש י ה:

בסמיכות לרצועת המנחת מתוכננים לפי תכנית זו מגרשים לתעשייה, כאשר כוונת היזמים להועיד המגרשים הסמוכים למנחת עצמו לתעשייה שתזדקק למנחת. לצורך תפקודה התעשייתית שמושי הקרקע בסביבה הקרובה לאתר התכנית מצויינים ע"ג "תשריט א".

פרק ב': סיכות העדפת האתר המוצע.

1. למטרת התכנית - הקמת מפעל תעשייה תעופתית נדרש מנחת תעשייתית שיהיה בסמיכות לאור תעשייה עם אופציה להקמת מפעל או מפעלים עתירי שטח. באזור התעשייה הצפוני של ק. שמונה מצויים מעל אלף דונם קרקע, חלקם מפותחים למטרת תעשייה.
2. למנחת קיימות מגבלות כמו, מכשולים פיזיים ורוחות, אשר גרמו לפסילת רוב באופציות האחרות למיקומו.
3. אופציות נוספות נוחות מבחינת הכוון וכן מבחינת תנאי קרקע ומישורי גישה ויציאה אינן בסמיכות לשטח תעשייתית זמין כמרחב קרית שמונה ומאידך יצרכו שמוש בקרקע חקלאית בכל הקף שטח המנחת.
4. המקום המוצע, המאפשר שמוש כעתודות קרקע, זמינות לתעשייה צורך כתשעים דונם קרקע חקלאית לכד.
5. הצעות אלטרנטיבות שנבדקו בסמיכות לאזור התעשייה של קרית שמונה היו מצפון לכביש 99. האחת כשטחי עבוד של כפר גלעדי ואזור הרחבת מכללת תל חי. והאחרת מצפון למנחת גבור. האחרונה אינה ניתנת לבצוע באורך מספיק, ואילו בראשונה הקרקע בעבוד חקלאית וכן מיועדת להרחבת המכללה. ההמלצה הכלכלית הנדרשת, היתה לבצוע אלטרנטיבה של תבע 5199, בנוסף לשקולים של זמנות קרקע, וקשר ישיר לשטח תעשייה מפותח.

פרק ג': תיאור הפעילות המועצת.

מ ט ר ו ת:

בטווח הקצר - המנחת כ יעד לשמש גישה של מטוסים קלים צבאיים ואזרחיים למפעל תחזוקה תעופתית. אפשרי שמו. תעשייתית למפעל או מפעלים נוספים שיוקמו באזור התעשייה ויזדקקו לגישה אוירית לצורך יצורמוצרים תעופתיים.

כל החישובים וההנחות כעת תכנון המנחת מתייחסים לשמוש תעשייתית בלבד, עפ"י מאפייני התפעול שיפורטו בהמשך.

מאפייני המנחת:

1. מספר התנועות השנתיות החזויות כיום למפעל התעופתי הוא כשלושים וחמש יחד עם זה לצורך חשוב מטרד הרעש בלבד, נלקח הערך של כשלושת אלפים תנועות שנתיות המהווה 50% מהערך שהוצג ע"י רשות שרות התעופה לצורך חשוב רמת התח"ר. הוצגת על ידם רמת תח"ר של 25 יחידות (עבור ששת אלפים תנועות) ולכן לפי החשוב על בסיס שלוש אלפים תנועות רמת התח"ר נמוכה בהרבה. ההנחה לצורך החישובים היא כי יהיו כחמש עשרה תנועות יומיות אשר ייצרו כעשר הקפות ויתרן כגישה ישירה.

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
מחוז הצפון - נצרת עילית

24-01-1986

נ. א. ב. ל.

היקף מס'

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז נצרת
מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
תכנית א. פ. 5199 מס' 5199
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 11/11/85
מיום 9.10.85 החליטה לתת תוקף
לתכנית המגדרת לעיל.
סגן מנהל כולל לתכנון
יושב ראש הועדה