

2-3934



6.10.99
מה-141-99

מחוז: הצפון

משרד הפנים טחוו הצפון
ר"ה תכנון ותכנון תשי"ב - 1963

השם: אורטל

מס' תכנון: 279.00

סמל: 13

נפת כנרת

השם: אורטל

מס' תכנון: 279.00

מרחב תכנון מקומי - עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. עמק הירדן

צמח מפעלים אזוריים עמק הירדן בע"מ

תכנית מפורטת ג/ 11458

שינוי לתכנית מפורטת מס': ג/ 3331

שינוי לתכנית ג/ 6540

המתכנן: מיכל הלוי, א.ב. תכנון צמח 15132.
טל' 06-6751960, פקס 06-6751166

1. פרק א' - התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת, הרחבת שטח המפעלים האזוריים-צמח.

1.2 מחוז הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי-עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפלי מוא"ז עמק הירדן.

1.3 מקום התכנית: מרכז אזורי צמח נ.צ. 20525 / 23410

1.4 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל טל': 06-6558211, פקס: 06-6560621

1.5 יוזמי התכנית: צמח מפעלים אזוריים טל': 06-6755401, עמק הירדן בע"מ פקס: 06-6755407

1.6 עורך התכנית: מיכל הלוי, א.ב. תכנון משרד הירדן טל' 06-6751960 פקס: 06-6751166

1.7 גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

1.8 מסמכי התכנית:

הוראות התכנית - 9 דפים - מחייב.

תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית - מחייב.

נספח לאיכות הסביבה 6 דפים - מחייב.

1.9 שטח התכנית: 44.07 דונם.

1.10 גושים וחלקות:

גושים חדשים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
15716	-	19,20,23

1.11 מטרות התכנית:

- א. לשנות יעוד שטח המיועד לחקלאות לחקלאי מיוחד.
- ב. הרחבת גבולות תכנית ג/ 3331 ושינוי שטח חקלאי לחקלאי מיוחד.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.
- ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

1.12 יחס לתכנית אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות: ג/ 3331, ג/ 6540.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

1.13 טבלת שטחים מצב קיים/מוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	
-	-	28.04	63.63	חקלאי
26.21	11.55	11.55	26.21	תעשייה
10.16	4.48	4.48	10.16	דרך קיימת
63.63	28.04	-	-	חקלאי מיוחד
100	44.07	100	44.07	סה"כ

1.14 באור סימנים בתשריט:

פסים ירוקים	שטח חקלאי
פסים ירוק כתום לסרוגין	חקלאי מיוחד
סגול	אזור תעשייה
חום	דרך קיימת
ברבע עליון של העגול	מספר דרך
ברבע הצידי של העיגול	קו בניין
ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו כחול רצוף	גבול תכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית קיימת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע אפור	מסילת ברזל
קו שחור מקוטע	קו בניין ממסילת ברזל ודרך מס' 90

פרק ב' - תכליות ושימושים :

לא ינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע אן הבניין.

א. אזורי חקלאי מיוחד :

אזור זה מיועד לפעילות חקלאית ופעילויות חקלאיות נלוות. בתחום אזור הזה יותר להקים : מבנים הקשורים במישרין ליצור חקלאי : מבנים לאריזה למיון ואחסון תוצרת חקלאית, סככות ומשטחי אחסון לחומרי אריזה וציוד, משטחי פריקה וטעינה, אחסון וטיפול בכלים וציוד חקלאי למינהו, המשרת את צמח מפעלים אזוריים עמק הירדן. מבני משרדים המשרתים את פעילות יעוד קרקע זה.

ב. אזור תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, כולל משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, משטחי אחסון. דרכים רחבות, חניות ומתקני עזר. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. אזור התעשייה יחויב בעמידה בתקני איכות הסביבה בכל הקשור בזיהום אוויר, מים, רעש ואשפה. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות למטרדים לסביבה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות. אכלוס המפעלים יותנה באישור הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות. הוראות איכות הסביבה בנספח לאזור תעשייה המצורף להוראות תכנית זו...

ג. דרכים וחניות :

מיקום, רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית. הדרכים תשמנה לתנועת כלי רכב ותנועה רגלית, חניה. כמו כן, ישמשו תוואי הדרכים למעבר תשתיות הנדסיות ולניקוז. קו הבניין מדרך מס' 90 יימדד מציר הדרך. קו הבניין ממסילת הרכבת יימדד מגבול רצועת המסילה.

הוראות כלליות:

1. מים:
אספקת המים לשטח התכנית תהיה מרשת המים של המפעלים האזוריים-עמק הירדן.
בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
2. ביוב:
כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזית בהתאם לתכנית שתאושר במשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.
3. אשפה:
תיקבע תכנית ריכוז אשפה בה יכלל מקום ריכוז אשפה ובאישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית.
סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית לאתר מאושר בלבד.
4. ניקוז:
מבצע התכנית מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות הכל באישור מהנדס המועצה האזורית, ורשות הניקוז.
5. חניה:
החניה בתחום התכנית תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 או כל תקן שיהיה עדכני לזמן ביצוע התכנית.
6. מיקלוט:
מיקום בניית מרחבים מוגנים (לסוגיהם) ועבודות ביטחוניות יבוצעו בהתאם לדרישות מפקדת העורף (הג"א) שיהיו תקפות למועד ביצוע התכנית.
7. חשמל:
א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק 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 קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מטרים	2.0	מרשת מתח נמוך
מטרים	5.0	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מטרים	9.5	בקו מתח עליון

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
הכל בכפוף לתקנון 80 ו- 81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).

8. אחוד וחלוקה:

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים והמגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. גבולות, חלקות ומגרשים נוכחיים שלא תואמים את אלה המסומנים בתכנית יבוטלו.
- ג. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקות רצופות בעלות סיווג אחיד, המותחם ע"י גבולות החלקות המוצעות בתשריט.
- ד. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות תותר לצרכי רישום.

9. הידרנטים:

מבצע התכנית יידרש בכל בקשת היתר לבניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש באישור שרותי כבאות.

10. תנאי למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בנוי לכל השטח כולל תכנון גינון לאורך דרך מסי 90 במטרה להסתיר באופן מקסימלי את המבנים מעיני הנוסעים בדרך.

11. תנאי למתן טופס 4:

תנאי למתן טופס 4 הינו גמר פיתוח השטח כולל גינון לאורך הדרך.

12. הפקעה לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית

13. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

4. עיצוב אדריכלי:

- 4.1 הבניה תהיה עפ"י תכנית בנוי לכל מבנה, שתכלול את המרכיבים הבאים :
מיקום ושטח המבנה, דרך גישה, תנועה וחניה, טעינה ופריקה ומפלסי בניה, באישור הועדה המקומית.
- 4.2 המבנים יבנו מחומרים כגון : בלוקים מטויחים, לוחות בטון מתועשים, קונסטרוקציה פלדה ופנלים מפח מבודד.
- 4.3 חומרי הגמר של המבנים והסככות יהיו עמידים ואסטטיים.
- 4.4 משטחי האחסנה יחויבו בהקמת גדרות.
תחום התכנית יחויב בהקמת גדר בכל ההיקף.
- 4.5 התכנית מחייבת נטיעות בגבולה המזרחי-בחזית כלפי דרך מס' 90 .

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מרחקים בין מבנים חזיתות	גובה מכסימלי		% בניה מקסימלי					% מעל/מתחת מפלס בניסה		קווי בנין			שם האזור	גודל מגרש מינימלי בדונם
	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שטחי עיקרי	שימוש עיקרי	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	קידמי	אחורי	צדדי			
5	12	3	35	30	10	25	-	35%	5	3	3**	3.00	הקלאי מיוחד	
5	12	3	75	60	5	70	-	75%	5	3	3	2.00	תעשייה	

- גובה 3 קומות יותר רק במבנה המשרדים ומעבדות לצרכי הקלאות ובמבנה שימש לרווחת העובדים (חדר אוכל, שרתים וכו').

תותר העברת % בניה ממפלס מעל הכניסה למפלס מתחת לכניסה באישור הועדה המקומית.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התוכנית:

א.ב. תכנון ש.נ.
ד.נ. עמק הירדן ממוז. ג.נ.ג.
טל: 05-6751808, 05-6751808
פקס: 05-6751808

חתימת המתכנן:
