

11/6/02
מה- 380-02

מחוז צפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 4869

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 4869/ג אישור תכנית מס.
 ... עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.5.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

אזור תעשייה קיבוץ רביד

תאריך הכנת התכנית :

הודעה על אישור תכנית מס. 4869/ג
 מודפסה בילקוט הפרסומים מס. 5097
 מיום 24.7.02

תאריך	הכנה
ינואר 2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית מס' ג / 4869 הרחבת מפעל תעשייה קיבוץ רביד

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בצמוד לאזור התעשייה שבתחום תכנית ג / 3506
נ.צ. 25035/19380

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15459		7,6
15601		1,21,25,28,31

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 77.0 דונם מדור במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ רביד
טל : 04-6548952 פקס : 04-6560521

יוזם התכנית :

קיבוץ רביד דואר טבריה 14960
טל : 04-6787888 פקס : 04-6784455

מגיש התכנית :

קיבוץ רביד

עורך התכנית :

אדר' יהודה סיני א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

- תמ"א / 31 - התכנית נמצאת ביעוד הקרקע שטח נוף כפרי פתוח.
- תמ"א / 31 - התכנית חלה על שטח משאבי טבע ושימור משאבי מים.
- תמ"א / 22 - התכנית חודרת מזערית לתחומי היערות יק 28, פמ 5.
- תמ"א / 13 - ברצועה עורפית - יעוד השטח חקלאי.
- תמ"מ 2 / 9 - המופקדת - יעוד השטח - שטח פתוח לשימושי קרקע מוגדר.

משרד המבחן
 משרד המבחן הצפון
 הלשכה המחוזית לתכנון

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג / 3506

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

: מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 12 דפים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח איכות הסביבה - 3 דפים - מחייב.

1.6. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.7. ביאור סימנים בתשריט :

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| קו כחול מקוטע | גבול תכנית מאושרת |
| קו כחול | גבול התכנית |
| קו ירוק עם משולשים | גבול גוש |
| קו ירוק וספרה בירוק | גבול חלקה ומספרה |
| בצבע אדום | דרך מוצעת / הרחבת דרך |
| בצבע חום | דרך קיימת / מאושרת |
| חום מותחם ירוק | מבני משק |
| בצבע סגול | תעשיה |
| ספרה ברבע עליון של עיגול | מס' דרך |
| ספרה ברבע צידי של עיגול | קו בנין |
| ספרה ברבע תחתון של עיגול | רוחב דרך |
| ירוק תחום ירוק | שטח פרטי פתוח |
| פסים בירוק | שטח חקלאי |

1.8 טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע		מצב קיים
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
64.0	49.8			תעשייה
		100	77.0	שטח חקלאי
12.0	8.8			דרך מוצעת / הרחבת דרך
24.0	18.4			פרטי פתוח
100	77.0	100	77.0	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

תיחום שטח לאשור תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח לתעשייה ודרך.

ב. פרוט התכליות : תעשייה.

ג. קביעת הוראות בניה.

ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

ו. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
19920	תעשייה

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי :
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. אזור מבני תעשייה :

- * אזור המשמש להקמת מבני ומתקני תעשייה, תשתיות לשרות הפעילות התעשייתית.
- * באזור התעשייה יותר להקים מבני תעשייה ומתקני עזר לתעשייה : משרדים, מחסנים, אולמות תצוגה, מתקנים הנדסיים, דרכים, רחבות, חניות.
- * בשטח המיועד לתעשייה יותרו להקים רק שמושיים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.
- * לא יותרו השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/ או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנת חומרי נפץ.
- * השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו ע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- * מתן היתר בניה יותנה באישור המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה. אישור המשרד לאיכות הסביבה יכלול גם טיפול במדרונות פגועים סביב המפעל וטיפול במערכת המים הקשורה ליצור.

3.1.2. דרכים :

- השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
 - ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.3. שטח פרטי פתוח :

- אזור זה מיועד לגינון, שבילי מעבר, מעבר תשתיות כמו : ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. בשטח פרטי פתוח לא תותר כל בניה.

7 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים נאחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא יתכן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי דונם	קוי בניה					שם האזור (שימושים עיקריים)			
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס למפלס הכניסה (1)	מפלס למפלס הכניסה				
10	2	45	45	5	40	45	3			
		45	45	5	40	45				
מס' קומות (2)	מס' קומות (2)	סה"כ	לניסוי הקרקע (הכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מפלס למפלס הכניסה (1)	מפלס למפלס הכניסה (1)	מפלס למפלס הכניסה (1)	מפלס למפלס הכניסה (1)

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 12.0 מ'.
 גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.

הגדרות :

תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

א. הוראות ארכיטקטוניות :

1. מבני תעשייה :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי בעל עמידות לטווח ארוך שימצא מתאים, ושיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית .

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים . משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי . בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה, מקומות חניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה פרוט תכנית בינוי כולל הצבת מבנים ועיצובם, חומרי בניה וצבע וכו'.

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים 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 חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות :

1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י הסעיפים : 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע בשלבים. ביצוע קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

4.2 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישור תוכנית זו, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב למבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע :

קיסוף רפוז
המרכז החינוכי להתחדשות שתמנית

יזם התכנית :

קיסוף רפוז
המרכז החינוכי להתחדשות שתמנית

מגיש התכנית :

א.ב. תכנון שילוחת צמח
ד.נ. עמק הירדן מקוד 15132
טל: 6751808, 06-6751960
פקס: 06-6751166

עורך התכנית :