

מתחז הצפון

8

מרחב תכנון מקומי
שפלת הגליל
תחום שפוט מוניציפאלי עריית טמרה

תכנית מפורטת מס" 12005 ג
מפעל בטון .

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12005
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 5.6.02 לאשר את התכנית.
 שוכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12005
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5124
 מיום 5.11.02

מתכנן: עיאשי אברהמים.

פלפון: 054-511984

טל: 04-9943240

תמרה.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל
תוכנית מס' ג' 12005/
תחום שיפוט מונצפלי- עריית טמרה.

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' ג' 12005 הרחבת שטח לתעשייה המהווה שינוי לתוכנית מס" ג' 2834 המאושרת.

2. מסמכי התוכנית:

2.1. תשריט - בקנה מידה 1: 500

2.2. תקנון בן 8 עמודים.

3. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4. מקום: איזור מערב דרומי בתמרה.

5. זיהוי חלקות וגושים:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18579	----	94,77

6. שטח התוכנית: 3987 מ"ר.

7. יחמי התוכנית: חב" בטון נעאמנה בע"מ ח.פ. 512910712
 אזור תעשייה עראבה טל: 04-674448.

8. עורך התוכנית: עיאשי אברהים.
 טמרה מיקוד 24930 ת"ד 3363 טל' 04-9943240.

9. מטרת התוכנית:

10.1. הרחבת שטח לתעשייה, שינוי יעוד מאזור חקלאי לתעשייה קביעת הוראות וזכויות בנייה.

10. יחס לתוכניות אחרות:

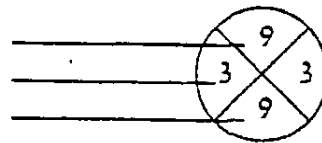
11.1. תכנית זו מהווה הרחבה לתכנית מס' ג2834 המאושרת וכפופה לכל הוראותיה של התכנית מס' ג2834 המאושרת מלבד ההוראות ששוננו במסגרת תוכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית אחרת תכנית זו עדיפה.

11. חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:

פרוט הציון
 גבול התוכנית
 גבול תוכנית מאושרת
 גבול גוש
 דרך מאושרת
 שטח חקלאי
 שטח תעשייה ומלאכה
 שטח ציבורי פתוח
 מספר וגבול חלקה
 מספר וגבול מגרש

ציון בתשריט
 א. קו כחול רציף
 ב. קו כחול מרוסק
 ג. קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט
 ד. שטח צבוע חום
 ה. שטח צבוע קווים ירוקים אלכסוניים
 ו. שטח צבוע בסגול
 ז. שטח צבוע ירוק
 זו. קו ירוק רציף
 ט. קו שחור רציף

מס' דרך.
 קו בניין בחזית.
 רוחב הדרך.



יג

12. שימוש בקרקע אי בוינים:

לא יינתן היתר לשימוש בקרקע או במבנים פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות :

13.1. דרך (חום): תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, העברת תשתיות, אסורה בנייה פרט למתקני דרך.

13.2. שטח תעשייה ומלאכה: בשטח זה יהיה מותר להקים בתי מלאכה ותעשייה כבדה (מפעל בטון), משרדים, לתפעול המפעל.

13.3. שטח חקלאי/קווים אלכסוניים ירוקים: בהתאם להגדרות תכנית מס"ג 6540.

13.4. שטח ציבורי פתוח: ישמש לגינון ומעבר למגרשים, אסורה הבנייה בו, ישמש כחיץ בין המגרש לדרך.

14. חניה: חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

15. פרק סביבתי :

15.0. על מפעל זה יחולו הוראות תקנון אזור התעשייה ג/9681 לכשתאושר - העסק יגודר בגדר אטומה וקשיחה בגובה 2 מ לפחות.
- כל פעילות הקשורה לתהליכי היצור תתבצע אך ורק במשטחי התפעול בעסק.
- בעל העסק ימנע לכלוך הסביבה הסמוכה לעסק משיטח העסק.

15.1. בכל פתח כניסה ויציאה של המפעל תהייה הגבהה עשויה בטון או אספלט, שתמנע יציאת שפכים תעשייתיים וסחיפת אגרגטים משיטח העסק החוצה.

15.2. טיפול בשפכים.

15.2.1. במפעל תבנה מערכת איסוף וטיפול בשפכים תעשייתיים מכל משטחי התפעול ומערכת איסוף וסילוק מי נגר.
15.2.2. כל השפכים התעשייתיים יוזרמו למערכת האיסוף והטיפול בשפכים תעשייתיים.
15.2.3. משטחי התפעול ינוקזו למערכת האיסוף והטיפול בשפכים תעשייתיים.
15.2.4. שטח המפעל, למעט משטחי התפעול ינוקזו אל מערכת הניקוז הצינורית או אל מחוץ לשטח המפעל, באופן שלא יבואו במגע עם שפכים תעשייתיים.
15.2.5. ממערכת האיסוף והטיפול יופנו הקולחים לשימוש בתחומי המפעל או למערכת הביוב. הקולחים לא יופנו למערכת הביוב אלא אם יעמדו בדרישות התקן.
15.2.6. שפכים סניטאריים יחוברו למערכת הביוב הציבורית.

15.3. איכות אויר.

15.3.1. כל משטחי התפעול יצופו באספלט או בבטון או בחומר אחר שימנע פיזור אבק כולל שטחי חניה וחצרות פנמיות.
15.3.2. תאי קבלת האגרגטים וחול מחצבה יהיו מוקפות בשלושה קירות ומקורים, בצד הגישה לתא יהיה ווילון פלסטיק קשיח.

- 15.3.3. אחסון האגריגטים וחול המחצבה יהיה או בתאי קבלת האגריגטים או בתאי איחסון עליונים סגורים ואטומים .
- 15.3.4. עמדת שקילה של הצמנט תהיה סגורה ואטומה ותצויד בנשם שיחובר למערכת שינוע צימנט או בכל פתרון אחר שימנע פליטת אבק לסביבה בעת השקילה .
- 15.3.5. עמדות השקילה של החול המחצבה והאגריגטים יהיו סגורות בכל צדדיהם באופן שתמנע פליטת אבק במהלך השקילה .
- 15.3.6. סילו צמנט .
- א- יותקנו סילוסי צמנט לאחסון צמנט .
- ב- בכל מערכת סילוסים של צמנט תותקן מערכת לסינון וקליטת אבק .
- ג- כל סילו צמנט יחובר למערכת בקרה ממוחשבת הכוללת מד גובה עליון ומד לחץ והמחברים לשסתום מיוחד הנסגר אוטומאית עם עלית הלחץ בסילו . א או עליית כמות הצמנט בסילו מעבר למותר .
- 15.3.7. צנרות הזנת הצמנט לסילו יחוברו לסילו בצורה שתמנע שחרור של אבק לסביבה בעת מילוי הסילו, וכן יצוידו בשסתום כיונים .

15.3.8. שינוע אגרגטים וצמנט .

- א- שינוע אגרגטים יתבצע באמצעות מסועים מקורים בשלושה צדדים .
- ב- שינוע הצמנט יעשה באמצעות מערכת צינורות סגורה ואטומה .

15.3.9. עמדת העמסת המערבלים .

- א- עמדת העמסת המערבלים תהיה בתוך מבנה סגור בשלושה צדדים ומקורה . בצד הגישה למבנה יהיה וולון פלסטיק קשיח .
- ב- עמדת העמסת המערבלים תצויד במערכת עירפול אוטומאית שתמנע פליטת אבק לסביבה .

15.3.10. פסולת מוצקה .

- א- פסולת מעורבת תאוחסן במכלי אצירה יעודיים .
- ב- משקעים במערכת האיסוף והטיפול בשפכים התעשייתיים יאוחסנו על משטחי תיפעול עד להעברתם לשימוש חוזר בתהליך יצור הבטון או פינויים לאתר טיפול בפסולת בניין או לאתר סילוק פסולת בניין .
- 15.3.11. תותקן מערכת ממטירות על כל שטח המפעל שתופעל בצורה אוטומטית .
- 15.14. על המפעל לעמוד בהראות התפעול בתנאי המשרד לאיכות הסביבה לרשיון עסק .

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 עם תילים חשופים 2.0 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .
- מ' בקו מתח גבוה 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 המינמליים 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 מנחבת חשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

17. הפקעות לצרכי ציבור:

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

18. הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק:

- 18.1 התרי בנייה יונתנו באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תוכנית זו.
 18.2 בתכנית הוגשה להיתר יוציינו חומרי המבנים פרטי הגדרות שטחי הגינון, סידורי האחסנה, סילוק האשפה, חניה, סידורי פריקה וטעינה.
 18.3 תנאי להוצאת היתר בנייה ביצוע בפועל כל התשתיות " מים, ביוב, דרכים וחשמל "

19. אשפה:

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

20. חלוקה ואיחוד.

- 20.1. תנאי להוצאת היתר בנייה אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י ועדה מקומית.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

22. טבלת שטחים וערים:

היעד בקרקע	צבע בתשרוט	מצב קיים	מצב יוצא
שטח חקלאי	פסים בירוק	שטח צפא	אחוז (%)
שטח חקלאי	פסים בירוק	2000	50.2%
דרך מאושרת	חום	852	21.4%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	106	2.6%
שטח תעשייה	סגול	1029	25.8%
סה"כ		3967	100%

23. ניקה:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

24. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

25. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

26. הוראות הג"א:

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

27. כיבוי אש:

קבלת התחייבות מומבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

28. תקיפות התכנית:

לא החל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים התכנית תחשב כמבוטלת.

29. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)

מספר מבנים למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קני בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		סה"כ 80%	לכסוי הקרקע (תכסית) 40%	שטחי שרות 10%	שטחים עיקריים □ 70%	מתחת מפלס הכניסה *	מעל מפלס הכניסה 80%	מספר קומות 2	קדמי 5 או לפי תשריט	אחורי 7	צדדי 4	810	שטח תעשיר ומלאכה ***			
1 ***	10 **															

*** מקלט חתיה מקורה במגרש בנוסף למבנה הכלולים באחוזי הבנייה.

* רשאית ועדה מקומית להעביר אחוזי ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.
** גובה מבנה ימדד מקרקע טבעית או החפורה, הנמוכה מביניהם.

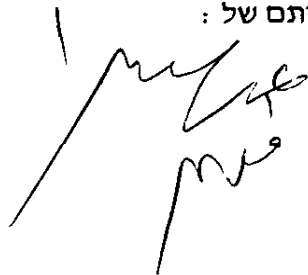
30-בעלי קרקע:

הקרקע נשוא תוכנית זו הינה בבעלותם של :

1- נעאמנה עלי ת.ז. 2096610

2- נעאמנה פהים ת.ז. 53725453

3- מנהל מקרקעי ישראל.

Handwritten signature and scribbles in black ink, appearing to be a signature over the list of owners.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שהיא מתואמת עם
ר"ת התכנון המוסמכות.

חתימתו הינה לטובת תכנון בלבד, ואין בה
הצהרה על אישור או אי-אישור.
החתימה הזו אינה מהווה אישור או אי-אישור
לשום מטרה אחרת.

חתימות:

4/11/01

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

יוזם התכנית

בעל הקרקע

נתנאי תאלם עם תכנית האב

תאריך

עורך התכנית

חתימת העריה