

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה
 1965
 אישור תכנית מס. 14124
 הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
 ביום 7.3.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון
 נפה עכו

הודעה על אישור תכנית מס. 14124
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5409
 מיום 23.6.05

מרחב תכנון מקומי, ועדה מקומית "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפאלי – מועצה אזורית מטה אשר

תכנית מתאר מקומית מס' ג/14124

תכנית מתאר מקומית - אזור תעשייה ובית עלמין בית העמק

תאריך הכנת התכנית

תאריך	
17.6.03	הכנה
10.3.04	החלטה על הפקדת התכנית
8.4.04	עדכון
21.6.04	עדכון
4.10.04	עדכון
18.10.04	עדכון
23.11.04	עדכון
7.12.04	עדכון (להפקדה)
3.4.05	למתן תוקף

פרק 1

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית לאזור תעשייה ובית עלמין בקיבוץ בית העמק מס' ג/14124, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ בית העמק
 ב.נ.צ. $764 / 0.82 = 764 / 260$
 $214 / 300 = 214 / 153$

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקה - חלק
18480	18, 19

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 20.6 דונם מדוד במדידה גרפית בתכנית 4458.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
 בחכירה לדורות לקיבוץ בית העמק
 טל : 04-6558211 פקס : 04-6560521

יוזם התכנית :

קיבוץ בית העמק ד.נ. אשרת 25115 טל' : 04-9960411
 פקס : 04-9960520

מגיש התכנית :

קיבוץ בית העמק ד.נ. אשרת 25115 טל' : 04-9960411
 פקס : 04-9960520

עורך התכנית :

אדר' דני בר-קמה מ. רשיון 21527
 א.ב. תכנון ת.ד. 25256 מיקוד 61251 תל-אביב
 טל : 03-6233751 פקס : 03-6233700

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31.
 התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה
 לאף אחת מהן.

התכנית תואמת לתמ"מ / 2, על שינוייה.

שינוי תכנית מס' ג/4458 ופירוטה.

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

1.6 מסמכי התכנית :

- א. הוראות התכנית - 11 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
 ג. נספח לאיכות הסביבה המהווה חלק מהוראות התכנית - מחייב.

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 טבלת שטחים :

שטח בדונם קיים	שטח בדונם מוצע	שטח בדונם - ב- % מוצע	
17.8	17.8	86.28	אזור תעשייה
2.83	2.83	13.72	אזור בית עלמין
20.63	20.63	100	סה"כ

פרק 2

מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1 מטרות התכנית :

- א. מתן אפשרות להגדלת מבנה התעשייה הקיים, על-ידי שינוי ייעוד חלק מאזור בית עלמין לאזור תעשייה.
 ב. שינוי ייעוד חלק מאזור תעשייה לאזור בית עלמין, על מנת להתאימו לשימוש בפועל. (הכוונה לקברים הקיימים במקום).
 ג. התכנית כוללת איחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת הוראות וזכויות בניה לאזור.
 ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות באזור.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / בדונם
תעשייה	8.9

פרק 3

א. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

3.1.1 אזור תעשייה ומלאכה :

מיועד למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לא יותרו השימושים הבאים: בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ייצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3.1.2 אזור בית עלמין :

התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתמ"א/19 והנוהגים הקיימים במקום.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב 1992). לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה למגבלות ולזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין		גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מעל למפלס הכניסה	דרום ומזרח	צפון ומערב		
במטרים (2 קומות)									
15	60	60%	10%	50%	60%	2 מ'	5	0.9	תעשייה ומלאכה

הערה – במקרה של חלוקת אזור התעשייה, לא תהיה מגבלת קווי בנין בתוך אזור התעשייה.

תשתיות:

ב.

1. **מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. הימצאות קידוח מים בתחום התוכנית תחייב הגנה על איכות מי השתיה.

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 האזורית.

3. **ביוב:**

מערכת הביוב תהייה עשויה באופן מוקפד וללא נזילות. הצינור יהייה רציף והשוחות עשויות מיחידה אחת ואטומות. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.1 במקרים של קרבה בין קווי מי השתייה לבין קווי ביוב מתוכננים יש לתכנן ביצוע הנחת הצנרת עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

3.2 יש להתקין מז"חים בכל נקודות החיבור של העסקים הקיימים ו/או המתוכננים המחוייבים עפ"י תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב-1992.

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.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יבוצעו בהתאם לחוק.
4. רשתות החשמל והתקשורת בתחום הישוב תהיינה תת קרקעיות.
5. אשפה :
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה שנערך על ידי מודד מוסמך.

2. הפקעות :

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.

3. רישום :

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

4. מבנים קיימים :

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

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

5. תנאים לביצוע התכנית :

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

6. היטל השבחה :

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

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. מקלטים :

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

10. כיבוי אש :

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

נספח לאיכות הסביבה – מגזר חקלאי כפרי

הגדרות:

1.

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת – המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה – ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילויים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ה. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

יעוד שטח לתעשייה:

2.

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות של המשרדים לאיכות הסביבה והבריאות.
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.
ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.
- ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
- ו. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה :

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר. מפעלי תשלובות כימיות, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

א. שפכים :

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

1. במקרים של קרבה בין קווי מי השתייה לבין קווי ביוב מתוכננים יש לתכנן ביצוע הנחת הצנרת עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

2. יש להתקין מז"חים בכל נקודות החיבור של העסקים הקיימים ו/או המתוכננים המחוייבים עפ"י תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב-1992.

ב. פסולת גושית (מוצקת) :

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

ג. רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית.

ד. איכות אוויר :

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

א. היתרי בניה למבני תעשייה אחסון ושרותים :

1. א. היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
2. א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
3. א. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
4. א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
5. א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן: פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סוג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סוג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות).
על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

ג. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

6. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר.
הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

פרק 5

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

בית העסק
קבוצת פועלים להתיישבות ולתחופית בע"מ : יזם התכנית :

בית העסק
קבוצת פועלים להתיישבות ולתחופית בע"מ : מגיש התכנית :

עורך התכנית : _____

א.ב. תכנון
מנחם בלין (פ"ת) 116 ת"א
ת.ד. 25256 מיקוד 01251