

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית אשר

תכנית מפורטת מס' ח"א/מ"ק/9/2004 –

איחוד וחלוקה של מגרשים באז"ת בר לב, מפעל "אבן קיסר"

המהווה שינוי לתכנית ג/בת/214 - אזור תעשייה בר לב

הוראות התכנית

25 יולי 2004

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ח"א/ מק/ 9/ 2004 -איחוד וחלוקה של מגרשים באזור התעשייה בר לב, מפעל "אבן קיסר" בע"מ, (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א.א.(1).

2. מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית (הכוללים 5 עמודים) – מחייב.
2. תשריט ייעודי קרקע בקנ"מ 1:1250 - מחייב.
3. נספח 1: נספח נופי (הכולל 2 תכניות ו-2 עמ' בהוראות התכנית) – מחייב.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו בתחומי תחולתה, מהווה שינוי לתכנית מס' ג/בת/ 214 - אזור התעשייה בר לב. בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית ג/בת/ 214, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות. בכל מקום שקיימת הוראה של תכנית ג/בת/214 ולא קיימת בתכנית זו הוראה סותרת, הוראה בתכנית ג/בת/214 תהייה עדיפה.

4. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הפעולה
15.6.04	הכנה
18.7.04	עדכון
25.7.04	עדכון

5. המקום:

בחלק הדרומי של אזור תעשייה בר לב. נ"צ מרכזי: אורך 218.00 רוחב 756.600 מגרשים 801-809, עפ"י תכנית ג/ בת/214.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 18508 חלקה 49
גוש 19618 חלקות 37 - 53

7. שטח התכנית:

93.6 דונם, עפ"י מדידה שנעשתה ע"י משרד מודדים "ניב", רח' דרך חיפה 27, ק. אתא

8. בעל הקרקע:

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון, קריית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית
17105, טל': 06-6558211, פקס': 06-6560521

9. יוזם ומגיש התכנית:

חברת אבן קיסר בע"מ, קיבוץ שדות ים, ד.נ. מנשה, מיקוד 38805, טל': 6364555 – 04, פקס': 6261269 – 04

10. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל': 8327076 – 04, פקס': 8231191 – 04

11. עיקרי הוראות התכנית:

איחוד מגרשי תעשייה נפרדים למגרש אחד גדול, תוך שינוי מיקום שטחים פרטיים פתוחים, השטח הציבורי הפתוח והדרך, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בזכויות הבניה.

12. מטרות התכנית:

א. איחוד מגרשים 801-809, עפ"י תכנית ג/בת/214, למגרש תעשייה אחד (מגרש מס' 2000) תוך שינוי מיקום השטחים הפרטיים הפתוחים, השטח הציבורי הפתוח והדרך הציבורית. איחוד מגרשים אלו הינו לצורך יצירת מגרש אחד גדול להקמת מפעל "אבן קיסר".

13. ביאור סימני התשריט:

קו כחול רציף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע סגול בהיר	תעשיה
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע ירוק כהה	שטח מיועד ליער עפ"י תמ"א 22
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
קווים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
מספר בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
קו שחור רציף	גבול מגרש מאושר
קו ירוק מקווקו	גבול מגרש מאושר לביטול
מס' שחור בתוך מלבן	מס' מגרש מוצע
קו שחור משונן	גבול גוש
מס' בחלק העליון של עיגול בדרך	מס' הדרך

14. טבלת שטחים

טבלת שטחים				
ממצב מוצע		ממצב מאושר		האזור
באחוזים	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	
60.8	56.9	60.8	56.9	תעשייה
_____	_____	7.1	6.6	דרך מאושרת
7.1	6.6	_____	_____	דרך מוצעת
24.8	23.2	24.8	23.2	שצ"פ
7.3	6.9	7.3	6.9	שפ"פ
100	93.6	100	93.6	סה"כ

15. התכליות וזכויות הבניה המותרות באזור התעשייה:

15.1 תכליות – בהתאם להוראות תכנית ג/בת/214- אזור תעשייה בר לב.

15.2 זכויות הבניה – בהתאם להוראות תכנית ג/בת/214- אזור תעשייה בר לב.

16. איחוד וחלוקת מגרשים:

א. תכנית זו מבטלת את החלוקה למגרשים עפ"י תכנית ג/בת/214 ומציעה איחוד המגרשים למגרש אחד – מספר 2000.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה הערוך ע"י מודד מוסמך וחתום ע"י בעלי הקרקע.

א. יותר פיצול של מגרש 2000 לשני מגרשים או יותר, עפ"י שיקולי הועדה המקומית ובתנאי שגודל מגרש מינימלי לא יקטן מ- 1.0 דונם ותהיה לו גישה מדרך ציבורית.

17. שלבי ביצוע:

ניתן יהיה לפתח ולבנות את מגרש 2000 בשני שלבים.
הגבול בין שלב א' של הפיתוח ושלב ב' מסומן בקו שחור רצוף בתשריט.

18. הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה:

כל ההוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה הכלולות בתכנית ג/בת/214 יישארו בתקפם.

19. תכנית בינוי וטיפול נופי:

- א. תנאי לאישור היתרי בניה במגרש מס' 2000 יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המתחם, לאישור הועדה המקומית.
- ב. הנספח לטיפול נופי יהיה מסמך מחייב. לא יינתן טופס 4 להפעלת המבנה ללא סיום עבודות הטיפול הנופי בשטח בהתאם לנספח.

20. חנייה

החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

21. תשתיות

מים:

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

ניקוז

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

ביוב

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

סילוק אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר.

22. חשמל ותקשורת

א. הגבלת בניה לאורך קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים 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 תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 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.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן:

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

עבודות חפירה, חציבה, או כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין הטעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. תחנות טרנספומציה

ניתן להקים תחנות טרנספורמציה ע"ג הקרקע או במקרה הצורך ע"ג עמודים. התחנות ימוקמו בתוך המגרשים או בשטחי הציבור בהתאם לדרישה ולתיאום עם חבר החשמל. תובטח גישה חופשית לתחנה לאנשיי חברת החשמל ולבעלי המגרשים.

ד. תקשורת:

קווי תקשורת, טלפון, בזק, טל"כ וכד' בתחום גבולות תכנית זו יהיו תת – קרקעיים.

23. עמידת בהוראות מינהל התעופה האזרחית

גובה המבנים יהיה בהתאם להוראות ומגבלות מינהל התעופה האזרחית. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יעמוד במגבלות אלו.

24. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

25. כיבוי אש

תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים הוא חובת מבקש ההיתר לבצע מערכת כיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם. מסגרת התשתית הציבורית יבוצעו ברזי כיבוי אש במיקום ופרטים עפ"י תקנות שירותי הכבאות ובאישורם.

26. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

חתימות:

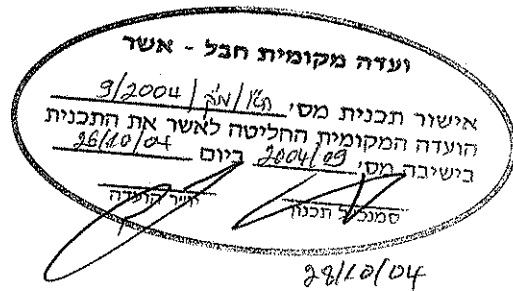
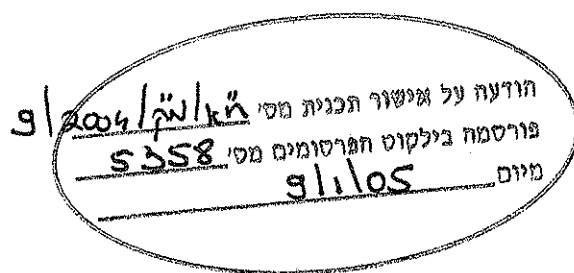
עורך התכנית:

ת.2.ע. - תוכנית/נוי ערים
יעקב מאור
מתכנן ערים

בעל הקרקע:

יוזם ומגיש התכנית:

אבן קיסר
שדוח-ים בע"מ



נספח 1 - נספח לטיפול נופי:

1. כללי:

1.1 תכנון פיתוח:

תכנית פיתוח למגרשים בק.מ 1:250 עם פרטים מוגדלים כנדרש תוגשנה כנספח לתכנית הבקשה להיתר לאישור המנהלת והועדה לתכנון ובניה. התכנון יעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

1.2 שטח פרטי פתוח:

השפ"פ ישמש לחניה מגוננת, גינון, שבילים, מעברים לקוי מערכות תת-קרקעיות, מתקני נופש וספורט. השפ"פים בין המגרשים יהיו בבעלות בעלי המגרשים ובטיפולם.

1.3 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש ותוסתר מהכבישים הסמוכים ע"י שטחי גינון של לפחות 2.00 מ' מקו הרחוב. מגרשי החניה יתוכננו כ"פארק חניה" ויהיו משולבים בשטחי גינון ועצים.

2. עבודות פיתוח:

2.1 חפירות / חציבות:

הקירות יחצבו בשיפוע אנכי מקסימלי לפי הוראות יועץ הקרקע, המדרגות יהיו בגובה מקסימלי של 6.00 מ' ויכללו מדפי שתילה ברוחב של 2.00 מ' עם אדמה שתעובד לנטיעת צמחיית כיסוי. הטיפול הנופי בקיר החצוב הצפוני יכלול: רצועת גינון ברוחב של 3.00-4.00 מ' במפלס המגרש, לשתילת שיחים ועצים גבוהים מהירי צימוח או עצים בוגרים, שיסתירו את חלקו הגדול של הקיר.

2.2 מסלעות:

המסלעות ייבנו בשטחי מילוי בין כבישים ומגרשים, בין מגרשים סמוכים ובין מגרשים לשצ"פים. המסלעה תבנה מסלע גיר קשה עם פטינה בחלק הגלוי. האבן תהיה בגובה 40-60 ס"מ, פני הסלע יהיו כ- 1.00-2.00 מ"ר. גובה המסלעה המכסימלי יהיה 2.00 מ' ברצף. בהפרשי גובה גדולים יותר ידורגו המסלעות. מדפי השתילה יהיו כ- 1.00 מ'.

2.3 קירות תומכים וגדרות :

הקירות התומכים ייבנו בכל מקום שיידרש, כשהחציבות לא תהיינה יציבות וכחלק מעיצוב החזית הגבוהה של כביש מס' 1.
בחלק הגבוה מהכביש ייבנו קירות נמוכים של כ- 1.00 מ' לערוגות גינון. כדי לרכך את החזית הנצפת מדרום יועדף שילוב מדרונות מגוונים בשיפוע מתון. המדרונות וערוגות השתילה בין קירות יגוננו בעצים ושיחים בגבהים שונים ליצירת "חזית דרומית ירוקה" מהצד הנצפה מדרום.

הקירות ייבנו מאבן לקט מקומית. הבניה בחזית תהיה ללא מילוי בטון בתפרים, ראש הקיר יהיה מאבן, פני הקיר יהיו אופקיים.

2.4 עצים קיימים :

בתכנית יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים, תוך סיווגם לפי קוטר הגזע והנוף, וגובה הקרקע. יעשה נסיון לשלבם בתכנון המפורט.
העצים שלא יכללו בתכניות המפורטות יועברו במידת האפשר למקום אחר בתחום האתר.

2.5 עבודות נטיעה :

- א. שטחי הגינון יהיו לפחות 15% משטח המגרש כולל חניות.
- ב. בחזיתות הפונות לכבישים יינטעו עצי חרוב, אלה, מייש וכו', בגובה 2.00 מ' בקוטר גזע 5 ס"מ וכמות של לפחות עץ אחד לכל 4.00 מ' חזית קדמית. תורשה נטיעת עצים באופן מרוכז, הכל לפי תכנית שתאושר.
- ג. בחזית הצפונית ינטעו בתחתית המדרון עצים גבוהים כגון: מילה, ברכיטון, סיסם הודי וכו' בצפיפות של עץ לכל 4.00 מ' חזית. במשטחי השתילה יינטעו שיחי כיסוי ומטפסים כגון: יסמין, בוגנביליה, קיסוס, מיפרוס, קיסוס, רוזמרין, יערה וכו'.
- ד. במגרשי החניה ינטעו עצים כגון: קלרותריה, מיש וכו'.
- ה. תכניות גינון והשקיה יאושרו ע"י מח' הגינון וההשקיה של המנהלת.

2.6 שיקום נופי :

לאחר ביצוע עבודות פיתוח ובינוי יבוצע שיקום נופי בהתאם להנחיות ותכנית שתאושר מראש ע"י המנהלת ותכלול, בנוסף למפורט לעיל: גריסה או סילוק עודפי עפר ובולדרים, סילוק עודפי עפר ופסולת לאתר מאושר ע"י המנהלת.