

המחוז צפון

הנפה - צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

רשות מוניציפאלית מוא"ז הגליל העליון

תכנית מפורטת מס' ג/ 12339

שכונה חדשה – חולתה

שינוי לתכניות: ג / 461 בתוקף, ג / 4918 בתוקף, ג / 1039 בתוקף.

150 נחלות.

227 יחידות דיור קיימות ומתוכננות, בשטח המגורים.

175 מגרשים חדשים, בהרחבה הקהילית.

עד 120 יח' לאירוח.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16/12339
הועדה קמטונית לתכנון ובניה החליטה
ביום 05/05/05... לאשר את התכנית
חתימת נד"י
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16/12339
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5441
מיום 27-9-05

פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :**1.1. שם התכנית :**

תכנית מפורטת מס' ג/ 12339 שכונה חדשה - חולתה

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום המשבצת החקלאית של חולתה
ב.נ.צ. 207800 / 273100

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13046	2,3,4,5,8	7,10
13047		7,8,22
13996	39,41,42,43	

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 590.8 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ חולתה
טל : 06-6548952 פקס : 06-65605210

יוזם התכנית : קיבוץ חולתה ד.נ. הגליל העליון 12325
טל : 06-6915152 פקס : 06-6936447

מגיש התכנית : קיבוץ חולתה.

עורך התכנית : אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון
רח' הירדן 11 קריית שמונה
טל : 06-6950858 פקס : 06-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת
בסתירה לאף אחת מהן, התכנית תואמת לתמ"מ / 2.
התכנית מהווה שינוי לתכניות : ג/ 461 בתוקף, ג/ 4918 בתוקף, ג/ 1039, בתוקף.
התכנית צמודה לתכנית ג / 2101 יסוד המעלה בתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
 ג. נספח איכות הסביבה - (כלול בגוף התקנון) מחייב.
 ד. נספח פתוח נופי - מסמך מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
31.8.00	עדכון 1
אפריל 2001	עדכון 2
אוקטובר 2001	עדכון 3
פברואר 2003	עדכון 4
אוגוסט 2003	עדכון 5
יולי 2004 (להפקדה)	

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
בצבע צהוב	אזור מגורים
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
בצבע סגול	אזור תעשייה
בצבע ירוק מותחם חום	שטח ספורט
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
בצבע אדום	דרך חדשה/ מוצעת
בצבע חום	דרך קיימת/ מאושרת
פסים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
קו בצבע שחור עם משולשים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק וספרה	גבול חלקה ומספרה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
ספרה ברבע צדי של עיגול	קו בנין מגבול תחום הדרך
קו צהוב מקווקו, או רציף	מבנה להריסה
בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
בצבע טורקיז	תעלה
בצבע תכלת	אזור מגורים קהילתי
בצבע חום מותחם חום כהה	שטח מבני ציבור
בצבע צהוב עם רשת של קוים ירוקים	בית עלמין
בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין	דרך משולבת
בפסים ירוקים וצהובים לסירוגין	שטח בילוי ונופש
בפסים ירוקים וכתומים לסירוגין	אזור חקלאי מיוחד

1.10. טבלת שטחים :

	האזור	שטח קיים		שטח מוצע	
		בדונם	% - ב	בדונם	% - ב
1	אזור חקלאי	182.7	30.94%		
	אזור חקלאי מיוחד			45.0	7.52%
2	אזור מגורים	253.0	42.82%	212.6	36.02%
3	אזור מגורים קהילתיים			91.8	15.56%
4	דרך קיימת/ מאושרת	34.8	5.89%	7.9	1.34%
5	דרך חדשה/ מוצעת			37.4	6.34%
6	דרך משולבת			56.9	9.64%
7	אזור מבני משק	51.3	8.68%		
9	אזור תעשייה	27.5	4.65%	24.5	4.15%
10	שטח פרטי פתוח	11.2	1.90%	23.6	4.00%
11	שטח ציבורי פתוח			38.0	6.44%
12	שטח מבני ציבור			7.0	1.19%
13	שטח ספורט	26.3	4.45%	30.2	5.12%
14	שטח בילוי ונופש			10.7	1.81%
15	בית עלמין	3.9	0.66%	5.2	0.86%
	סה"כ שטח התכנית	590.8	100%	590.8	100%

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

- א. תכנון וארגון מחדש של קיבוץ חולתה יחד עם ההרחבה הקהילתית.
- ב. הגדלת שטח המחנה עבור תוספת של יחיד חדשות.
- ג. הקצעת שטחים ליעודים הבאים: ספורט, מבני צבור, תעשייה, מבני משק מגורים קהילתיים, דרכים ושטחים פתוחים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שנוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים שונים: שטח פרטי וציבורי פתוח, מגורים קהילתיים, דרכים, ושטח חקלאי מיוחד.
שינוי יעוד: ממבני משק ל: מגורים קהילתיים, שטח פתוח ודרכים. ממגורים ל: שטח פרטי פתוח, מבני ציבור ומבני משק.
- ב. תכנון מחדש של מערכת הדרכים.
- ג. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות לאיכות הסביבה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	סה"כ יח"ד
מגורים קהילתיים	41,310	175 יח"ד
מבני ציבור	4,200	
ספורט	6,080	
תעשייה ותעסוקה	9,760	
מגורים	95,580	227 יח"ד 120 יח"א
שטח בילוי ונופש	2,775	
שצ"פ	100	
שפ"פ	100	

פרק 3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.2. אזור תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים. דרכים רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה. מרחק שימושים ממבני מגורים ייקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה : אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים דבקים, יצור ושיחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות. תכנית הבנוי של אזור התעשייה תכלול תכנון אדריכלי נופי ותאושר ע"י הועדה המקומית. אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, ובאישור מנהלת הכינרת. הוראות הנספח לאיכות הסביבה מהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה. כתנאי להיתרי בניה - תוכן תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית. מרחק מינימלי של מגורים מאזור תעשייה לא יפחת מ 50 מ'.

3.1.4. אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מגרש כדורגל, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון. הפעילות המתוכננת תעמוד במפלסי הרעש עפ"י תקנות למניעת מפגעים.

3.1.5 אזור פרטי פתוח :

אזור לגינן וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינן, מתקני משחקים, חניות, דרכים ושטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - מקלטים באישור מהנדס הועדה המקומית. כמו כן תתאפשר הקמת מערכת הביטחון של היישוב על כל מרכיביה.

3.1.6 אזור ציבורי פתוח :

אזור לגינן וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינן, מתקני משחקים, חניות, דרכים ושטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באישור מהנדס הועדה המקומית. כמו כן תתאפשר הקמת מערכת הביטחון של היישוב על כל מרכיביה.

3.1.7 דרכים וחניות (דרכים קימות, דרכי שרות ודרכים חדשות).

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב להקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים.
 2. ועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
 3. דרך משולבת : כל הדרכים המשולבות בתחום התכנית יהיו ברוחב של 10 מ' לפחות.
- בתחום הדרכים המשולבות תשמר זכות הלכי הרגל על פני רכב ממונע.

3.1.8 שטח מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור. מבנים אלה ישמשו לצורכי הקהילה.

3.1.9 מגורים (עד 227 יח"ד) (עד 120 יח"א)

מיועד להקמת מבני מגורים, מבני קהילה, חדרי אירוח ואכסון, משרדים וסדנאות, חדרי שרות טכניים, מחסנים, מתקני חצר, חניה, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות הקהילה השיתופית. תוכן תכנית בינוי לכל מתחם כנספח לתכנית המפורטת (עבור שטחים פנויים בלבד) גבולות המתחם יקבעו ע"י דרכים / שבילים ו/או שימושי קרקע שונים, הכל בשיקול דעת מהנדס הועדה וע"פ החלטתו. בבקשות בניה לשינוי במבנים קיימים תידרש תכנית המבן בלבד. מהנדס הועדה, ע"פ שיקול דעתו רשאי לאשר בקשת בניה ללא תכנית בינוי של המתחם או המבן. המרחק המינימלי בין מבנים חדשים יהיה: צדדי 6 מ', אחורי 6 מ', וקדמי 6 מ'. במבנים קיימים הגובלים בדרכים ישמר קו הבניין הקיים. במבנים חדשים ישמר קו הבניין המוגדר בתוכנית זו.

3.1.10 בילוי ונופש:

שטח זה מיועד עבור מבני ספורט בילוי ונופש לרווחת הקהילה ואורחיה. בשטח זה תותר בניה עבור בריכת שחיה, מרכזי בילוי ופעילות נופש, לרבות אולמות כושר, ספורט ומופעים. תותר הקמת מבני עזר עבור פעילות בילוי ונופש, עבור פינות ישיבה, הצללה, מנוחה והתרגעות. מחסנים וכל מערכות העזר וחדרי המכונות הדרושים לתחזוקה והפעלה של מתקני האתר.

3.1.11 אזור מגורים קהילתי: (הרחבה קהילתית עד 175 יח"ד)

- השטח הצבוע תכלת בתשריט ייעודו לשכונה קהילתית "הרחבה".
- השטח משמש למגורים קהילתיים.
- כמו כן יותר באזור זה שימוש למקצועות חופשיים עבור בעלי המגרשים עצמם. כגון: רפואה, הנדסה, עריכת דין, אומנויות וכדומה.
- השטח עבור המקצועות החופשיים לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה כלול באחוזי הבניה.
- לא תורשה הקמת מתקנים או פעילות שתגרום להפרעת רעש, ריח או כל הטרדה אחרת למגורים מסביב.
- מבנים למטרת שירות, לרבות: חניה מקורה (בשטח של עד 30 מ"ר).
- מבנה עזר, מחסן (עד 25 מ"ר).
- בכל מגרש אפשר להקים יח"ד אחת. תינתן אפשרות חיבור מבנים בקו "0" של מגרשים צמודים עבור בניית יח"ד דו משפחתית בלבד.
- יח"ד דו משפחתית תוקם בהסכמת שני בעלי המגרשים הצמודים.
- אופי ואפיוני הבניה יהיו עפ"י ההתניות בסעיף עיצוב אדריכלי בתקנון זה.
- בגבול המגרש הגובל עם מגרש שכן ניתן להעביר מערכות תשתית בתחום קווי הבניין בצידי המגרש. (בכל מיקרה לא יותר מ- 2 מ' מקצה המגרש).
- החניות עבור כל הפעילויות, לרבות המקצועות החופשיים יהיו בתחומי המגרשים.
- קירוי החניה בתחום המגרש תתאפשר בקו "0" של המגרש.
- הניקוז של גג החניה ירד בתחום המגרש של החניה המקורה.
- מקומות החניה יהיו חייבים באישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית שתוגש להיתר.
- תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות עפ"י הנחיות משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

3.1.12 אזור חקלאי מיוחד:

אזור זה ישמש כחיץ בין שכונת המגורים לערוץ הנחל ולשטחים הפתוחים סביב. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, חניות, דרכים, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות והקמת מתקנים הנדסיים. כמו כן תתאפשר הקמת מערכת הבטחון של היישוב על כל מרכיביה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה/
 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

מס' יחידות דיור מקסי' מקסי'	בניה מקסימלי	% בניה מקסימלי					גובה בניה	גובה מספר קומות	קווי בנין (3)				שטחי יעוד השטח בדונם	גודל מגרש מילימטרי	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		מותרת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	לניסוי הקרקע	שטחי שרות			מטר	קדמי	אחורי	צדדי			
175 יחיד	**	55	55	55	55	10	45	9/7.5 (2)	2	3	3	3	91.8	0.4	מגורים קהילתיים
	**	75	75	75	75	15	60	12	2	5	10	10	7.0	0.5	מבני ציבור
	**	55	55	55	55	15	40	12	2	5	5	5	24.5	7.0	תעשייה
	**	25	25	25	25	5	20	9	2	5	5	5	30.2	8.0	ספורט
	**	100	100	100	100 (5)	-	100	4	1	0	0	5	38.0	0.25	ציבורי פתוח (4)
	**	100	100	100	100 (5)	-	100	4	1	0	0	5	23.6	0.25	פרטי פתוח (4)
227 יחיד	**	55	55	55	55	10	45	9/7.5 (2)	2	3	3	3	212.6		מגורים עד 120 יחידים
		30	30	30	30	5	25	9 (1)	2	5	5	5	10.7	2.00	בילוי ונופש

(1) גובה מבנה ימודד מפני הקרקע המתוכננת.

(2) גובה מקסימלי גג שטוח 7.5 מ' גובה מקסימלי גג משופע 9 מ'.

** חוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(3) קווי הבנין הם עבור בנייה חדשה בלבד.

(4) סה"כ השטח המותר לבניה בכל השטחים שייעודם פרטי פתוח או ציבורי פתוח יהיה 100 מ"ר עבור כל יעוד בנפרד.

3.3. הוראות נוספות :

הוראות מיוחדות :

3.3.1 עיצוב אדריכלי

1. מגורים קהילתיים, מגורים ומבני קהילה :

א. תוכן תכנית בינוי אדריכלית מנחה ע"י אדריכל הישוב שתנחה לגבי עיצוב המבנים. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.

ב. מבני המגורים וכל המבנים הקהילתיים המותרים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל תוספת למבנה קיים תותנה בהצגת כל המבן ובחוו"ד הועדה המקומית.

ג. בתכנית העיצוב האדריכלית יפורטו חומרי הגימור, אופי האזור המתוכנן, קירות תומכים, מסלעות, ריצוף גנני וחומרי גמר של הפתוח

2. מבני תעשייה :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטויחים, 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 לאוורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להלכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים.

משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה.

3.3.2 תכנית בינוי :

תשריט בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עקורני של שטח התכנית : מיקום מבנים, התווית שבילים ומדרכות כולל מערכות תשתיות, חניות, מקלטים, גינון. היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית.

3.3.3 תשתית עירונית :

מכלול עבודות התשתית שהמועצה האזורית חייבת בביצוען או מוסכמת לבצען ע"פ דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז, תאורת רחובות.

3.3.4 מתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתרי בניה - הכנת תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית. אישור תכנית הבינוי ונספחיה, המפורטים בתכנית זו, ע"י הוועדה המקומית והתאמה בין הבקשה להיתר לבין תכנית הבינוי יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית זו. לא יוצאו תעודות גמר למבנים ע"פ תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטיות לאותם מבנים ע"פ תכנית הבינוי ונספחיה. באזורים השונים. כל אזור ותכנית הבינוי שלו בלי תלות בתכנית הבינוי של האזורים האחרים.
2. תנאי למתן היתרי בניה - אישור המשרד לאיכות הסביבה כי הרפת נסגרה.
3. תנאי למתן היתרי בניה - תחילת ביצוע בפועל של הרחבת המאגר.

3.3.5 תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

- 2.1 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- 2.2 לא יינתנו היתרי בניה לפני השלמת מערכת תשתית הניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז כינרת.

3. ביוב :

- 3.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, והשלמת שדרוג פתרון הקצה (שדרוג המאגר ומתקן לטיפול בשפכים) לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.2 במידה וקרבת השכונה למאגר ביוב אזורי ומתקניו תחייב העתקתם, הביצוע יהיה במימון פרויקט השכונה. לא יינתן טופס - 4 - עד הפעלת הביוב האזורי לשביעות רצונה של מנהלת הכינרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

- 4.1 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 קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך 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'. 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.
- 4.2 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.
- 4.3 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 יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. תשתית חשמל ותל"כ .

כל תשתית חדשה של חשמל, תקשורת, טלביזיה ומחשב בכבלים תיהיה תת קרקעית.

ג. הוראות כלליות:**1. איחוד וחלוקה :**

- 1.1. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

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. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 הבנין 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 :

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית 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 תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

.7 עתיקות :

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

.8 מקלטים ומרחבים מוגנים :

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

.9 כיבוי אש :

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

.10 סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני קהילה, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

.11 רישום :

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

.12 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים.
ביצוע מתחם, מבין או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

אזור מגורים קהילתי יחולק למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם יקבע ע"י יזם התכנית ומהנדס הועדה המקומית.
מתן היתר בניה למתחם יותנה בשלבי סיום ביצוע של מתחם קודם.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

נספח לאיכות הסביבה – תעשייה ותעסוקה

1. הגדרות:

- 1.1 מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה: אוויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, עלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי או אקוסטי.
- 1.2 רשות סביבתית מוסכמת – המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- 1.3 אזור תעשייה – ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נלווים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף מוכר והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- 1.4 מפעל – כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- 1.5 שאלון סביבתי – מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומרי גלם, תהליכי ייצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך הייצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. ייעוד שטח לתעשייה /מלאכה ותעסוקה:

- 2.1 על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים לאיכות הסביבה והבריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה הכל בהתאם לסוג הפעילות ותהליכי הייצור שיתרחשו בו.
- 2.2 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- 2.3 תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.
- 2.4 ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי / פרטי פתוח מגוון או כשטח חניה.
- 2.5 במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית על חשבון היזם.
- 2.6 בכל בקשה להיתר למפעל בודד, תיבדק השפעת המפעל על הסביבה, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, תהליכי ייצור, אחסון ושינוע.
- 2.7 מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.
- 2.8 אכלוס המפעלים יותנה באישור של היחידה לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

1. מפעלים שאינם עומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה למניעת נזקים לסביבה ולמקורות המים. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים לייצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מיחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים לייצור אסבסט, מפעלי פסולת מסוכנת כהגדרתה בחוק, ציפוי מתכות, ייצור נפיצים ומיחזור וטיפול באשפה.

4. הוראות כלליות – איכות הסביבה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקה. לא יכילו חומרים מסוכנים ויעמדו בתקני איכות הסביבה המקובלים בארץ ובעולם.

4.1 שפכים:

איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תימלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים לאיכות הסביבה והבריאות ומהנדס הרשות המקומית.

4.2 פסולת גושית (מוצקה):

הפסולת תיאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטפלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

4.3 רעש:

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

4.4 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 התקפים באותה עת.

4.5 חומרים מסוכנים :

כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס. במקרה של אחסנת רעלים מכל סוג יפנו יזמי התכנית למשרד לאיכות הסביבה לקבלת היתר רעלים כנדרש עפ"י חוק. הצורך בהיתר ייקבע לפי הכמות וסוג החומרים, מיקום וכדומה.

4.6 פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

4.7 אחסון דלקים :

משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

4.8 הוראות למתן היתר בניה :

- א. תנאי למתן היתרי בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה כי הרפת נסגרה בחולתה.
 - א.1 היתר בניה יינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
 - א.2 כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 - א.3 חזות המפעל – פרוט חומרי בניה, פתוח שטח, מיקום איסוף אשפה וגינון.
 - א.4 שלבי הקמה / ביצוע – לוח זמנים.
 - א.5 פרשה טכנית – שתתאר את המפעל המתוכנן : פס ייצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול השפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

4.9 סווג המפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מילוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות) על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי – משרד לאיכות הסביבה יקבע האם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

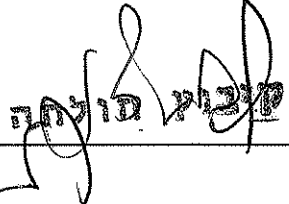
4.10 אכיפה :

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



פרק 5. חתימות :

בעל הקרקע : _____



 יזם התכנית : שמואל טולכאצ'ב

מגיש התכנית : _____

מ. ג. קמחנין
 חבורת קשרים לאורח חיים
 יעוץ והנדסה
 שנתחם גליל גליל

עורך התכנית : _____