

0.137
0.02
LN

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : עילוט

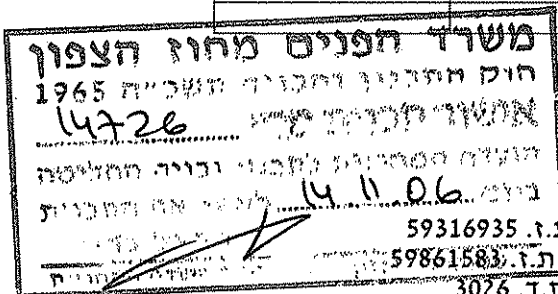
שם ישוב : עילוט

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/14726 הרחבה נקודתית לאזור התעשייה שינוי לתכניות ג/13557 ו-ג/8803 המאושרת.

1.2 מקום התכנית: עילוט

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17485	38	41



1.3 שטח התכנית: כ- 9.52 דונם

1.4 בעלי ענין: בעל הקרקע: פרטיים ממ"י

יזם התכנית ומגיש התכנית: וליד סאלח ת.ז. 59316935 טאהא סאלח ת.ז. 59861583

עורך התכנית: זלטקה עוז – אדריכלית לוחמי גיטאות 13/8, נהריה וטלפקס 04-9510207



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/8803 ו-ג/13557

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 9 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט צבוע בק.מ. 1:1250
 ג. נספח בינוי ופיתוח עקרוני בק.מ. 1:500
 ד. נספח תנועה וחניה מנחה

תאריך	1.7 תאריך הכנת התכנית:
הכנה	דצמבר 2004
תיקון אחרי דיון להפקדה	יולי 2005
ספטמבר 2005	
מתן תוקף	ינואר 2007

- 1.8 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו תיחיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.9 **באור סימני התשריט:** דרך קיימת - צבע חום
 דרך מוצעת - צבע אדום
 אזור תעשייה ומסחר - פסים אלכסוניים אפור וסגול וירוק לסרוגין
 שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק
 שטח חקלאי - פסים אלכסוניים לבן וירוק לסרוגין
 גבול חלקה ומספרה - קו רציף ירוק ומספר בתוך עגול
 גבול תכניות קיימות - קו כחול עבה מררוסק
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול עבה רציף

- 1.10 **טבלת שטחים:**

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)
דרך קיימת	0.81	8.56	0.814	8.56	
דרך מוצעת	-	-	1.192	12.52	
שטח חקלאי	8.01	84.14	-	-	
אזור תעשייה ומסחר	-	-	5.102	53.59	
שטח ציבורי פתוח	0.70	7.35	2.412	25.33	
	סה"כ: 9.52	100%	סה"כ: 9.52	100%	

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

מטרות התכנית:

- הרחבת נקודתית לאזור תעשיה .

2.1 עיקרי הוראות התכנית.

- שינוי יעוד מחקלאות למסחר ותעשיה

- הגדרת זכויות הבניה לאזור המסחר ותעשיה

- קביעת התכליות והשימושים והיחס ביניהם לאזור משולב לתעשיה ומסחר

- קביעת הוראות כלליות חזותיות, סביבתיות ונופיות להשתלבות בסביבה הטבעית

ולהמשיכות חזותית עם אזור התעשיה הקיים

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ שטח שרות מוצע מ"ר	סה"כ שטח בנוי מוצע
איזור תעשיה ומסחר- עבור מסחר	1326 מ"ר	877 מ"ר	2203 מ"ר
איזור תעשיה ומסחר-עבור תעשיה	5304 מ"ר	3509 מ"ר	8813 מ"ר
סה"כ באיזור תעשיה ומסחר	6630 מ"ר	4386 מ"ר	11016 מ"ר

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1.רשימת התכליות והשימושים:

1.אזור תעשיה ומסחר

1.1. כללי: מיועד למבנים לתעשיה לא מזיקה או מלאכה קלה שלא מהווה מטרד לסביבה ולבתי עסק למסחר סיטונאי, לאספקת שרותים שונים לשימושי המפעלים, ובתי המלאכה האחרים.

הקף המסחר בתוך כל מגרש יהיה כ-20% מזכויות הבניה המותרים.

1.2. אזור שימושים מוגבלים: בתחום זה יותרו שטחי שרות בלבד כגון חניה, אחסנה, חדרי מדרגות וכדומה והשהיה בו תוגבל ל-5 שעות בלבד ביממה.

2.שטח ציבורי פתוח

לא תותר בו בניה כלשהי. השטח מיועד לנטיעות בלבד.

3. דרך קיימת/מאושרת/מוצעת

מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, מדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי	
מסחר ותעשייה	900	לפי קו מקווקו בתשריט	216% **	*	130 %	32% + 54% חניה	54%	216%	סה"כ E	מס' קומות	במטרים	מס' קומות
***										4 קומות בנוסף לקומת חניה	20 מ' מפלס הקרקע המתוכנן בכל נקודה ונקודה במגרש וכלל חדר מעלית	

* במידת הצורך ובאישור הועדה המקומית ניתן להעביר % בניה למתחת למפלס הכניסה מבלי לחרוג בסה"כ % בניה.
** חקף המסחר בתוך כל מגרש יהיה כ-20% מזכויות הבניה המותרים
*** באזור שימושים מוגבלים כמסומן בתשריט תותר שטחי שרות בלבד כגון חניה, אחסנה, חדרי מדרגות וכדומה והשהיה בו תוגבל ל-5 שעות בלבד ביממה.

3.3. הוראות חזותיות וסביבתיות

חזות

- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה על גבי החזיתות של המבנים .
- אחסנת חוף וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות חי או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע. בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח המגרש בק.מ. 1:100 או 1:250 לפי גודל המגרש ועל רקע תכנית מדידה .

- חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ויצופו באבן טבעית או חומר איכותי אחר באישור ועדה המקומית.

- כתנאי להיתר יש להציג פתרון להסתרת המתקנים השונים שעל הגגות בחומר איכותי ולאישור ועדה המקומית. גובה המתקנים על הגגות והמסתורים שלהם לא יעלו על 2.5 מ'.

- אין להעביר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. פתרון ההסתרה יהיה באישור הועדה המקומית.

טיפול בפסולת

- את הפסולת יש לרכז במיקום שיאושר במסגרת תכנית פיתוח המגרש בבקשה להיתר בניה.
- פסולת רעילה יש לסלק לאתר מיועד לזה מחוץ לתחום האזור. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לצרף חוזה עם אתר מתאים.

רעש

בכל מקרה שהפעילות המוצעת בבקשה להיתר אמורה לגרום לרעש בלתי סביר או מטרדי רעש ("ההגדרות בחוק") ידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם שיבטיחו עמידה במפלסים המותרים כדין.

איכות אויר

יותר שימוש במקורות אנגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר, ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

3.4 הוראות נופיות

ההוראות הנופיות הם המחייבות בכל בקשה להיתר .

-עבודות עפר

בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחום ש.צ.פ. ואין לפגוע בצמחיה קיימת בשטחים אלו.

-שימור צמחיה

יש להמנע מעקירות עצים ע"י התאמה מאקסימלית של התכנון למיקום עצים קיימים. בעת הגשת התכנית הבקשה להיתר לועדה על המגיש לסמן ע"ג מפת מדידה מעודכנת את העצים המיועדים לעקירה. עצים המיועדים לעקירה ינטעו בש.צ.פ. קרוב תוך התייעצות עם ק.ק.ל. מגיש התכנית יתחייב בנטיעת 2 עצים בוגרים עבור כל עץ שיאושר לעקירה, לפחות אחד מהשניים ינטעו במגרש, האחר יכול להנטע בש.צ.פ. קרוב. עץ לעקירה נחשב עץ בעל קוטר מעל 5". עץ בוגר לנטיעה נחשב עץ מעוצב גזע בעובי מעל 3".

- הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים

- הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות.

-חניה

על כל 4 מקומות חניה יחוייב מגיש התכנית בנטעיית עץ אחד. הערה: עקרונות עצים בחניה יהיו לפי נספח תכנית ג/8803.

גדרות

גדרות בחזית מגרשים לדרך ציבורית יהיו גדרות משכבת מתכת עם פרופילים מלבנים. גדרות בגילבון בטבילה באבץ חם, צבוע. הגדר ע"ג מסד בטון בגובה עד 50 ס"מ. קטעי הגדר יהיו אופקיים. לכל האורך הגדר תהיה ערוגת צמחיה ברוחב מינימלי של 80 ס"מ.

שילוט

שילוט בגבול המגרש יהיה ע"ג קירות בטון. במקרים של גדר סבכה בהיקף השטח נדרש לבנות קיר בטון עבור השילוט. המידות עבור השילוט בקירות חיצוניים תהיינה קבועות. משטח השילוט יהיה שקוע בתבליט הקיר.

שתילת נטעיות

כל שטחי הנטעיה יהיו עם מערכת השקיה מסודרת בטפטוף ו/או בהמטרה עצים המומלצים: מחטנים, חרוב, אלה, כליל חורש, אלונים.

3.5. הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. תשתיות נוספות

כל התשתיות כגון קוי טלפון וטלוויזיה יהיו תת קרקעיים.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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	- 5.0 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

4 באזור המסומן בתשריט עם הגדרה "שימושים מוגבלים" יותרו לבניה שטחי שרות בלבד כגון: חניה, אחסנה, חדרי מדרגות וכדוגמה. כמו כן אין לאשר שהשהייה בהם היא יותר מ-5 שעות ביממה.

6. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

הועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' שירשמו 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י 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. תנאים לביצוע התכנית:

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

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י 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 ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

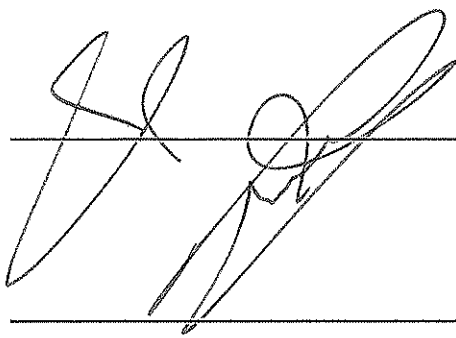
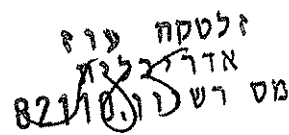
10. סידורים לנכים:

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

11. תקיפות התכנית

במידה ולא יחל ביצוע התכנית תוך 6 שנים תוקף התכנית יפוג והתכנית תחשב בטלה.

פרק 4 - חתימות

_____	:	<u>בעל הקרקע</u>
	:	<u>יזם התכנית</u>
_____	:	<u>מגיש התכנית</u>
 זלטה ע"פ אדריכלות מס רשמי 82110	:	<u>עורך התכנית</u>