

200 7145

משרד זכ"ל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14761
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.6.07 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

14761
5686
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה ב"נקוט הפרסומים מס'
מיום 28.6.07

תכנית מפורטת מס' ג/14761

הרחבת אזור התעשייה - גשר הזיו

שינוי לג/7290 ולג/3326

קיבוץ גשר הזיו

יחם התכנית

אדריכל ערן מבל
רח' קק"ל 4, ק.טבעון, טל': 04-9835146

עורך התכנית

לאישור: פברואר 2007

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשר

נפה: עכו

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות בתכנית

תכנית מפורטת ג/ 14761 הרחבת שטח התעשיה בגשר - הזיו.
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

2. מיקום

קיבוץ גשר הזיו - אזור התעשיה שבצפון הקיבוץ.
נ.צ. מרכזי - מזרח 210/925, צפון 772/200.

הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלק חלקה	חלקה בשלמות
19010	10,12	
19009	33,28	

3. שטח התכנית

כ- 28.47 דונם (מחושב גרפית).

4. בעלי העניין

היוזם:

קבוץ גשר הזיו, ד.ג. גליל מערבי 22815, טל': 04-9958511, פקס': 04-9958652

עורך התכנית

ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, רח' קק"ל 4, ק.טבעון.
טל': 04-9835146, פקס': 04-9833704.

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל - מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
קרית הממשלה נצרת - עלית
טל': 04-6558211
בחכירה לקיבוץ גשר הזיו

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר ג/ 7290 ולג/ 3326.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.

6. מסמכי התכנית

הוראות התכנית 12 עמודים - מחייב;
תשריט בקני"מ 1:1000 - מחייב- המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית - גיליון 1;
נספח מים וביוב, מפה מצבית בקני"מ 1:250 - מנחה - גיליון 1;
נספח מים וביוב, תנוחה בקני"מ 1:250 - מנחה - גיליון 1;
נספח מים וביוב: מסמך מלל (4 עמ') - מנחה;
נספח בינוי בקני"מ 1:750 - מנחה - גיליון 1.

7. תאריך הכנת התכנית

הכנה : דצמבר 2003
עדכון : נובמבר 2005
עדכון : מרץ 2006
עדכון : פברואר 2007

8. הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

9. באור סימני התשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

1	גבול התכנית	קו כחול
2	גבול תכנית מאושרת	קו תכול - מקוקו
3	שטח לאחסנה	שטח צבוע סגול חום לסרוגין - באלכסונים
4	אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
5	שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
6	אזור למוסד חינוכי	שטח צבוע צהוב בננה מוקף חום
7	מבני משק	שטח צבוע חום מותחם ירוק
8	אזור לבית עלמין	שטח צבוע צהוב מרדשת בירוק
9	דרך קיימת	שטח צבוע בצבע חום
10	דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע בצבע אדום
11	אזור חקלאי	שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסרוגין
12	מס' דרך	מספר ברבוע עליון של עיגול
13	קו בנין קדמי	מספר ברבוע צדדי של העיגול
14	רוחב הדרך	מספר ברבוע תחתון של העיגול
15	גבול גוש	קו בצבע התשריט עם משולשים משני עברים
16	גבול ומס' חלקה רשומה	קו ועיגול בצבע ירוק
17	מס' חלקה רשומה לביטול	עגול מרוסק בצבע ירוק
18	גבול מגרש מוצע ומספרו	קו שחור וסיפורה
19	מרווח בניה	קו שחור מרוסק

10. טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור חקלאי	12.00	42.14	--	--
אזור תעשייה	16.46	57.82	22.97	80.69
דרך קיימת או מאושרת	0.01	0.04	0.01	0.04
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	--	--	0.77	2.71
שטח לאחסנה	--	--	3.11	10.93
שטח פרטי פתוח	--	--	1.61	5.63
סה"כ	28.47	100	28.47	100

פרק ב'

1. מטרות התכנית

- הגדלת שטח לתעשייה ע"י שטחים חקלאיים לצורך הרחבת מפעל קיים.
- יצירת חגורת שפ"פ מסביב לשטח בחלקו.
- פרוט זכויות ומגבלות בניה.

1.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח יעוד בדונם
אזור תעשייה	9,188	22.97
אחסנה	1,244	3.11

2. תכליות ושימושים

2.1 שטח לאזור תעשייה

שטח שנועד למבני תעשייה שאינם מהווים מפעל אקולוגי, תעשיות פלסטיק(הכנת תבניות פלסטיק) תותר הקמת מבנה תעשייה להרחבת קוי היצור לחומרי גלם, אזור תפעולי (שטח לוגיסטי) מנהלה, מערכות עזר, מבני אחסון למוצרים מוגמרים, חניות ודרכים. בתחום השטח לתעשייה תקבע הגישה המוטורית לאזור האחסנה.

2.2 שטח לאחסנה

ישמש לאחסון מוצרים ע"י משטחים מקורים ופתוחים, היתר בניה בשטח זה יותנה באישור משרד הבריאות בשל המצאו ברדיוס המגן.

2.3 דרך

שטח המיועד לדרך כמשמעותה בחוק לרבות כביש, מדרכה, חניה, מתקני רחוב ונטיעות.

2.4 שפ"פ

נועד לנטיעת שדרת עצים וצמחיה לאורך גדרות המפעל. תותר העברת תשתיות.

3. טבלת זכויות והגבלות בניה

עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים, תשנ"ב, 1992.
לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה המבנים	מתחת למפלס (1)	שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה					קווי בניין במטרים				גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
							קדמי	אחורי	צדדי			
במטרים (3)	מס' קומות (2)	סה"כ	תכנית	שטח שירות	שימוש עיקרי			מערבי	מזר חי			
12	2	50%	30%	10%	40%	5 לדרד 0 לשפ"פ	5	5 (4)	0	5,000	תעשייה	
6	1	50%	50%	10%	40%	0	0	0	0	3,000	שטח לאחסנה	

(1) בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה, ישמרו.

(2) תותר גם קומת גלריה בתוך סד הגובה המותר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים.

(3) תותר הקמת תריס, ארובות ומתקנים טכניים בגובה העולה על 12 מ' - באישור הועדה המקומית.

(4) קו בנין צדדי לכוון מערב יהיה 5 מ', או עפ"י הקיים במקום שמופיע מבנה קיים.

פרק ג - הוראות סביבתיות לאזור התעשייה:

א. הוראות כלליות:

כללי: תנאי להיתר בניה - אישור המשרד לאיכות הסביבה.

1. ביוב.

א1. רישוי ותכניות

תכנית מערכת הביוב לתעשייה, תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב1. טיב השפכים

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ובהתאם לחוק עזר לביוב של הרשות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

המפעלים יקימו, במידת הצורך, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית, כך שאיכות הקולחים תעמוד בדרישות התקנות. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים ותמלחות, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2. הידרנטים

בכל מגרש בשטח מפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

3. ניקוז

תכנית ניקוז לשטח המפעל תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4. פסולת

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בנייה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו / או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

5. רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("הגדרתו בחוק") יידרש היוזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.

6. איכות אויר

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

ב. הוראות להיתר בניה:

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

ב1. מידע ונתונים – כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
שלבי בצוע, לרבות בצוע תשתית.

ב2. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

ב2א. ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב2ב. שפכים:

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית/או לחילופין הצגת מתקני המערכת הסגורה.

ב2ג. פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות צגרתם בתחום המפעל ודרכי סילוקה.
עודפי עפר וחציבה יופנו לאתר מאושר ע"י הוועדה המקומית "חבל-אשר".

ב2ד. זיהום אויר:

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

ב2ה. חומרים רעילים ומסוכנים:

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

ב2. רעש:

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ב2. איכות אויר:

שעורים מרביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תחליף הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.

ב2. בינוי:

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

ב2. ט. אחסון:

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

ב2. פיתוח השטח:

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבני תעשייה ומבני משק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ומבני המשק ושלבי ביצוע התכנית.

פרק ד - הוראות כלליות

1. **הפקעות** - כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית שטחים בבעלות מ.מ.י, המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק ואינם דרכים, יוקצו על ידי מ.מ.י לרשות המקומית עפ"י חוק.
2. **רישום** - תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לדרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
3. **השבחה** - היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
4. **חלוקה** - תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהסכמת בעלים למגרשים על פי המצוין בתשריט. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלאות הזכויות. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, לפי סעיף 143, תאושר באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. לא ינתנו היתרי בניה ולא יפותח שטח ללא הסדרת נושאי איחוד וחלוקה כפי שהוגדר בסעיפים 120, 121 בחוק התכנון והבניה.
5. **מבנים קיימים** - מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ראו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה

המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

8. **כיבוי אש** - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. **עתיקות :**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה. חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חור העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

10. **תנאים לביצוע התכנית**

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

פרק ה - הוראות נוספות

תשתיות :

1. **מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. בראש מערכת המים הראשית של המפעל יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת, עפ"י תקנות בריאות העם - התשנ"ב-1992. הנחת קווי מי שתיה בקרבת קווי מים שאינם מיועדים לשתיה, מתוכננים ואו קיימים, תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
2. **ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הקיימת של הישוב וביטול בור הרקב ובור הספיגה הקיימים, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
 - 4.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 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.

מימוש התכנית

תקפות התכנית -

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, תיחשב זו כמבוטלת.

חתימות

קיבוץ נשר הזיו
אגודה שיתופית להתיישבות
חקלאית בע"מ

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

קיבוץ נשר הזיו
אגודה שיתופית להתיישבות
חקלאית בע"מ

בעלי הזכויות בקרקע:

המתכנן:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים נ"ע
החפ"ס 22619843
רח' קק"ל 4 טבעון
טל. 04-9835146
1.3.07