

2007736

11.5.08 לקב

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : כינרת

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גליל תחתון

שם ישוב : מועצה אזורית גליל תחתון

הוראות תכנית ג/15566

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15566
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.12.08 לאשר את התכנית

 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15566
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5824
 מיום 26.6.08

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : כינרת

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גליל תחתון

שם ישוב : מועצה אזורית גליל תחתון

הוראות התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**1.1 שם התוכנית:**תוכנית מיתאר ומפורטת מספר ג/ 15566
פארק תעשיות קידמת-גליל**1.2 מקום התוכנית:**

ממזרח לאזור תעשיה גולני, מדרום לכביש 77.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 244500	צפון: 743625
------------	--------------	--------------

מספר גוש**	חלקה בשלמות	חלקי חלקה
15220		2
15244	102, 101, 50, 26, 17-23, 14, 8	91-93, 89, 88, 86, 85, 77, 74, 54, 50, 49, 44, 41, 38
15245	44, 43, 40	48, 46, 42, 41, 27, 2, 1
15246		35, 34, 18, 9

1.3 שטח התוכנית:שטח התכנית, הוזהה לשטח המותחם בקו כחול, הוא 365.954 דונם.
שטח זה נמדד על-גבי מדידה ממוחשבת.**1.4 בעלי עניין:****בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל, רח' שמאי 6, ירושלים. פקס: 02-6235615, טלפון: 02-6208422.**יזם התוכנית:** משרד התמי"ת, רח' בנק ישראל 5, ירושלים. פקס: 02-6662921, טלפון: 02-6662411**מגיש התוכנית:** משרד התמי"ת, רח' בנק ישראל 5, ירושלים. פקס: 02-6662921, טלפון: 02-6662411**עורך התוכנית:** אדרי' אריה שילה, רשיון 10328, צידון 12, תל-אביב, פקס: 03-6044977, טלפון: 03-5440566.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35: יעוד השטח הוא מירקם עירוני, ובתחום פארק תעשיה קיים – שטח בנוי. לפי ההנחיות הסביבתיות סומן האזור כשטחי שימור משאבי מים. התכנית תואמת לתמ"א 35.

תמ"א 34, 4/ב/34: בשטח מוגדרת רגישות בינונית עד גבוהה לפגיעה במי תהום. כמו-כן בסמיכות למיתחם ישנם אזורים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום. הוראות לחלחול נגר עילי למי-תהום יהיו על-פי נספח הניקוז.

ת.מ.מ. 2: יעוד השטח הוא קרקע חקלאית, ובתחום פארק תעשיה קיים – אזור תעשיה. התוכנית אינה מהווה שינוי לת.מ.מ. 2 (ראה התייחסות לתמ"מ 2, בתיקון 9, המהווה שינוי לתמ"מ 2).

ת.מ.מ. 2, תיקון 9: יעוד השטח הוא אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח, צמוד לפארק תעשיה קיים – אזור תעסוקה. התוכנית אינה מהווה שינוי לת.מ.מ. 2, תיקון 9, כמפורט בפרק 7, סעיף 3, בהוראות התמ"מ.

תוכנית מפורטת ושינוי למיתאר מקומי גבת / 181: יעוד השטח הוא שטח לתעשיה. התוכנית תואמת לתוכנית מס' גבת / 181 בתוקף.

תכנית ג / 11336: יעוד השטח הוא לדרך (כביש 77), ופיתוח נוף. התכנית תואמת לתכנית ג / 11336.

תכנית ג / 6540: תכנית למבנים חקלאיים. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/6540.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

א. הוראות התכנית, 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

ד. נספח ניקוז – מסמך מחייב.

ה. נספח נופי – מסמך מנחה

ו. נספח הנחיות סביבתיות לאזור תעשיה – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

מהדורה	תאריך	הבהרות	מהדורת תשריט
הכנה	27.01.2002	מהדורה ראשונית	---
עדכון 1	25.04.2002	ביטול אזור לשרותים הנדסיים, לפי דרישת ח"ח מ-21.4.2002	עדכון 1
עדכון 2	30.05.2002	חניה מסחרית מגוננת, ביטול תחנת שנאים, שינוי מגרשים 98, 99 לש.צ.פ.	עדכון 2
עדכון 3	09.06.2002	הגדלת שטח ההקצאה וקביעת שימוש למסחר	עדכון 3
עדכון 4	13.08.2002	התאמת חניה מגוננת במרחק 100 מ' מציר דרך 77	עדכון 4
עדכון 5	04.05.2005	שינוי בתכנון דרכים וחלוקת מגרשים לפי דרישת התמ"ת	עדכון 5
עדכון 6	26.05.2006	התאמות לדרישות הועדה המקומית מ-22.5.2005	עדכון 6
עדכון 7	11.12.2005	התאמות לדרישות הועדה המחוזית מ-2.10.2005	עדכון 7
עדכון 8	20.12.2005	התאמות לדרישת לשכת התכנון המחוזית מ-19.10.2005 בע"פ	עדכון 8
עדכון 9	26.01.2006	התאמות לדרישת לשכת התכנון המחוזית מ-22.1.2006 במכתב	---
עדכון 10	23.02.2006	התאמות לדרישת לשכת התכנון המחוזית מ-8.2.2006 בפגישה	עדכון 10
עדכון 11	14.12.2006	התאמות לדרישת לשכת התכנון המחוזית מ-13.11.2006 במכתב	עדכון 11
עדכון 12	23.01.2007	התאמות לדרישת לשכת התכנון המחוזית מ-10.01.2007 במכתב	עדכון 12
עדכון 13	31.01.2007	התאמות לדרישת לשכת התכנון המחוזית מ-28.01.2007 בפגישה	עדכון 13
עדכון 14	19.04.2007	התאמות לדרישת לשכת התכנון המחוזית מ-19.04.2007 במכתב	עדכון 14
עדכון 15	15.02.2008	התאמות להחלטת ועדת התנגדויות מ-30.12.2007 במכתב.	עדכון 15

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

אזורים בתחום הקו הכחול

אזור תעשייה: השטח בתשריט הצבוע בסגול.
 אזור תעשייה משולב עם מסחר: השטח בתשריט הצבוע בפסים אנכיים לסרוגין בסגול ואפור.
 מרכז להדרכת נהיגה: השטח בתשריט הצבוע באדום ומותחם בחום.
 שטח ציבורי פתוח: השטח בתשריט הצבוע בירוק.
 דרך קיימת ומאושרת: השטח בתשריט הצבוע בחום-בהיר.
 דרך מוצעת: השטח בתשריט הצבוע באדום.
 אזור חקלאי: השטח בתשריט הצבוע בפסים אלכסוניים בירוק על רקע לבן.
 אזור חקלאי מיוחד: השטח בתשריט הצבוע בפסים אלכסוניים לסרוגין בירוק וחום על רקע לבן.
 אזור לטיפול נופי: השטח בתשריט הצבוע בפסים אלכסוניים לסרוגין בירוק וורוד.

סימונים בתשריט

גבול התכנית: קו כחול.
 ביטול דרך: השטח בתשריט הצבוע בקווים אלכסוניים באדום על רקע היעוד הקודם.
 גבול גוש: קו שחור עבה ולאורכו משולשים צבועים שחור.
 מס. גוש: כיתוב "גוש xxxxxx", בשחור עבה.
 מס. חלקה: כיתוב "xx", בשחור.
 גבול חלקה: קו שחור.
 רוטה לדרך: עיגול מחולק לרבעים. בעליון – מס. הדרך, בצדדיים – קווי הבנין, בתחתון – רוחב הדרך.
 מצפה: עיגול ירוק שממרכזו בולטת גיזרת המבט, מסומנת בירוק.
 שטח ציבורי פתוח לטיפול במדרונות: קווים אלכסוניים בירוק כהה, על רקע ירוק בהיר.

1.10 טבלת שטחים:

מרב מוצע		מרב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
10.71%	39.192	---	---	אזור תעשייה
11.49%	42.046	---	---	אזור תעשייה משולב עם מסחר
20.27%	74.170	---	---	מרכז להדרכת נהיגה
21.36%	78.163	0.79%	2.884	שטח ציבורי פתוח
17.81%	65.169	19.54%	71.503	דרך קיימת ומאושרת
8.79%	32.172	---	---	דרך מוצעת
6.94%	25.382	65.06%	238.106	אזור חקלאי
---	---	10.04%	36.742	אזור חקלאי מיוחד
2.64%	9.660	4.57%	16.718	אזור לטיפול נופי
100.00%	365.954	100.00%	365.954	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

- להתוות מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה קדמת גליל. יעוד שטחים לתעשייה לסוגיה, לרבות אזור למתקן להדרכת נהיגה בשטח כ - 155 דונם.
- הקמת מרכז להדרכת נהיגה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד השטח - מאזור חקלאי, אזור חקלאי מיוחד, דרכים, אזור לטיפול נופי, ושטח ציבורי פתוח - לאזור תעשייה, אזור תעשייה משולב עם מסחר, מתקן הדרכת נהיגה באזור תעשייה, שטח ציבורי פתוח, אזור חקלאי, דרכים, אזור לטיפול נופי.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת מגבלות הבניה וזכויות הבניה.
- קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה וגובה בניינים.
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מספר יח"ד / יח' אירוח
אזור תעשייה	31,354	---
אזור תעשייה משולב עם מסחר	29,432	---
מרכז להדרכת נהיגה	1,000	---
שטח ציבורי פתוח	---	---
דרכים	---	---
אזור לטיפול נופי	---	---
אזור חקלאי	---	---
סה"כ	61,786 מ"ר	---

פרק 3 - הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור תעשייה - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, איחסון, מעבדות וכיו"ב, שטחי שרות המיועדים לתכליות ולשימושים העיקריים לרבות מזנונים, אך למעט תעשייה מטרידה ומזהמת שיש בה פליטות לאויר, למים ולקרקע.

3.1.2 אזור תעשייה משולב עם מסחר – השימושים לתעשייה יהיו כמו באזור תעשייה. כמו-כן מותר באזור זה שימוש למסחר בהיקף שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה הנקובות בטבלה 3.2. מיקום המסחר יהיה כחלק מהמבנה התעשייתי בלבד. הייעוד המסחרי יהיה למטרת התוצרת התעשייתית (חנויות מפעל).

3.1.3 מרכז להדרכת נהיגה – מתקן להדרכת נהיגה, לפי דרישות משרד התחבורה, לרבות מיסעות המיועדות לשרות המתקן.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח – לפי החלוקה הבאה:

רגיל - שטח לטיפול נופי הכולל גינון, מדרכות, ריהוט רחוב, מעבר מערכות תשתית וכיו"ב, אסורה כל בניה.

קו בנין מדרך מס' 77 - בשטח שבתחום קו הבניין מדרך מס' 77, אסורה כל בניה או חנייה והוא ישמש לגינון וטיפול נופי.

טיפול במדרונות - המדרונות בגבול הדרומי והמזרחי של התכנית הם שטח לפיתוח המיועד לשיקום נופי, כולל טיפול במדרונות – כפוף להוראות נספח הניקוז, על-פי תכנון של אדריכל נוף. המצפים שסומנו בתחום זה יתוכננו על-ידי אדריכל נוף בהתאם למגבלות המוגדרות לעיל לשטח זה. שטח פרגולה במצפה לא יעלה על 50 מ"ר.

3.1.5 אזור חקלאי - יותרו שימושים חקלאיים, לרבות שיקום נופי, ייצוב וטיפול במדרונות, בכפוף לתכנית לטיפול נופי ולנספח הניקוז, למעט בינוי חקלאי.

3.1.6 דרכים - מיסעות לכלי-רכב, גינון, מדרכות, ריהוט רחוב, מערכות תשתית, חניה וכיו"ב.

3.1.7 אזור לטיפול נופי - בהתאם לתכנית ג/11336 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992

שם אזור (שימוש עיקרי)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר) (1), (6)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי	מטרים (3)		
		צדדי (4)	אחור	קדמי (4)	סך-הכל	שטח שירות		לכסוי הקרקע - תכסית (5)				
						מעל מפלס הכניסה (2) A	מתחת מפלס הכניסה B				מעל מפלס הכניסה (2) C	מתחת מפלס הכניסה D
אזור תעשייה	2,000	5	5	5	140%	80% (6)	---	40%	20%	2 ע"ק 13 מ' / 1 מרתף	60%	E
אזור תעשייה משולב עם מסחר	2,000	5	5	5	130%	70% (6)	---	10%	50%	2 ע"ק 10 מ' / 1 מרתף	50%	E
מרכז להדרכת נהיגה	74,000	5	5	5	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר (6)	---	---	---	2 ע"ק 13 מ' / 1 מרתף	2%	E

(1) לא תותר חלוקת המגרש המיועד למתקן למרכז הדרכת נהיגה. חלוקת מגרש זה מהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית זו.
 (2) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולא להפך, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה נשמר.

(3) גובה הבניה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת.

(4) תותר הקמת ביתן שומר בשטח עד 20 מ"ר בקו בנין קדמי וצדדי אפס.

(5) שטח לגינון יהווה 15-20% משטח המגרש וישמש לצורך שטח לחלחול נגר עילי.

(6) בכל מגרש יבנה מבנה אחד בלבד.

3.3 הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי והנחיות נופיות

הוראות סעיף זה מחייבות אישור מהנדס הועדה בעת הגשת בקשה להיתר.

3.3.1 תחום תפעולי – תחום פנוי במגרש המיועד לאחסון פתוח, פריקה וטעינה. תחום זה ימוקם תוך חשיפה מיזערית למבט משטחים שמחוץ למגרש, ונקיטת אמצעי הסתרה לפי הצורך.

3.3.2 גימור חזיתות וגגות – חומרי הבניה והגימור בחזיתות המבנים ובגגותיהם יהיו עמידים ונוחים לתחזוקה. לא יותר גימור חזיתות בטיח לסוגיו.

3.3.3 מתקנים טכניים – מתקנים טכניים יותקנו במקומות נוחים לגישה, תפעול ואחזקה. הצבת מתקנים טכניים תיעשה תוך התחשבות במטרדים אסתטיים, מטרדי רעש וזיהום אויר. לא תותר הצמדת מתקנים טכניים לקירות המבנה. הצבת מתקנים על גגות תותר רק בגגות שטוחים, הכל באישור מהנדס הועדה. מתקנים טכניים השייכים למגרש מסוים יכללו בתחום המגרש עצמו. חיבורי תשתיות למגרש, שאמורים להיות מופנים כלפי מגרשים סמוכים או שטחי ציבור, יוכנסו לתוך גומחות, ויעוצבו באופן שימנע מטרד אסתטי. כל מתקן טכני שאינו שייך למגרש מסוים יחויב בתכנית פיתוח מתואמת עם תוכנית הפיתוח הכללית, לאישור מהנדס הועדה.

3.3.4 מפלסי בניינים – מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים שנרשמו בתשריט, ניתנים לשינוי על-פי תכנון הדרכים הסופי, אך לא יעלה מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותר מאשר 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה בגיזרת הכניסה למגרש, או מעל המפלס הממוצע לאורך הדרכים הגובלות במגרש.

3.3.5 פריקה וטעינה – אזורים לפריקה וטעינה יתוכננו בתחום כל מגרש. לא תותר פריקה וטעינה מתחום דרך.

3.3.6 נטיעות – שטחי גינון בתחום המגרשים לא יפחתו מהשטח שנקבע בהערה מס. (5) לסעיף 3.2 לעיל. בכל מגרש ינוצלו שטחים שאינם בשימוש לצורך נטיעות, ופס ירוק ברוחב 3 מ' לפחות סביב המגרש ובתחומו, בו יינטעו עצים כגון: אלונים תבור, זית, ברוש, חרוב, מייש דרומי ועצי פרי. צומח הכיסוי יהיה באופי ארץ ישראלי חסכני במים. בשטחים ציבוריים בתחום התכנית יהיו הנטיעות לפי תכנון של אדריכל נוף.

3.3.7 גדרות – גדרות יהיו מחומרים ובעיצוב שייקבעו על-ידי אדריכל נוף לתחום התכנית כולה. גדרות בנויות יהיו בגמר אבן בזלת מקומית לצורתיה השונות. אין לשלב אבן שאינה שייכת לאזור.

3.3.8 קירות תומכים – קירות תומכים יהיו בגמר אבן בזלת מקומית לצורתיה השונות, עד כמה שניתן. בכל נקודה שבה עולה הפרש מפלסי הקרקע המתוכננת בין מגרשים על 4.5 מ', יתוכנן קיר תומך. בכל נקודה שבה הפרש הגובה עולה על 6 מ', יתוכנן קיר מדורג.

3.3.9 שילוט – בשטחים ציבוריים בתחום התכנית, לרבות גדרות מגרשים, לא יותר שילוט למעט שילוט הכוונה, על-פי תכנית שילוט שתיכלל בתכנית אדריכל הנוף.

3.3.10 מסלעות – יהיו מסלע בזלת מקומי. בגבולות החיצוניים לתכנית, תותר תמיכת מסלעות בלבד בשיפוע 1:2, למעט אזורים בהם קווי הדיקור אינם מאפשרים.

3.3.11 גינון לתעלות ניקוז – תעלות פתוחות תהיינה מגוננות בדופנותיהן ע"י צמח כיסוי נמוך ועמיד. במידה ויידרש חיפוי קשיח בתחתית התעלות, החיפוי יוגבל לגובה הזרימה בלבד ויבוצע מחומר קשיח בגוון זהה לקרקע קיימת.

3.4 תשתיות

הוראות סעיף זה מחייבות אישור מהנדס הועדה בעת הגשת בקשה להיתר.

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

3.4.2 ניקוז – תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על-ידי רשות ניקוז אזורית.

3.4.3 ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על-ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.4 איסור בניה בקרבת קווי חשמל

3.4.4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת 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 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 גבוה, עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') – 11.0 מ'.
- בקו מתח גבוה, עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') – 25.0 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.

3.4.4.2 אין לבנות מבנים מעל קווי 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 1,000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.4.4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.4.5 אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

3.4.6 תקשורת - חיבור לרשת הטלפון מחייב אישור בזק. חיבור לרשת טל"כ מחייב אישור ספק טל"כ המקומי.

3.4.7 העברת תשתיות - העברת תשתיות חדשות בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית. מותרת הקמת מתקני תשתית על-קרקעית הכלולים במבנים, וכמו-כן מותרת הצבת תחנות השנאה על-גבי עמודים. מותרת העברת קווי תשתית ציבורית במגרשים. לגופים האחראים לתחזוקת התשתיות תותר הכניסה למקרקעין לצורך ביצוע עבודות תחזוקה.

3.5 הוראות כלליות

3.5.1 חלוקה -

- 3.5.1.1** תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 3.5.1.2** התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3.5.1.3** עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר על-ידי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.5.2 הפקעות - כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על-פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על-שם הרשות המקומית על-פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הינו בתחום מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועד לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזר השטח לרשות המקומית על-פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

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

3.5.4 היטל השבחה - היטל השבחה יוטל וייגבה על-פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.5.5 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.

3.6 תנאים נוספים להיתר בניה

3.6.1 לא יינתן היתר במגרש כל עוד לא הוסדרו הפיתוח והתשתיות לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

3.6.2 מיס וביוב - תנאי למתן היתר בניה חיבור בפועל של מערכות המים והביוב הכלולות בתכנית ההרחבה למערכות מרכזיות קיימות, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות.

3.6.3 ניקוז - בשטח התכנית נדרש ביצוע מלא של הנחיות נספח הניקוז - שימור מים, באישור רשות הניקוז האזורית ומשרד החקלאות ועל-פי תקנות בנייה משמורת מים. כמו-כן יינקטו האמצעים למניעת פגיעה במי-תהום לפי סעיף 10.2 בתמ"א/35. בבקשה להיתר יש להפריד את ניקוז השטחים המזוהמים בחצרות המפעלים מניקוז נגר עילי שאינו מזוהם.

3.6.4 תכנית פיתוח כוללת - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית פיתוח כוללת לדרכים, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל על-ידי מהנדס הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות לכך.

3.6.5 איכות הסביבה - תנאי למתן היתר אישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת בתחום התכנית. לא תותר הקמת מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ובהתאם להוראות התכנית. כל שימוש אחר מרשימת התכליות יהווה סטייה ניכרת.

3.6.6 הוראות הג"א - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם-כן כולל בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.6.7 כיבוי אש - קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.6.8 סידורים לנכים - קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל-פי תקנות התכנון והבניה.

3.6.9 בניה בשלבים - יועדף לפתח את המגרשים בסמוך לתשתיות קיימות.

3.6.9.1 שלב א' - מתן היתר לפיתוח תשתיות במתחם וביצוע תשתיות כמתוכנן.

3.6.9.2 שלב ב' - מתן היתרים במסגרת התכנית, בתנאי ביצוע שלב א'.

3.7 תנאים למתן תוקף

תנאי למתן תוקף יהיה אישור תממ/9/2

מ.ס.08
תנ



יצחק פרסמן
מהנדס הועדה המקומת
לתכנון ובניה

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקופת התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

צוות מטה מקצועי למנחל אז"פ
ממליץ לאשר
תאריך אישור: 02/04/08
יועץ חנדסי/מקצועי

התכנית...
הועדה המקומית לתכנון ובניה...
02/04/2008

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

02/03/08



נספח ז' להוראות תכנית מפורטת ג' 15566

עמוד 1 מתוך 4

נספח ב' להוראות תכנית מפורטת נ/בת/181

הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה

1. תפעול וניהול סביבתי

אזור התעשייה יתופעל בני הולך מרכזי אחד. תחייב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגורשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי האנייה, תאורת החוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכך פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שמנשים מזהמים

בתחום התוכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות היכנוניות וטכנולוגיות המבטחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיכיים ותחתיים), והעלולים לתרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ב. כל מפעל שביקש התר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלכליות

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1) ניקוז ותיעוב: השתלבות במערכת הניקוז השבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיכיים ותחתיים.

נספח ו' להוראות תכנית מפורטת ג' 15566

עמוד 2 מתוך 4

נספח ב' להוראות תכנית מפורטת ג'/בת/181

- (2) בניב: באמצעות מתקן בירג מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הבירג המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הבירג) תשמ"ב - 1981. קדם מפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת שם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
- (3) פסולת: יובטחו דרכי מפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובכבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.
- (4) פסולת חומרים מסוכנים: מפול וסילוק בהתאם לתקנות רשמי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.
- (5) חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, המפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה. בכל מקרה של שימוש ואיסון חומרים מסוכנים טווח הסיכון לא יחרוג מתחום המגרש.
- (6) בעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יודש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפכסי רעש המותרים כדין.
- (7) איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ומכנוולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתית תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הדמות המותרות.

הערכת השפעות סביבתיות - למתן המדי בניה

- א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לדשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאכון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.
- ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הדשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

נספח ו' להוראות תכנית מפורטת ג' 15566

עמוד 3 מתוך 4

נספח ב' להוראות תכנית מפורטת ג' בת/181

המך הגנייה יכלול כיון היחד את הפרטים הנאים:

- א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומעדר הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גיגון.
- ב. חזות ועיצוב: תזיתות המבנים, חומרי בניה וגיסור, גידור, שיכוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגיגון.
מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
 - 1) גיגון: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - 2) שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפיקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסיכוס מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
 - 3) פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך היצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסנה וסיכוס והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
 - 4) פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה): איסור או קביעת התנאים לטפול וסיכוס פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סיכוס פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).
 - 5) חומרים מסוכנים: תנאי אחסונם, השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי, בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדישום.
 - 6) רעש: מידה מירבית כרעש נכללת שיוקד אל מחוץ לתחום המגדש במרחקים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
 - 7) איכות אוויר: שיעורים מירביים לפלישות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות זקק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
 - 8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פלישת קרינה מהמפעל וסוגיה, אמצעים למניעת פלישת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.
 - 9) אבטחון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

נספח ו' להוראות תכנית מפורטת ג' 15566

עמוד 4 מתוך 4

נספח ב' להוראות תכנית מפורטת ג' 181/בת/181

ד. היתר למתן רב שימושי:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולקו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שטר הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שימושים חורגים: כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הרבטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

5. תכנית פיתוח המגרש:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם רשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכנס את הנושאים הבאים:

שביכי גישה, חניה, שמחי פריקה ושעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, שיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לדשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

6. חזית הבניין וחומרי ציפוי: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

7. מתקני גג, חזגנים וצנרת: יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאורדים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכן בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

גידו ברסכה
מתכנן המחוז