

מחוז הצפון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
03-08-2008
גית הגליל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 8548/2
הוועדה המקומית משיבתה מס' 8/91
מיום 8.12.91 החליטה לחמליץ
על חקירת התכנית הנקובה לעיל.
יושב ראש הוועדה

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי היטח ג'ת
11-08-2008
נתקבל

פרק 1: זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מס' ג/8548
הרחבת אזור תעשייה מלאכה ותעשייה זעירה בגית הגלילית
שינוי לתכניות מתאר ג/2571 ו- ג/5052

1.2 מקום התכנית: הכפר גית הגלילית, ליד דרך הגישה ליישוב גיתה.

נ.צ. מרכזי: 222450/764150	מזרחי (764150)	צפון (222450)
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
18752		40,42

1.3 שטח התכנית: 4.953 ד'

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 8548/2
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.12.08 לאשר את התכנית
סמכיל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

1.4 בעל הקרקע: ביסאן ביסאן, ת.ז. 23104292
גית הגלילית 25251, טלפקס: 04-9804071
יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל
מעונה 24920. טל: 04-9979659, פקס: 04-9972730
מגיש התכנית: ביסאן ביסאן, ת.ז. 23104292
גית הגלילית 25251, טלפקס: 04-9804071
עורך התכנית: דוד סלוטקי, גת - גאולוגיה ותכנון בע"מ
ת.ד. 1492 עומר 84965
טל: 08-6460337, 050-5900465, פקס: 08-6900540
מודד התכנית: ביבאר מהנא - מודד מוסמך, ר. מס' 771
כפר גית 25251, ת.ד. 88. טל: 04-9804186, פקס: 04-9804219

הודעה על אישור תכנית מס' 8548/2
אורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5857
מיום 12.10.08

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35: התכנית תואמת. ייעוד הקרקע לפי תשריט מרקמים: "מרקם עירוני". ייעוד הקרקע לפי תשריט הנחיות סביבתיות: "שטח לשימור משאבי מים" ו- "רגישות נופית-סביבתית גבוהה".

תמ"מ 9/2: התכנית תואמת. ייעוד הקרקע: שטח ישוב כפרי.

תכניות מקומיות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מאושרות ג/5052 ו- ג/2571. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית אחרת, החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- התקנון ובו 8 דפים, מסמך מחייב
- תשריטים: מצב קיים + מצב מוצע בקני"מ 1:500, מסמך מחייב

1.7 תאריך עריכת התכנית:

הכנה: 20/03/01

עדכון: 25/06/08

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
87	4.286	73	3.600	מלאכה ותעשייה זעירה
-	-	27	1.353	מגורים א'
11	0.567	-	-	פרטי פתוח
2	0.100	-	-	דרך מוצעת
100	4.953	100	4.953	סה"כ

פרק 2: מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

שינוי ייעוד השטח משטח מגורים לשטח למלאכה ותעשייה זעירה. הרחבת אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לשטח מלאכה ותעשייה זעירה
- קביעת תכליות לכל ייעודי הקרקע
- קביעת הוראות בניה
- קביעת הנחיות סביבתיות
- קביעת דרך גישה למתחם
- שינוי ייעוד הקרקע לשפ"פ

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

התכנית מגדילה את האזור המיועד למלאכה ולתעשייה זעירה מ- 3.6 דונם לכ- 4.3 דונם, ומאפשרת בכך הקמה של מבנים בהתאם לסעיף 3.1, בשטח עיקרי של 3600 מ"ר.

פרק 3 : הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

- **שטח מלאכה ותעשייה זעירה:** מפעלי שייש ואבן טבעית לבנייה, מוסכים, מסגרות, נגרות, חנויות למיניהם, מתקנים לאספקת מים, חשמל וביוב, מבני עזר למיניהם.
- **שטח פרטי פתוח:** לא תותר כל בנייה, תותר נטיעת עצי צל, דשא, הנחת ספסלי מנוחה, מזרקות ופסלים ליופי.
- **שטח לדרך:** תיאסר בנייה כל שהיא ותותר אך ורק סלילת דרכים לצורכי ציבור, מדרכות להולכי רגל, נטיעת עצי צל, מעבר תשתיות ועמודי תאורה בצידי הדרך.

3.2 זכויות והגבלות בנייה

לא ייתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבנייה:

מרחק בין מבנים	גובה בנייה מקסי'		אחוז בנייה						קו בניין***			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימוש עיקרי)	
			סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
מס' יח' במגרש	בקי'	במ"*												
**	2	12	100%	50%	16%	84%	00	100%	3	3	3	1000	תעשייה ומלאכה זעירה	

- * גובה בניין במטרים הינו הגובה הכללי ממפלס 0.00 ועד קצה העליון של המבנה
- ** מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 5 מ', במידה ויהיה יותר ממבנה אחד על המגרש
- *** קו הבניין למבנים קיימים יהיה בהתאם למיקומם בתשריט

3.3 הוראות נוספות

א. תשתיות

1. מים

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה ומקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

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

4. איסור הבנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל

א) לא ייתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבתם של קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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 תיליים חשופים: 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ווט: 5.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ווט (עם שדות עד 300 מ'): 11.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ווט (עם שדות עד 500 מ'): 25.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מהנמליים המותרים.

ב) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ- 3.0 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ווט
- מ- 1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ווט
- מ- 0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1000 ק"ווט

כמו כן, אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג) המרחקים האנכיים 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 בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבנייה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה
החלוקה המוצעת בתכנית מהווה הצעה עקרונית והוועדה המקומית יכולה לאשר כל חלוקה אחרת תואמת את התכנית כאשר תערך ע"י מודד מוסמך ובהסכמת כל הבעלים, לא יוצא היתר בנייה בטרם תכנית חלוקה כחוק.
2. הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
3. תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, לניקוז ולחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך. יש להגיש תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה.
4. מבנים להריסה
הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.
5. היטל השבתה
היטל השבתה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
6. 3.3.2.7 חנייה
החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמי"ג – 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להיתר בנייה הבטחת חנייה כנדרש בתקנות.
7. עתיקות
בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
8. הוראות הג"א
לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 9.

כינוי אש

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

10. הנחיות המשרד להגנת הסביבה

- (א) לא יותרו תעשיות הגורמות או העולות לגרום לפליטת זהום כל שהוא לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.
- (ב) מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת הביוב.
- (ג) איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 ובהתאם לתקנים והנחיות המשרד להגנת הסביבה. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב ע"פ דרישת המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים ע"פ דרישת המשרדים.
- (ד) תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הוועדה.
- (ה) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- (ו) תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- (ז) פסולת רעילה תסולק ע"י בעל המפעל לאתר מאושר.
- (ח) אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והוראות של רשות מוסמכת אחרת.
- (ט) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- (י) ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוז גופרית וסולפטים עולה על אחוז אחד (1%), ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- (יא) בגבול המערבי של התוכנית, בין אזור המלאכה והתעשייה הזעירה לבין אזור המגורים, תישמר, בתחומי התכנית, חציצה מגוננת או גידור, שיבטיחו הפרדה בין היעודים השונים.
- (יב) על מפעלי השייש והאבן בתחומי התוכנית למחזר את המים.
- (יג) לא תותר פעילות שיש בה משום גרימת זיהום אוויר. יידרשו התקנת מתקנים ושימוש בטכנולוגיה מתאימה לצמצום מטרדים סביבתיים.

11. היתר בנייה יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה

פרק 4: מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 3 שנים מיום אישורה.

פרק 5: חתימות

<p>הרשות המקומית</p>	<p>העורך</p> <p>גת גאולוגית ותכנון בע"מ דוד סלנטקי ת.ד. 1492, עומר 84965</p>
<p>וועדה מקומית</p>	<p>היוזם / בעל הקרקע</p> <p>ב יסין ג יסין</p>
<p>וועדה מחוזית</p>	<p>המודד</p> <p>מס' תכנון: 84965-1492-ת.ד. משרד התכנון והבניה נאמן משרד התכנון והבניה</p>