

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

תכנית מפורטת – הוראות לאזור תעשייה קיבוץ סאסא מס' ג/14858

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ סאסא ובתחום תוכנית מש"צ/64
בנ.צ. 2377 / 7704
התוכנית חלה על השטח המיועד בתשריט לתעשייה.
התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
14222	32	35,36

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 34.0 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ סאסא
טל : 6548952-04 פקס : 65605210-04

יזום התכנית :

קיבוץ סאסא, ד.ג. מרום הגליל 13870
טל : 6988527-04 פקס : 6988702-04

מגיש התכנית :

קיבוץ סאסא.
טל : 6988527-04 פקס : 6988702-04

עורך התכנית :

אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון, ק. יפעת 30069
טל : 6444036-04 פקס : 6444039-04

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 לתוכניות מפורטות ג / 2631 סאסא, מש"צ/64.

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 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. נספח איכות הסביבה - 2 דפים - מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית-מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
יולי 2004	עדכון 1
אוגוסט 2004	עדכון 2
ספטמבר 2004	עדכון 3
פברואר 2005	

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

בהתאם לתכנית מש"צ 64

1.10 טבלת שטחים :

שטח מוצע		שטח קיים		האזור	
ב - %	בדונם	ב - %	בדונם		
100	34.0	100	34.0	אזור תעשייה	3
100%	34.0	100%	34.0	סה"כ	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

- קביעת תכליות ושימושים מותרים באזור התעשייה.
- קביעת הוראות לזכויות והגבלות בניה באזור שיעודו המאושר על פי תכנית מש"צ/64 תעשייה.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה באזור התעשייה.
- קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה למתן היתרי בניה.

2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
תעשייה	10,000

3. הוראות התכנית :**3.1 רשימת התכליות והשימושים :**

- 3.1.1 אזור מבני 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 המשרד לאיכות הסביבה.
- תכנית הבנוי של אזור התעשייה תכלול תכנון אדריכלי נופי ותאושר ע"י הועדה המקומית. אישור תוכנית בינוי ותוכנית נופית יהוו תנאי למתן היתר בניה.
- אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

3.2

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

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							שם האזור (שימושים עיקריים)			
		במטרים	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסיות) %	שטחי שרות %	שימושים עיקריים מ"ר	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1) %	קדמי		אחורי	צדדי	
		12	2	13,000	13,000	3,000	10,000		13,000	5	5	5	3	תעשייה

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מנייה אחוזי בניה למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) מתקנים מיוחדים המהווים חלק ממערך היצור או הדרושים למהלך תקין של הפעלת אזור התעשייה כגון מיכלי חומר גלם סילו, מיכלי מים, מגדלי קרור וכד' יוכלו להיות גבוהים מהגובה הרשום בטבלה באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

* סה"כ הבניה כס"מ / מ"ר = 134 (334)

משרד הפנים
מנהל אזור הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

3.3. הוראות נוספות :הגדרות :* תכנית עיצוב ארכיטקטונית :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

* תנאי למתן היתר בניה – לכל אזור תוגש תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

א. הוראות ארכיטקטוניות :1. תעשייה :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, 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 לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.
בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה.

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

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 קווי 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 גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוהה 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.

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 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, לפי הוראות
 מהנדס הרשות המקומית.

3. מבנים קיימים :
 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו ומבנים
 הקיימים 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 הבינין 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. תנאים לביצוע התכנית :
 תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות
 לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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. מקלטים :
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

4. מימוש התכנית :

תקפות התכנית :
 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב
 כמבוטלת.

5. חתימות :

_____ בעל הקרקע :

קיבוץ קניזת

_____ יזם התכנית :

קיבוץ קניזת

_____ מגיש התכנית :

ראובן סרייבר - אדריכל

רשיון מס' 71681

ת.ד. 09262276

_____ עורך התכנית :

א.ב. תכנון

חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

עמקים, ק. יפעת 30069

נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטריד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילויים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ה. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.
- ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטחי חניה.
- ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
- ו. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תיבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור האחסון והשינוע.
- ז. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה :
כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

- א. **שפכים :**
איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.
לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואכה"ס.
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות, ומהנדס הרשות המקומית.
- ב. **פסולת גושית (מוצקת) :**
הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.
- ג. **רעש :**
בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות קיבוץ שריד.
- ד. **איכות אויר :**
תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.
- ה. **חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993.** כל מפעל המתזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.
- ו. **פסולת רעילה :**
תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. הוראות למתן היתרי בניה :

- א. **היתרי בניה :**
1. היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
 2. א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
 3. א. תזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
 4. א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
 5. א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.
- ב. **סווג מפעלים :**
- ג. לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.
 - ג. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.
6. **אכיפה :**
אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר.
הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.