

משרד הפנים  
הוצאה מהחוקים לתכנון  
מהוז חיפה

02-0-2002

כ ת ק ג ל

תיק מס'

מחוז חיפה  
מרחבי תכנון מקומי מנשה - אלונה

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת תכנית מס' מ/303 - "הרחבת אזור תעשייה גן שמואל"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' מ/303 "הרחבת אזור תעשייה גן שמואל" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. תקנון התכנית הכולל 7 עמודים.
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח בינוי (מנחה) ערוך בקנה מידה 1:1250.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' מ/82 - "קיבוץ גן שמואל", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2858 מיום 21.10.82.
- ב. תכנית מס' מש"ח/26 - "גן שמואל", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3258 מיום 17.10.85.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

שטח התכנית נמצא באזור התעשייה הקיים בכניסה לקיבוץ גן שמואל, מצפון לדרך מס' 65.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10023 חלקה: 56  
חלק מחלקות: 35, 55, 57, 64, 65.

6. שטח התכנית

כ - 113 דונם.

7. יוזם התכנית

קיבוץ גן שמואל  
ד.נ. חפר 38810  
טל: 06-6320011 פקס: 06-6320999

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ גן שמואל, קיבוץ גן שמואל ומטעי גן בע"מ.  
ד.נ. חפר 38810  
טל: 04-6320011 פקס: 04-6320999

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ  
יפו 145 אי' חיפה 35251  
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455

10. מטרות התכנית

הגדלת אזור התעשייה הקיים של קיבוץ גן שמואל, עבור מפעל מוצרי מזון-גן שמואל (הקיים) בלבד.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית ושטח למבני משק לתעשייה.
- ב. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח לרבות תשתיות.
- ג. קביעת הנחיות סביבתיות לפיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

- |   |   |
|---|---|
| - גבול התכנית.                          | א. קו כחול עבה                          |
| - גבול תכנית מאושרת.                    | ב. קו כחול מרוסק                        |
| - גבול שיפוט מוניציפלי.                 | ג. קו אדום עבה                          |
| - שטח לתעשייה.                          | ד. שטח צבוע סגול                        |
| - אזור מגורים (במצב מאושר).             | ה. שטח צבוע כתום                        |
| - שטח למבני משק (במצב מאושר).           | ו. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק          |
| - שטח מסחרי (במצב מאושר).               | ז. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור         |
| - שטח לתחנת תדלוק (במצב מאושר).         | ח. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול         |
| - אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר).        | ט. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה       |
| - שטח למוסד (במצב מאושר).               | י. שטח צבוע כתום מותחם בקו חום          |
| - שטח ספורט (במצב מאושר).               | יא. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום         |
| - שטח חקלאי (במצב מאושר).               | יב. שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסרוגין     |
| - שטח שרותי חקלאות אזוריים (במצב מאושר) | יג. שטח צבוע פסים ירוק וסגול לסרוגין    |
| - דרך מאושרת ו/או קיימת.                | יד. שטח צבוע חום בהיר                   |
| - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.             | טו. שטח צבוע ורוד                       |
| - מספר דרך.                             | טז. מספר שחור ברביע עליון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קדמי, במטרים.                 | יז. מספר אדום ברביע צדדי של עיגול בדרך  |
| - רוחב הדרך, במטרים.                    | יח. מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך |
| - גבול גוש.                             | יט. קו שחור ועליו משולשים שחורים        |
| - גבול חלקה רשומה.                      | כ. קו ירוק דק                           |
| - גבול חלקה רשומה לביטול.               | כא. קו ירוק דק מרוסק                    |
| - מספר חלקה רשומה.                      | כב. מספר בתוך עיגול ירוק                |
| - מספר חלקה רשומה לביטול.               | כג. מספר בתוך עיגול ירוק מרוסק          |

13. רשימת תכליות

- א. שטח תעשייה - תעשיית מזון עבור הרחבת מפעל מוצרי מזון-גן שמואל בלבד, לתעשיות משלימות, קשורות או מסייעות למפעל הקיים ובתנאי שאין בהן מטרדים סביבתיים.
- ב. דרכים - כמוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה.

14. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יוחזרו למועצה האזורית מנשה עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

15. חלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד כמסומן בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה למגרשים בתנאי שמידות המגרש יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ג. יאושר תשריט לצרכי רישום עפ"י חוק.

16. הוראות בניה לשטח תעשייה

- א. שטח הבניה מותר לשימוש עיקרי - 100% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
- ב. שטח הבניה לשטחי שרות - 15% מהשטחים למטרות עיקריות.
- ג. גובה הבנין - עד 4 קומות.  
במקרה שהתנאים התפעוליים של מפעל יחיבו קומה גבוהה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 25 מ' מפני הקרקע בחזית הבנין.  
אם התנאים התפעוליים יחיבו הקמת ארובה או סילו, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור בתנאי שהגובה והעיצוב יקבעו ויאושרו בבקשה להיתר.
- ד. תכסית בינוי - עד 50% משטח המגרש.
- ה. מרווחי בניה - מרווח קדמי - 5 מ'.  
מרווח צדדי - 5 מ'.  
מרווח אחורי - 5 מ'.  
מרווח בין הבנינים באותו מגרש יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ו. גודל מגרש מינימלי - 2 דונם.

- ז. תכנית בינוי - היתרי בניה יוצאו רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי שתתייחס לכל שטח המפעל שבו מבוקשים היתרי הבניה.
- תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:500 ותכלול: מיקום, צורה וגובה הבנינים, מרווחים בין הבנינים, מערך דרכים פנימיות, הסדרי כניסה ויציאה, חניות, שטחי גינון ונטיעות.

### 17. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה באזור התעשייה

#### א. עמידה בהוראות הדין

לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.

#### ב. הוראות כלליות בהיתר בניה למפעל

בקשה להיתר בניה למפעל תכלול, בין היתר, הוראות בנושאים הבאים:

- יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.
- שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
- שטחי חניה.
- בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

#### ג. הוראות בדבר מניעת זיהום

- בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה, תנאים ואגרות התש"ל-1970) בנושאים הבאים:
- ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.
  - שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
  - פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
  - טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

5. זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגי ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.

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

### 18. תנאים להוצאת היתר בניה

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח סביבתי, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואישורו ע"י המשרד הנ"ל.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לביצוע בפועל של מתקן לטיהור שפכים מס' 2 - גן שמואל

### 19. חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר הבניה.

### 20. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. על החומרים להיות עמידים לתנאי מזג האויר.

2. מערכות החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.

3. תאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, מיזוג אויר וכד', על הקירות החיצוניים של המבנים.

4. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

### 21. תשתיות

א. ביוב  
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית מנשה.  
לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.

ב. מים  
אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של קיבוץ גן שמואל.

ג. ניקוז  
הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת  
מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

ה. מקלטים  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.

ו. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל  
בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל תהיה בהתאם לתקנות חב' החשמל ובאישורם.

22. שלבי ביצוע

- א. שלב א' - תותר הקמת מבנים ששטחים הכולל לא יעלה על 2000 מ"ר, ללא ביצוע שינויים בצומת הקיים ובהתאם למסומן כשלב א' בנספח הבינוי.
- ב. שלב ב' - תנאי להוצאת היתר בניה לכל מבנה מעבר ל-2,000 המ"ר שיבנו בשלב א', יהיה שיפור צומת גרנות בפועל (סלילת תוספת נתיבים/ביצוע מחלפון) עפ"י תכניות מאושרות ע"י מע"צ ומשרד התחבורה ובהתאם למסומן כשלב ב' בנספח הבינוי.

23. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

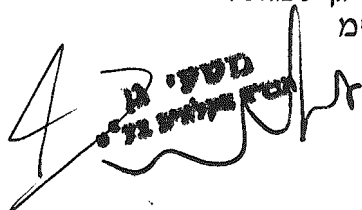


קיבוץ גן שמואל.

יוזמי התכנית :

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ גן שמואל  
קיבוץ גן שמואל ומטעי גן בע"מ


בעלי הקרקע :



יצחק פרוינד

עורך התכנית :

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ



מספרינו : 11/ד/21 (33/D/3)  
תאריך : 7.12.98  
עדכון להפקדה : 26.11.01  
עדכון למתן תוקף : 20.5.02

חתימות

קִיבוץ גֵן שְׂמוּאֵל

קִיבוץ גֵן שְׂמוּאֵל.

יוזמי התכנית:

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ גֵן שְׂמוּאֵל  
קִיבוץ גֵן שְׂמוּאֵל ומטעי גֵן בע"מ

בעלי הקרקע:

מטעי גֵן  
קִיבוץ גֵן שְׂמוּאֵל

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית:

יצחק פרוינד

מספרינו: 11/ד/21 (33/D/3)  
תאריך: 7.12.98  
עדכון להפקדה: 26.11.01  
עדכון למתן תוקף: 20.5.02



התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תכנית מס' 303/א

משרד הפנים

76 ביום 12.3.99

אילן כ"ר

התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד הפנים

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 303/א

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 24.4.02 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 303/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5054

מיום 14.2.02

הודעה על אישור תכנית מס' 303/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5094

מיום 15.7.02