

18

מרחב תכנון מקומי משגב

חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 משגב
 מס' 6033/ג
 תאריך 2/89
 החליטה להמליץ 14.4.89

מזון תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

מ.ש.5
יו"ר הוועדה

הנדס הועדה

תוכנית מפורטת מס' 6033/ג

המהווה שינוי לתוכנית מס' 3806 / ג

מרכז תעשייה - תרדיון

(גבעת סכנית)

הסוכנות היהודית לא"י
המחלקה להתיישבות חבל הצפון
ת.ד. 50 חיפה

מגיש התוכנית :

חב' מבני תעשייה בע"מ
רח' קרליבר 29 תל-אביב

מנהל מקרקעי ישראל
נצרת עילית

בעל הקרקע :

הרי ברנד אדריכל ומתכנן ערים
שד' הן 25 תל-אביב

המתכנן :

דצמבר 1989

תאריך :

מרחב תכנון מקומי (משגב)

תכנית מפורטת מס' 3806/ג
המהווה שינוי לתכנית מס' 3806/ג

מרכז תעשיתי תרדיון
מחוז : הצפון
נפה : עכו
מקום : משגב

גושים וחלקות:

אחרים	ממ"י		בעלות
	חלקות	חלק מחלקה	גוש
12	17,7		19276
13, 12, 11 10, 9, 8 7, 6	25, 24, 22, 1 27	18, 17, 16, 15	19277
11, 3, 2, 1 .12	4	10	19278

885 דונם : שטח התכנית

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים : בעל הקרקע
נצרת עילית

הסוכנות היהודית לא"י : המגיש
המחלקה להתיישבות חבל הצפון
ת.ד. 50 חיפה

חב' מבני תעשייה בע"מ : המתכנן
קרליבך 29, תל-אביב

הרי ברנד, אדריכל ומתכנן ערים : תאריך
שדרות חן 25, תל-אביב

1989 דצמבר : 1989

מרחב תכנון מקומי (משגב)

תכנית מפורטת מס' 3806/ג
המהווה שינוי לתכנית מס' 3806/ג

מרכז תעשיתי תרדיון
מחוז : הצפון
נפה : עכו
מקום : משגב

גושים וחלקות:

אחרים	ממ"י		בעלות
חלקות	חלק מחלקה	חלקה	גוש
12	17,7		19276
,13 ,12 ,11 ,20 ,19 ,14 .23 ,21	,25 ,24 ,22 ,1 .27	,18 ,17 ,16 ,15	19277
,11 ,3 ,2 ,1 .12	4	10	19278

885 דונם : שטח התכנית

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים נצרת עילית : בעל הקרקע

הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתיישבות חבל הצפון ת.ד. 50 חיפה : המגיש

חב' מבני תעשייה בע"מ קרליבך 29, תל-אביב

הרי ברנד, אדריכל ומתכנן ערים שדרות חן 25, תל-אביב : המתכנן

1989 דצמבר : תאריך

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת מס' - להלן "התכנית" שינוי תיקון לתכנית מפורטת מס' ג/3806

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה. התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית זו ולתשריט הנ"ל.

3. יחס לתכניות אחרות

במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת, החלה על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו. תכנית זו משתלבת בתכנית מתאר מחוזית מס' ת/מ/מ/2 ותואמת מתאר מ.א. משגב ותכנית כביש עוקף סכנין מס' 805 ת.ב.ע. ג/5302 וכן משנה את התכנית המפורטת הקודמת של מרכז התעשיה מס' ג/3806.

4. מטרת התכנית

4.1 לשנות את התכנית המפורטת המאושרת מס' ג/3806 החלה על שטח התכנית בכל הנוגע לחלוקת השטח ולאיתור שטחים לתעשיה ולמלאכה, למסחר, לשרותי תעשיה, לבניני צבור, לשטח צבורי פתוח, לתחנת משנה (טרנספורמציה) ולמעבר קווי חשמל, למתקני תברואה ומערכות תשתית ולהתוויית דרכים.

4.2 לקבוע הוראות חדשות בתקנון ביחס לאופן השימוש בשטחים השונים.

5. ציונים בתשריט

- | | |
|------------------------------|---|
| גבול התכנית | 1. קו כחול |
| שטח מיועד לתעשיה | 2. שטח צבוע סגול |
| | 3. מספר הכתוב בספרות גדולות ושחורות |
| מספר מבנן | 4. שטח צבוע ירוק |
| שטח צבורי פתוח | 5. שטח צבוע סגול מותחם שחור |
| שטח מיועד לשרותים מוכזיים | 6. שטח צבוע כתום מותחם ירוק |
| שטח למתקני תברואה | 7. עם קווים אלכסוניים ירוקים שטח צבוע כתום מותחם סגול |
| שטח לתחנת מעבר לפסולת | 8. עם קווים אלכסוניים סגולים שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים |
| שטח מיועד לחקלאות | 9. שטח צבוע אדום |
| דרך מוצעת | 10. שטח צבוע חום |
| דרך קיימת או מאושרת | 11. קווים אלכסוניים אדומים |
| ביטול דרך מתוכננת או קיימת | 12. שטח צבוע סגול מטויט |
| שטח לתחנת משנה (טרנספורמציה) | 13. קווים סגולים שטח צבוע ירוק מטויט |
| שטח למעבר קווי חשמל | 14. קווים סגולים |
| מספר הדרך | מספר ברבע עליון של עיגול |

קו בנין	מספר ברבעים צדדיים של עיגול	15.
רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול	16.
צינור ביוב מוצע	קו עם חיצים	17.
צינור מים מוצע	קו נקודה	18.
ברז שריפה	עיגול על קו נקודה	19.
מגוף	שני משולשים על קו נקודה	20.
גבול גוש	קו דק עם משולשים	21.
גבול חלקה קיימת	קו דק מרוסק (עם מספרים בסוגריים)	22.
לבטול		
מספר חלקה קיימת לבטול	מספר בסוגריים	23.
קו מתח גבוה	קו נקודתיים כהה	24.
קו תקשורת.	קו נקודתיים	25.

6. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

7. רשימת התכליות

7.1 שטחים לתעשיה (סגול) ישמשו למבנים לתעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חנויות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש. לכל מבנן המוגדר בתכנית זו תוגש תכנית פתוח בק.מ. 1:500 לאישור הועדה המקומית כבסיס להוצאת היתר בניה. בתכנית יפורט הנושאים כלהלן: חלוקה למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונות ומעבר קווי תשתית.

7.2 שטח לשרותים מרכזיים (סגול מותחם שחור) ישמש למבנים לשרותי מסחר, מנהלה ורווחה כגון חנויות סופרמרקט, בנקים, ושרותי תקשורת; משרדים מרכזי כנסים ותצוגה, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, מרפאות, מתקני ספורט, תרבות ומעון יום וכן מרכזים לקידום יזמות בתעשיה קלה ועתירת ידע, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשיה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה המקומית. עפ"י תכנית פתוח כנ"ל ותכנית הגשה להיתר בניה

7.3 שטח צבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך יעור, גנון, שבילים מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני ספורט ומשחק חניה מגוננת וכל שמוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשיה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה על פי תכנית הגשה להיתר בניה.

פתוח אזור התעשיה יעשה בצורה שישתלב בנוף הטבעי של האתר. עצים הקיימים בשטחים המיועדים לתעשיה יועברו לשטחים המיועדים לשטח צבורי פתוח, או יינטעו אחרים תחתם. לא יישפכו עודפי עפר ו/או בולדרים אלא על פי תכנית מאושרת בועדה המקומית הכוללת צורת ייצוב מדרונות ויצירת אפשרות לשיקום הצמחיה. כמוגדר בתכנית הפתוח הנ"ל.

פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית. עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח אזור התעשייה. לא יחודשו היתרי איכלוס או רשיון עסק אחרי השנה הראשונה מגמר הבניה אם לא הושלם ומוחזק כראוי הפתוח הסביבתי של המפעל.

7.4 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות נקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. לא תורשה כניסה למגרשים ששטחם פחות מ-20 דונם הישר מהכבישים הראשיים מס' 1 וצידו הצפוני של כביש מס' 5 העוברים באזור התעשייה אלא מכבישי המשנה בלבד. יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

7.5 שטח למתקני תברואה (כתום מותחם ירוק עם קווים אלכסוניים ירוקים) ישמש למתקנים לטיהור שפכים

7.6 שטח לתחנת מעבר לפסולת מוצקה (כתום מותחם סגול עם קווים אלכסוניים סגולים) ישמש לתחנת מעבר לפסולת מוצקה על כל סוגיה, פרט לרעילה שתופנה לרמת חובב.

7.7 שטח חקלאי (פסים ירוקים אלכסוניים) ישמש לעיבוד חקלאי בלבד. לא תורשה שום בניה.

7.8 שטח לתחנת משנה (טרנספורמציה) (סגול מטויט קווים סגולים) ישמש לתחנת משנה (טרנספורמציה) של חברת החשמל ובו יותרו מתקני חשמל ומתקני תפעול שונים כפי שידרש מעט לעט ע"י חברת החשמל ועל פי היתרי בניה, יחידות ליצור חשמל לשעות שיא ודחק. הקמת יחידות ליצור חשמל הנזכרות מותנה בהגשת תזכיר השפעה על הסביבה.

7.9 שטח למעבר-קווי חשמל (ירוק מטויט קווים סגולים) ישמש להקמת קווי חשמל עפ"י פקודת זכיונות החשמל.

8. חלוקה ורישום

8.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה המקומית בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-2000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו. במבנן 200 תותר חלוקה למגרשים בני 1000 מ"ר כנ"ל.

8.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

8.3 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

9. בנוי ואחוזי בניה

9.1 מגרשים לתעשייה:

9.1.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 40% משטח המגרש. סה"כ שטח כל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש. תותר תוספת של 10% משטח המגרש בקומת הקרקע, עבור מבני עזר כגון מחסנים, סככות מתקנים וכו'. מבנים אלה ישולבו בתכנון הכולל של המגרש כולל העמדה, עיצוב ושימוש בחומרים של המבנים העיקריים.

במבנן 300, ו-400 תותר בנית מבני עזר כנ"ל רק מחומרים קשיחים דוגמת החומרים של המבנים העיקריים.

גובה הבניינים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצונה של הועדה המקומית. גובהם לא יעלה על 14.0 מ' מפני הקרקע הטבעיים במרכז הגאומטרי של המגרש. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים. גובה ארובות ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים, אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית.

9.1.2 מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזיתות צדדיות 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ' בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפני אשפה ורכב לכבי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש. במגרשים במבננים 600 ו-700 יהיה קו בנין אחורי 10 מ'.

9.2 מבנן לשרותים מרכזיים (מבנן 300)

9.2.1 לאחר אישור תכנית פתוח לכל המבנן תותר הקמת מבנים עפ"י תכנית בינוי לאותו שלב שתצורף להיתר הבניה בשטח עד 40% משטח המגרש עליו מוקם המבנה. סה"כ שטח הבניה בכל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש.

9.2.2 כל מבני העזר יהיו מהחומרים בהם בנויים המבנים העיקריים. חזיתות המבנים יהיו מבניה קשיחה בלבד. לא יותר שימוש בפח, אסבסט וכו' בחזיתות.

9.2.3 בעת חלוקת המבנן יוקצה שטח למעבר קו חשמל מתח גבוה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

9.3 שטח לתחנת משנה

קווי בניה היקפיים - 5 מטר מגבול מגרש. הבניה תהיה עפ"י היתרי בניה כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

10. שמירת איכות הסביבה

10.1 במידה וקיים חשש למפגע סביבתי יהיה מהנדס הועדה רשאי, לפני מתן היתר בניה, לדרוש מיזם של מפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית. חוות הדעת תפרט את פוטנציאל זיהום האויר, הרעש וסוג, הרכב וכמות השפכים. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי יידרש היזם להגיש תסקיר השפעה על הסביבה.

10.2 רעש - היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות הרעש העדכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית להטיל תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים:

10.3 פסולת מוצקה - היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנה מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חרב.

10.4 שפכים - שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מכון טיהור שפכים. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול קדם בתחום מגרשו של מפעל לפי הצורך כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו ע"י משרד הבריאות.

10.5 חזות - בתכניות הגשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו מדרכים צבוריות ו/או מכניסות של מפעלים. שכנים. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100 כפי שיידרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים הקירות יצופו אבן נשורה. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

10.6 גינון - בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש יוקמו גינה וגדר עפ"י הנחיות המפורטות של מנהלת האתר. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 15% משטח המגרש כולו, כולל חניות.

11. דרכים

11.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט.

11.2 קווי הבנין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

11.3 ההתחברות עם הכביש האזורי תתוכנן ותסלל בהתאם לדרישות מ.ע.צ.

11.4 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא בתחום המגרשים בלבד.

11.5 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוננים.

12. חניה

החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא תהיה על פי תקן חניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים.

13. מקלטים

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים.

14. מערכות

14.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק או פתח איורור או מרכז משאבת דלק יהיה - 8 מ'.

14.2 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.

14.3 נקוד - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוד השטח עם מערכת הנקוד הטבעית.

14.4 ביוב - שיפכי אזור התעשייה יוזרמו במערכת סגורה אל מכון הטיהור שיוקם באישור משרד הבריאות כנזכר בסעיף 10.4 לעיל.

15. טבלת שטחים

כפי שמסומן בתשריט המצורף.

16. בצוע התכנית

16.1 המועצה האזורית והועדה המקומית יקימו בתאום עם יזמי התכנית גוף לניהול האתר.

16.2 כל שאלות התכנון, הבצוע והאחזקה של אזור התעשייה כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו ע"י מינהלת האתר. ו/או מגישי התכנית. מתן היתר בניה מותנה באשור מוקדם של מנהלת האתר.

16.3 בתכנית הגשה להיתר בניה יצוינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה וכל פרט אחר שיידרש.

16.4 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בחתימת מנהלת האתר, באחזקה נאותה, ע"י בעלי המפעלים, של המבנים הגינון הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם.

16.5 היתרי הבניה לעבודות עפר יוגשו בהנחייה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך. הועדה המקומית באישור מוקדם של מנהלת האתר תהיה רשאית להוציא היתרים לבצוע עבודות עפר בתקופת הפקדת התכנית.

16.6 הועדה המקומית באישור מוקדם של מנהלת האתר תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה של תכנית זו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

17. שלב בצוע

בכל שלב תבוצע התשתית ההנדסית של אותו חלק של התכנית.

18. חתימות:

הרי ברנד
אדריכל ומתכנן ערים
שדר' חו' 25 תל-אביב
מל. 287579
המתכנן

מגישי התכנית

בעל הקרקע

חברת ~~בנין~~ בע"מ

טבלת שימושי קרקע

הערות	קווי בנין			מבנה עזר		מבנה עיקרי				גודל מגרש מינימלי	צבע האזור	אזור
	צדדי	אחורי	קדמי	גובה אחוזי בניה	סה"כ אחוזי בניה	גובה אחוזי בניה לקומה	מספר קומות (2)	גובה מרבי (1)	עד			
	5	5	כמסומן בתשריט	10	5	100	עד 40%	3	14 מ'	2000 מ"ר	סגול	תעשייה
	5	5	5								סגול מטויט קווים סגולים	תחנת משנה (טרנספורמציה)
	5	5	כמסומן בתשריט	100% (כולל מבני עזר)		עד 40%	4	16 מ'	3000 מ"ר		סגול מוחחס שחור	שרותים מרכזיים

הערות

1. גובה המתקנים החריגים ייקבע חוץ התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית.
2. ניתן לנצל פחות אחוזי בניה לקומה מן המותר אך מספר הקומות לא יעלה על 4.

משרד הפנים מנהל תעבורה
חוק התעבורה (הגנה מפני תאונות) - 1957

אישור תכנית מס. 6033

הועדה המהווה לזכרון ולבטיח החלטה
ביום 10.12.78 לאשר את התכנית.

אשר על פי החלטת הועדה המהווה

החתימה על אישור תכנית מס.
פירסמה בלשון... ארסוכים מס.
ביום