

מרחב תכנון מקומי

מעלה הגליל

והגליל המרכזי

תכנית מפורטת מס' 4271

הרחבה ושינוי לתכנית מפורטת מס' 2414

מרכז תעשייתי - תפן

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965	
מחוז	השפלה
מחוז תכנון מקומי	השפלה
תכנית	מס' 4271
הועדה המוועית בשיבתה ה	3.1.81
מיום	29.6.81
התכנית	לעיל
סגן מנהל	בללי לתכנון
יושב ראש	הועדה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : חב' מבני תעשייה בע"מ

המתכנן : הרי ברנד-אדריכל ומתכנן ערים

תאריך : דצמבר 1981

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל והגליל המרכזי

תכנית מפורטת מס' 4271

הרחבה ושינוי לתכנית מפורטת מס' 2414

מרכז תעשייתי תפן

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מקום : הר סנה

גושים וחלקות

בשטח ההרחבה :

(מעלה הגליל)

גוש	חלקה	חלק מחלקה
18,721	26, 28, 29, 30, 31, 32, 33	12, 21, 23, 24
	34, 35	25, 27, 36
18,722	46	17, 39, 43, 44
		45, 47
19,215	חלק מגוש בלתי מוסדר	
19,216		1, 2, 12, 13
		46, 49
19,197		4, 5
18,723	13, 14, 15, 16, 18, 26	12, 17, 19, 20, 23
		24, 25, 27, 28

גושים וחלקות

בשטח ההרחבה :

(הגליל המרכזי)

שטח ההרחבה : מעלה הגליל 719.4 דונם

הגליל המרכזי 302.2 דונם

סה"כ 1021.6 דונם

מגרשים באזור : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

השינויים : 12, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35

(לפי ת.ב.ע. 2414) 43, 44, 45, 46

שטח אזור השינויים : 415.3 דונם

סה"כ שטח התכנית

(הרחבה ושינויים) 1436.9 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : חב' מבני תעשיה בע"מ

המתכנן : הרי ברנד, אדריכל ומתכנן ערים

תאריך : אפריל 1981

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת ימס' 4271 , תיקון לתכנית מפורטת מס' 2414".

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.

א2. יחס לתכניות אחרות

במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת, החלה על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

3. מטרת התכנית

להרחיב את המרכז התעשייתי ע"י איתור שטחים נוספים לתעשייה ולמלאכה, למסחר, לתחנת דלק, לבניני ציבור, לתכנון מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים, למתקנים לטיפול בשפכים ותחנת מעבר לפסולת, וכך לחלק מחדש מגרשים 1 - 6, ו-43 - 46 וליעדם לתעשייה כמסומן בתשריט תוך שמירת מגרש 38 (עתיקות).  
- לאחד מגרשים 7 - 10 ולחלקם מחדש כמסומן בתשריט.  
- לאחד מגרשים 28 - 35 וליצור שני מגרשים המיועדים לתעשייה.  
- לשנות יעוד מגרש מס' 12 מתעשייה לתכנון מיוחד.

4. ציונים בתשריט

- |   |   |
|---|---|
| 1. קו כחול  | - גבול התכנית                               |
| 2. קו כחול מרוסק                                      | - גבול מרחב תכנון מקומי                     |
| 3. קו נקודה כחול                                      | - גבול ת.ב.ע. מאושרת                        |
| 4. שטח צבוע סגול                                      | - שטח מיועד לתעשייה                         |
| 5. שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה                       | - שטח מיועד למלאכה                          |
| 6. שטח צבוע ירוק                                      | - שטח ציבורי פתוח                           |
| 7. שטח צבוע סגול מותחם ירוק                           | - שטח פרטי פתוח                             |
| 8. שטח צבוע אפור עם קוים אלכסוניים חומים              | - שטח לתכנון מיוחד                          |
| 9. שטח צבוע חום מותחם חום כהה                         | - שטח מיועד לבניני ציבור                    |
| 10. שטח צבוע אפור מותחם שחור                          | - שטח מיועד למסחר                           |
| 11. שטח צבוע כחום מותחם סגול עם קוים אלכסוניים סגולים | - שטח מיועד למתקני תברואה ותחנת מעבר לפסולת |
| 12. שטח צבוע סגול מותחם אדום                          | - שטח מיועד לתחנת דלק                       |
| 13. שטח עם פסים אלכסוניים ירוקים                      | - שטח מיועד לחקלאות                         |
| 14. שטח עם קוים אלכסונים                              | - שטח לתכנון בעתיד                          |
| 15. שטח צבוע אדום                                     | - דרך מוצעת                                 |
| 16. מספר ברבע עליון של עיגול                          | - מספר דרך                                  |
| 17. מספר ברבעים צדדיים של עיגול                       | - קו בנין                                   |
| 18. מספר ברבע תחתון של עיגול                          | - רוחב הדרך                                 |
| 19. קו מרוסק עם חצים                                  | - צינור ביוב מוצע                           |
| 20. קו מרוסק דק עם נקודה                              | - צינור מים מוצע                            |

קו מתח גבוה	קו מרוסק עם שלוש נקודות	21.
מקלט ציבורי	אות "מ" במסגרת מרובעת	22.
גבול כפר	קו דק עם נקודות	23.
גבול גוש	קו דק עם משולשים	24.
גבול חלקה קיימת לביטול	קו דק מרוסק	25.
מספר חלקה קיימת לביטול	מספר בסוגרים	26.
חלקה שהבעלות עליה בסכסוך--	מספר בסוגרים בתוך מעוין	27.
חלקה בבעלות פרטית	מספר בסוגרים בתוך עיגול	28.

5. שימוש בקרקע ובבנינים

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

6. רשימת התכליות

- 6.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית וכפוף לדו"ח הועדה הבינמשרדית לאיתור תעשיות.
- 6.2 שטחים למלאכה (סגול מותחם סגול כהה) ישמשו לבנית בתני מלאכה סטנדרטיים בני שתי קומות, המקובלים בחברת מבני תעשייה בע"מ.
- 6.3 שטח למסחר (אפור מותחם שחור) ישמש למבנים לחנויות, מסעדות, בנקים, שרותי דואר ומנהל וכל תכלית דומה אחרת היכולה לתרום לתפקוד יעיל של אזור התעשייה כפוף לאישור הועדה המקומית על פי תכנית הגשה להיתר בניה.
- 6.4 שטח לתכנון מיוחד (אפור עם קוים אלכסוניים חומים) ישמש למנהלה, למסחר, לבנית ב"ס מקצועי ומרכז הדרכה, תחנת כיבוי אש, תחנת מגן דוד אדום, לבניני ציבור ולמתקני שרות רווחה או כל תכלית דומה אחרת היכולה לשפר את גיוון ורמת השרותים הניתנים לתעשייה ולעובדי התעשייה כפוף לאישור הועדה המקומית על פי תכנית הגשה להיתר בניה.
- 6.5 שטח ציבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה המקומית על פי תכנית הגשה להיתר בניה.
- פיתוח אזור התעשייה ייעשה בצורה שתשתלב בנוף הטבעי של האתר. עצים הקיימים בשטחים המיועדים לתעשייה יועברו לשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, או יינטעו אחרים תחתם.

- 6.6 שטח פרטי פתוח (סגול מותחם ירוק) יהווה חלק של מגרש מיועד לתעשייה לצורך חישוב אחוזי בניה אך יהיה פנוי מכל בנין או מתקן ויפותח כמגרש חניה על-ידי המפעלים, למעט מקלטים ציבוריים ומתקנים לאספקת מים וחשמל, לביוב ולניקוז.
- 6.7 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. וכן גיבון. הקטע המזרחי של כביש מס' 1 ישמש מסלול נחיתה זמני כפוף לאישור הרשויות המוסמכות. לא תורשה כניסה למגרשים ששטחם פחות מ-15 דונם הישר מהכביש הראשי מס' 1 באזור התעשייה אלא מכבישי המשנה בלבד. יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לפרוט שניתן בסעיף 10 להלן.
- 6.8 שטח למתקני תברואה ותחנת מעבר לפסולת (כתום מותחם סגול עם קוים אלכסוניים סגולים) ישמש למתקנים לטיהור שפכים כולל המתקנים שאושרו במסגרת ת.ב.ע. מס' 3087 וכן לתחנת מעבר לפסולת מוצקה לפי אישור הועדה המחוזית.

#### 7. חלוקה ורישום

- 7.1 חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך על-ידי הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית, על-פי תשריט חלוקה לרישום בספרי רישום קרקעות, שתוגש על-ידי יוזמי תכנית זאת בהסכמת בעל הקרקע בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-2000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- 7.2 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו על-ידי הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה-1965 סעיף 188 ב'.
- 7.3 כמקרה ומפעל אחד ייבנה על שתי חלקות או יותר תתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין החלקות כאשר אחוזי הבניה יחושבו על-פי סה"כ שטח החלקות.

#### 8. בנינו ואחוזי בניה

- 8.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 50% משטח המגרש. סה"כ שטח כל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש. תותר תוספת של 25% משטח המגרש עבור סככות בקומת הקרקע. גובה הבנינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית. מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזית צדדית אחת 5 מ', בחזית שניה 5 או 0 מ' בתנאי קיר אטום ובחזית אחורית 5 או 0 מ' בתנאי קיר אטום. בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפנוי אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש. גובה ערובות ייקבע עפ"י שיקולים תיפקודיים תוך תיאום עם הגורמים המוסמכים כגון הרשות לתעופה אזרחית.

כך יובטח אורור המכנה על פי דרישות משרד הבריאות ויילנקטו כל האמצעים לשביעות רצון הועדה המקומית בדבר הבטחת בריאות הציבור, בטחון הציבור ורווחתו.

לא ימוקמו מפעלים הגורמים אבק מליצור חומרי בנין אלא במגרשים 141, 142, 151, 152 ובמגרשים 134, 135, 139, 140, 145, 146.

8.2 מגרשים למלאכה (מגרשים מס' 107 עד 118) - תותר בנית ביתני מלאכה דו-קומתיים סטנדרטיים המקובלים בחברת מבני תעשיה בע"מ. שטח הקומה יהיה עד 75% משטח המגרש. לא תותר בנית מבנה עזר כלשהו. מרווחי הבניה בחזית הכביש ובחזית אחורית יהיו כמסומן בתשריט. בחזית צדדית - 5 או 0 מטר כתנאי קיר אטום.

8.3 מגרש למסחר - תותר בניה של מבנים בשטח כולל של 150% משטח המגרש. שטח קומה כלשהי לא יעלה על 50% משטח המגרש. גובה הבנינים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית אך לא יעלה על 4 קומות. לא תותר בנית מבנה עזר כלשהו. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

8.4 מגרש לתכנון מיוחד - תותר בנית מבנים בשטח כולל של 100% משטח המגרש. שטח קומה כלשהיא לא יעלה על 50% משטח המגרש. גובה הבנינים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית אך לא יעלה על 4 קומות. מבני עזר ייבנו באיכות השווה לזו של המבנים העיקריים. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

8.5 מגרש 148 - תותר בנית חחנת דלק בהתאם לדרישות משרדי התחבורה או שטח תעשיה אם יווכח כי אין צורך בחחנת דלק במקום זה בגלל אי פתיחת הכביש האזורי העוקף. כתואי העובר ליד המגרש.

ד ר כ י ם

9.

- 9.1 מקומן ורוחבן של הדרכים הינו לפי המסומן בתשריט.
- 9.2 קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 9.3 ההתחברות עם הכביש האזורי תתוכן ותסלל בהתאם לדרישות מ.ע.צ.
- 9.4 לאחר בינוי מגרשים 203 - 212 על-ידי גורם אחד יהפך כביש מס' 42 לכביש פנימי מהפינה הדרום מערבית של אתר העתיקות במזרח ועד להתחברות לכביש מס' 1 במערב.

ח נ י ה

10.

בכל המגרשים המיועדים לתעשיה יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם למפתח הבא:

- 10.1 לכל 100 ממ"ר בנין (בכל הקומות) או 5 עובדים לפי הגדול משניהם - מקום חניה 1 לרכב פרטי
- 10.2 לכל 500 ממ"ר בנין - מקום חניה 1 לרכב כבד
- 10.3 במרכז המסחרי לכל 50 ממ"ר בנין - מקום חניה 1 לרכב פרטי
- 10.4 יעשו סידורים לפריקה וטעינה לשביעות רצון הגורמים המוסמכים.

מ ק ל ט י ם .11

יכבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים. כל היתר בניה יהיה מותנה באישור הג"א.

מ ע ר כ ו ת .12

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

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת 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	- 2 מטרים
בקו מתח גבוה	- 5 מטרים
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו	- 9.50 מטרים

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

3. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה 22 ע"ו עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק או פתח אורור או מרכז משאבת דלק יהיה - 8 מטר.

12.2 מים - אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתשריט.

12.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית.

12.4 ביוב - שופכי אזור התעשייה יוזרמו במערכת סגורה אל מכון הטיהור של האזור העומד להבנות בשנים הקרובות. אחרי הטיפול הביולוגי במכון ישמשו הקולחים להשקיה חקלאית בשדות משקי הסביבה. לפיכך, ידרשו המפעלים להבטיח כי השפכים שיוזרמו למערכת הביוב המרכזית יהיו באיכות העומדת בדרישות אשר יקבעו בתנאים לפיהם תאושר תכנית הביוב לאזור התעשייה, מבחינת ההרכב הכימי, ביולוגי והתכונות הפיסיקליות.

מפעלים שיש להם שפכים החורגים מדרישות האיכות של מכון הטיהור האזורי יתקינו מתקני קדם לטיפול מוקדם כשפניהם על מנת להביא אותם לדרישות מכון הטיהור האזורי, הכל כפוף לאישור משרד הבריאות. הטיפול בשופכים סניטריים גלמיים יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

12.5 הועדה המקומית תדרוש ממפעלים שיש להם פליטות לאויר משרפה ו/או מתהליכי ייצור, אישור מהגורמים המוסמכים כתנאי למתן היתר בניה או רשיון עסק.

באישור יקבע כי המפעלים נקטו בכל הצעדים הטכנולוגיים למניעת נזקים לאדם, לחי, לצומח ולסביבה וכן הבטיחו אמצעי פקוח וניטור מתאימים בתיאום עם הרשות המקומית.

הערה: כל האמור לעיל יהיה בהתאם לתקנים שנקבעו ויקבעו על ידי הרשויות המוסמכות מעת לעת.

192

ווק התכנון והבניה; תשכ"ה - 1965

אישור חכניה על - ידי הועדה המחוזית באישור שר הפנים.

בחוק הסמכות לפי סעיף 134 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, שאוצלה לי ע"י שר הפנים 2, הנני מאשר את החכניה כדלקמן:-

1. שם החכניה תעודת אישור מס' 4271 - מכס ואסות "א"ן"

2. החכניה היא שינוי/החלפה/לחכניה ~~מס' 4271~~ מפורטת מס' 2414

3. מטרת החכניה כינוי המכס המוגשן אזור שטחי

ערים ואזורים שונים, אזורי  
צוק, לזינון צבוע, אזורי איזור, אזור  
צבעי שטח, צבעים, אזורי, אזור  
בשכונות ואזורי אזורי אזור  
אזורי אזורי - 18721, 18722, 19215, 19216,  
18723, 19197

4. מקום החכניה: שם הישוב א"ן השכונה /

הרחוב / מס' / בגוש /

חלקה / חלקי חלקה /

5. התנגדויות לחכניה: היו התנגדויות/ ~~לא היו התנגדויות.~~

6. הועדה המחוזית בישיבתה מס' 3/1/83 מיום 2.3.83

החליטה לאשר את החכניה.

חשמ"ב 11.10.83

1982

1. ס"ח תשכ"ה, עמ' 307.  
2. י"פ תשל"א, עמ' 761.

  
חיים קוברסקי  
המנהל הכללי



תעודת	קני בנין				מבנה עזר		מבנה עיקרי				גודל מגרש מייצמלי	צבע האזור	אזור
	צדדי	צדדי	אחוזי	קדמי	אחוזי בניה	גובה	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה לקומה	מספר קומות	גובה			
על קני בנין 0 ייבנה קוד אפוס	5 0	5	5 א 0	כחסומן בתשריט	25%	5	100%	50%	2		20000מ"ר	סגול	תעשירי
כניל	5 0	5 א 0	כחסומן בתשריט	כחסומן בתשריט	—	—	150%	75%	2		20000מ"ר	סגול מוחסם סגול כהה	כול אכר גני תעשירי
	5	5	5	כחסומן בתשריט	25%	5	100%	50%	2			פסים סגוליים ורוקים	גני תעשירי
				כחסומן בתשריט	—	—	150%	50%	3			אפור מוחסם שחור	מוסחד
מבני העזר ייבנו באיכות השווה לזו של המבנים העקריים.							100%	50%	2			אפור עם קיים חלקים	תכנון מיוחד

הערות:

1. גובה הבנינים ייקובט תוך התייחסות לשלובים בניין לשביעות רצון העדה המקומית

12.6 המפעלים יקבלו היתרי בניה ורשיון עסק רק לאחר שיוכיחו קיום סידורים הולמים לאיסוף ופינוי פסולת מוצקה. הפיקוח יעשה ע"י רשות האתר.

13. טבלת שטחים

כפי שמסומן בתשריט המצורף.

14. ביצוע התכנית

14.1 כל שאלות התכנון, הביצוע והאחזקה של אזור התעשייה כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי בנין וכו' יטופלו ע"י רשות האתר.

14.2 בתכנית הגשה להיתר בניה יצויינו פרטי כניסות וגדרות, עיצוב השטח הפרטי הפתוח ודרכי הטיפול בו כולל גינון, סידורים לאחסנה פתוחה, סילוק אשפה, מגרשי חניה ושילוט וכל פרט אחר שידרש.

14.3 בעלי המפעלים יהיו חייבים לדאוג לאחזקת הגינון, הגדרות, הסדר והנקיון בתחום המגרשים שכרשותם.

15. שלבי הביצוע

בכל שלב תבוצע התשתית ההנדסית של אותו חלק של התכנית.

16. חתימת

המתכנן

יוזם ומגיש התכנית

בעל הקרקע

הרי ברנד, אדריכל ומתכנן ערים

חב" מכוני תעשייה בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

**הרי ברנד אדריכל ומתכנן ערים**  
שד' חו 25 תל-אביב, טל. 287379

חברת מכוני תעשייה בע"מ