

2711

18

אלונה
מגן
גן

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר/מפורטת מס' ג/בת/120

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2371

פארק תעשייתי כרמיאל

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : חב' מבני תעשיות בע"מ

עורך התכנית : הרי ברנד אדריכל ומתכנן ערים

תאריך : ינואר 1993

06-613102

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מספר ג/בת/120

שינוי לתכנית מס' ג/2371

מחוז : הצפון
נפה : עכו
מקום : כרמיאל

גושים וחלקי חלקות:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
19146	64-69, 76, 81-87	44, 58, 61, 62, 77, 79, 80

שטח התכנית : כ- 181 דונם
בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית : חב' מבני תעשייה בע"מ קאופמן 4, תל-אביב
עורך התכנית : ה. ברנד, אדריכל ומתכנן ערים שדרות חן 25, תל-אביב
תאריך : ינואר 1993

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית פארק תעשייתי כרמיאל מס' ג/בת/120 שינוי לתכנית מס' 2371 להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התכנית) ונספח לבקרה סביבתית (להלן נספח 1 והנלווים אליו 1.1, 1.2, 1.3, 1.4). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 181 דונם.

5. מקום התכנית:

בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה הקיים של כרמיאל.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי התכנית המפורטת המאושרת מס' 2371 ע"י אחוד השטח וחלוקתו מחדש למגרשי בניה וקביעת בינוי והוראות בניה להקמת גן תעשייה.

(ב) יעוד שטחים לתעשייה עתירת ידע ולשטח ספורט.

(ג) קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינון.

(ד) קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

(ה) קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה בשטח.

(ו) התווית דרכים, חניות ואזורי פריקה וטעינה.

(ז) איחוד וחלוקה מחדש.

7. יחס לתכניות אחרות

7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/2371.

7.2 עם אשור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה (ע"פ סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התש"ן 1990).

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו, למעט שינוי בגובה בניה שאינו עולה על 1.5 מטר מהקבוע בתכנית תיראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שימושים בקרקע ובמבנים

לא ינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

11. ציונים בתשריט

גבול התכנית	1. קו כחול
שטח למבני תעשיה	2. שטח צבוע סגול
שטח ספורט	3. שטח צבוע ירוק מותחם חום
שטח למתקנים הנדסיים	4. שטח צבוע סגול עם קווים אלכסוניים סגולים
שטח ציבורי פתוח	5. שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	6. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק
דרך מוצעת	7. שטח צבוע אדום
דרך קיימת או מאושרת	8. שטח צבוע חום
	9. מספרים בעגול מסומן על הדרך:
מספר הדרך	10. מספר עליון
רוחב הדרך	11. מספר תחתון
קווי הדרך	12. מספרים צדדיים
ביטול דרך קיימת או מאושרת	13. קווים אדומים אלכסוניים
שטח לתכנון בעתיד	14. שטח לבן עם קווים אלכסוניים שחורים
גבול חלקה/מגרש רשום	15. קו מרוסק ברקע התכנית
מספר חלקה/מגרש רשום	16. מספר בסוגריים
גבול חלקה/מגרש מוצע	17. קו שחור ברקע התכנית
גבול מבן	18. קו שחור מרוסק עבה ברקע התכנית
מספר מבן	19. מספר גדול חלול ברקע התכנית

12. רשימת התכליות

12.1 שטחים לתעשיה עתירת ידע (סגול) ישמשו למבנים לתעשיה בלתי מזיקה, למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ייצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים להתכת מתכות וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול בפסולת, כ"כ ישמשו השטחים לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, שטח חנות המפעל לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי של המפעל ובלבד שלא יעלה

על 500 מ"ר. מיקום חנות המפעל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה. גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ- 1000 מ"ר. שטחים פרטיים פתוחים יגוננו ויתוחזקו עפ"י תכנית פתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בניה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

במבן 3 יותר בנוסף ליעודים הנ"ל מרכז שרתים לאזור התעשייה שיכלול: בנק, שרותי מזון, שרותי תקשורת, אולמי תצוגה, אולמי הרצאות, כנסים, משרדים ומרכז למכירת תוצרת המפעלים באזור בשטח שאינו עולה על 2000 מ"ר, כ"כ יותרו מרפאות, מתקני ספורט, תרבות ומעון יום וכן מרכז לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע, מרכזי הכשרה טכנולוגית וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה כפוף לאישור הועדה המקומית.

12.2 שטח ספורט (ירוק מותחם חום) ישמש לצורך יעור, גנון, שבילים מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני ומבני ספורט ומשחק לרבות אולמי ספורט ובריכות שחיה מקורות חניה מגוננת וכל שמוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה על פי תכנית הגשה להיתר בניה.

פתוח אזור התעשייה יעשה בצורה שישתלב בנוף הטבעי של האתר. עצים הקיימים בשטחים המיועדים לתעשייה 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 פתוח שתוגש לפני בצוע עבודות העפר.

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 רישיון עסק אחרי השנה הראשונה מגמר הבניה אם לא הושלם ומוחזק כראוי הפתוח הסביבתי של המפעל.

12.3 שטח צבורי פתוח (שטח צבוע ירוק) ישמש לגינון, מעבר מערכות תשתית, וייצוב מדרונות.

12.4 שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק) מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי בניה אך לא ייבנה בשטח זה כל מבנה שהוא. השטח ישמש לגינון ונטיעות. רוחב רצועת שטח פרטי פתוח יתווסף לקוון הבנין המסומן בתשריט.

12.5 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה מוסדרת, נטיעות, תעלות נקוז ותיעול ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. לא תורשה כניסת רכב למגרשים מכביש מס' 1 אלא מתוך כבישים צידיים בלבד. יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לתקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

12.6 שטח למתקנים הנדסיים (סגול עם קווים סגולים אלכסוניים) ישמש למתקנים המשרתים את מפעלי התעשייה כגון חדרי שנאים, מדחסים, חדרי מכונות ואחסנה. במקרה אחסנת חומרים מסוכנים כגון כימיקלים או גז יעשו כל הסידורים בהתאם לתקנות המחייבות והמתפרסמות מעת לעת. כן יעשו סידורים למניעת מפגע אקוסטי.

12.7 שטח לתכנון בעתיד (קווים אלכסוניים שחורים על רקע לבן) שטח שמור לאפשרות לתחנת רכבת. ההוראות החלות על השטח ייקבעו בעתיד בהתאם לתמ"א 23 מסילות ברזל.

13. בניי ואחוזי בניה

13.1 מגרשים לתעשייה:

13.1.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה כדלקמן:

מבנן מס'	% בניה	מס' קומות	סה"כ %	גובה
1	25%	2	50%	8
2,4	30%	2	60%	8
3	30%	3	75%	12

גובה הבנינים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצונה של הועדה המקומית. גובהם לא יעלה על הגבהים הנקובים בטבלה לעיל מדוד מפני הקרקע הטבעיים במרכז הגאומטרי של המגרש. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים.

13.1.2 מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט. מרווח הבניה יתווסף לרצועת השטח הפרטי הפתוח לאורך הדרך מס' 1 בחזיתות הצדדיות יהיה המרווח 5 מ' ובחזית אחורית 5 מ'. בכל מקרה תזבטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפניו אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש.

13.1.3 חמרי הבניה: המבנים יבנו מבניה קשיחה קונבנציונלית או טרומית והחזיתות יצופו בגרנוליט, אבן נשורה או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. יותר שילוב של אלמנטים טרומיים מבטון כגון עמודים וכרכובים צבועים בצבע אקרילי בגג יורשה שימוש בחומרים קלים באישור מהנדס הועדה. חל איסור על שימוש בלוחות אסבסט.

13.2 מתקנים הנדסיים מבני השרות יהיו בני קומה אחת בלבד וישולבו בקיר התומך של האתר עם קו בנין 0.0 קו בנין לדרך מס' 8 יהיה 0.0 המבנים ייבנו מחומרים קשיחים דוגמת המבנים העיקריים של המפעל.

13.3 שטח ספורט (ירוק מותחם חום) מבני ספורט יהיו עד 2 קומות בשטח כולל שלא יעלה על 20% לקומה משטח המגרש. קוו בנין קדמי כמסומן בתשריט, צדדי ואחורי 5 מ'.

13.4 מרתפים

בכל האזורים תותר בניית מרתף שימש לחניה, מקלטים ואחסנה. שטח המרתפים לא יכלל במנין אחוזי הבניה.

14. חלוקה ורישום

14.1 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-1000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.

14.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון

תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם העיריה.

14.3 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.

15. בצוע התכנית

לאחר אשר תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

16. שמירת איכות הסביבה

לכל בקשה להיתר בניה יצורף "שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מונעת זיהום סביבתי" כמפורט בנספח 1.1. במקרה של בניה להשכרה הדבר יעשה בזמן מתן רשיון עסק. מתן היתר בניה מותנה בתיאום עם היועץ לאיכות הסביבה בועדה המקומית.

16.1 במידה וקיים חשש למפגע סביבתי יהיה מהנדס הועדה רשאי, לפני מתן היתר בניה, לדרוש מיזם של מפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית. במידה וממצאי חוות הדעת יצביעו על פוטנציאל גבוה למפגע סביבתי יידרש היום להגיש תסקיר השפעה על הסביבה עפ"י. תוצאות תסקיר ההשפעה על הסביבה יוטלו התנאים ויינקטו כל האמצעים כדי למנוע מפגע סביבתי.

16.2 רעש - היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות הרעש העדכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית להטיל תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים.

16.3 פסולת מוצקה - היתר בניה ו/או רשיון 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 חובב.

16.4 קרינה - היתר בניה ו/או רשיון עסק מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

16.5 שפכים - שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מערכת הביוב הציבורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 כפי שיעודכן מעת לעת ובהתאם לדרישות שייקבעו מעת לעת ע"י רשויות הממשלה כגון משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום. היתר בניה מותנה בתיאום נושא הביוב עם משרד הבריאות.

16.6 מניעת אבק - במפעלים בהם חומרי הגלם תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסידורים למניעת

פיזור אבק כולל מבנים סגורים, נטיעות וכו' להנחת דעתו של מהנדס הועדה, בהתאם לדרישות לאיכות אויר כפי שייקבעו מעת לעת. עמידה בדרישות אלו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה ו/או רישיון עסק.

16.7. **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 יראו 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 מהנדס הועדה.

- חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים הקירות יצופו אבן נשורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה.

יותר לענין זה כיסוי גג קל למסתור. שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי ויותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט, פח גלי או בד.

- בחזיתות המבנים יבנו לפי הצורך פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. תותר התקנת צנרת גם מחוץ לפירים באישור מפורש של מהנדס הועדה.

- בכל מקרה יהיה מתן היתר בניה מותנה באישור מפורש של חזות הבנין ע"י מהנדס הועדה המקומית. מתן רישיון עסק יהיה מותנה בבצוע הנחיות מהנדס הועדה.

16.8. **גיבון** - בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש תוקם גינה עפ"י תכנית הפתוח. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 20% משטח המגרש כולו, כולל חניות. לא תותר הקמת גדרות לאורך הכביש הראשי מס' 1 אלא בחצרות אחוריות בלבד. תותר הקמת גדר סביב האתר כולו. בצוע הנחיות אלו יהיה תנאי למתן רישיון עסק.

17. פתוח האתר

17.1 פתוח מגרשי התעשייה לא יחרוג מהתחום הסגול ולא יחדור לשטח צבורי פתוח.

17.2 יובטחו האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

18. דרכים

18.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט.

18.2 קווי הבנין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. שטח פרטי פתוח מתווסף לקו הבנין המסומן בתשריט.

18.3 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.

18.4 הכבישים יפותחו בשילוב עם גיבון תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מוגזנים.

19. חניה

החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא כולל אזורי תמרון פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן חניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. במבנן מספר 3 מספר החניות יהיה כנדרש ע"י מהנדס הועדה המקומית ולא פחות מהתקן.

20. הגנה אזרחית

ייבנו מרחבים מוגנים בהתאם לחוק המתאים.

21. אנטנות טלויזיה ותקשורת:

21.1 בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד.

21.2 תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח באישור מהנדס הועדה.

22. שילוט:

22.1 כל השילוט בגן טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י הועדה המקומית.

22.2 תנאי למתן היתר הבניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלה, הן לשילוט מקומי למפעל בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי בגן.

23. קולטי שמש על הגג

23.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

23.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

24. שימוש נכים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה של נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.

25. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

26. מערכות תשתית

- 26.1 יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הצבורית. בצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יהיה שלם לאותו שלב פתוח של גן התעשייה.
- 26.2 יותר מעבר קוי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת וחשמל ממגרש אחד דרך מגרש אחר באישור הועדה המקומית.
- 26.3 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החבור מרשת חב' חשמל למפעלים יהיה תת קרקעי.

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'.

- 26.4 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתית.
- 26.5 נקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז השטח עם מערכת הנקוז הטבעית.

27. בצוע התכנית

- 27.1 כל שאלות התכנון, הבצוע, האיכלוס והאחזקה של השטחים הציבוריים של אזור התעשייה כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו ע"י הרשות המקומית.
- 27.2 בתכנית הגשה להיתר בניה יצינון חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שידרש.
- 27.3 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה, ע"י בעלי המפעלים, של המבנים הגינון הגדרות, השילוט, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם.
- 27.4 היתרי הבניה לעבודות עפר יוגשו בהנחייה ובליווי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרים לבצוע עבודות עפר ושרותי תשתית

בתקופת הפקדת התכנית.

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

28. חברת אחזקה:

הועדה המקומית תהיה רשאית להקים חברת אחזקה מיוחדת או להתקשר עם חברת אחזקה קיימת, או עם כל גוף משפטי העוסק בנושאי אחזקה, על מנת לבצע את כל פעולות האחזקה בשטח התכנית. חברת האחזקה תתקשר בהסכמים עם משתמשי המבנים ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית. אחזקת השטחים הצבוריים תהיה באחריות הרשות המקומית.

29. שלבי בצוע

29.1 בכל שלב תושלם התשתית ההנדסית של אותו חלק של התכנית.

29.2 תחילת בצוע התכנית תחשב עפ"י סעיף 6(א) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

א. תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכות מים וביוב).

ב. תוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום 25% מיסודות הבניה לתעשייה.

30. חתימות:

אך לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיהיה מהאמת צד לקויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח החבנית כל עוד לא הוקמה רשות ונחתם עמנו הסכם מתאים ביוזם גוף החתימתנו זו בניה במקום הסכמת כל ב. ל זכות בשטח הנדון וצדו של רשות מוסמכת. כל כל היה ועליו כל דין.

ליוזם הסד סוג מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו וזכום גוף חבנית או גוף אחר בתכנית, אין בזה חתימתנו על זכותנו או זכות אחרים הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לנטל בגלל הברחה ע"י כי שרכש כאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וזכום כל דין ש"ן החתימתנו סמכות אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

מגישי התכנית

בעל הקרקע

חברת "מבני העשייה" בע"מ

המתכנן

הרי ברנד
אדריכל ומתכנן ערים
נולד 25 תמוז תל-אביב
5287379

טבלת שימושי קרקע

הערות	קווי בנין			מכנה עיקרי			גודל מגרש מינימלי	צבע האזור	אזור
	צדדי	אחורי	קדמי	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה לקומה	מספר קומות			
	5	5	כמסומן בחש"ט	50%	עד 25%	2	8 מ'	סגול	העשיה מכנן 1
	5	5	כמסומן בחש"ט	60%	עד 30%	2	8 מ'	סגול	העשיה מכנן 2,4
		5	כמסומן בחש"ט	75%	עד 30%	3	12 מ'	סגול	העשיה מכנן 3
	5	5	כמסומן בחש"ט	40%	עד 20%	2	8 מ'	ירוק מותחם חום	ספורט
קו בנין 0 כחנאי קיר אטום	0	0	1	80%	עד 80%	1	5 מ'	סגול עם קוים סגולים אלכסוניים	מתקנים הנדסיים

הערות

1. גובה המתקנים החריגים ייקבע חוץ התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית.

הודעה על אישור תכנית מס: 120/27
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ג כ"א
אישור תכנית מס. 120/27
הועדה לבניה למגורים (מס. 27)
החליטה ביום 31.1.94 לאשר את התכנית.
[Signature] [Signature]
יו"ר הוועדה לבניה למגורים מנהל סניף והתכנון