

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

הפקדת תכנית מס' 9807/א  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 11.9.97 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל-מרכזי

הודעה על הפקדת תכנית מס' 9807/א  
 מורשמת בילקוט הפרסומים מס' 4567  
 ביום 11.9.97 (תשלום אג"ר 5518)

תכנית מתאר מס' ג/9807

אזור תעשייה - גיללים

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 9807/א

תאריך בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

תאריך מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

וזם: משרד המסחר והתעשייה באמצעות "יורם גדיש - תשתית ובנין בע"מ".

עלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

ורן: אדריכל ערן מבל.

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

אישור תכנית מס' 9807/א  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 19.11.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

עודכן להפקדה יולי 1997

הודעה על אישור תכנית מס' 9807/א  
 מורשמת בילקוט הפרסומים מס' 4598  
 ביום 19.12.97 (תשלום אג"ר 974)

שם התכנית: תכנית מתאר מס. ג/9807 אזור תעשיה ג'וליס.  
שנוי לג/7805, אזור מלאכה ותעשיה - כפר ג'וליס.

נפה: עכו.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית ג'וליס.

שטח התכנית: 16.2 דונם (מחושב גרפית).

הקרקע הכלולה: גוש: 18440 חלקי חלקה 80

מיקום: מדרום מזרח לשוב פסוטה, סמוך להתפצלות כביש 2114 מכביש 211, (כביש הצפון).

מסמכי התכנית: תקנון בן 10 עמודים ותשריט בקניימ 1:1000, התשריט והתקנון מהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

היוזם: משרד המסחר והתעשיה באמצעות -

"יורם גדיש" תשתית ובנין בע"מ, רחי עלית הנער 42, ת"א.

טלי 03-6955252

פקס 03-6917217

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עלית. טלי 06-558211  
פקס 06-461358

העורך: ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון, טלי 04-9835146, פקס 04-9833704

1. מסרת התכנית: איחוד מגרשים ושנוי מיקום מעבר להולכי רגל באזור תעשייה לצורך יצירת יחידת שטח רציפה להקמת מפעל גדול וקביעת הוראות בניה ופיתוח לאותו מתחם.

2. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שנוי לתכנית ג/7805, שאושרה לתוקף בי.פ. 4274, בתאריך 12.1.95. השנוי מתייחס רק לחלוקת המגרשים הכלולים בקו הכחול, ולמיקומו של מעבר להולכי רגל.

3. ציוני התשריט:

קו כחול	- גבול התכנית.
שטח צבוע ירוק	- שטח צבורי פתוח.
שטח צבוע סגול	- אזור תעשייה.
שטח צבוע חום	- דרך מאושרת.
שטח צבוע אדום/ירוק לסרוגין	- דרך להולכי רגל.
קוים אדומים מקבילים על רקע התשריט	- דרך לביטול.
מספר ברביע עליון בעיגול בדרך	- מסי דרך.
מספר ברביע צדדי בעיגול בדרך	- מרווח קדמי מינימלי.
מספר ברביע תחתון בעיגול בדרך	- רוחב הדרך.
קו ועגול בירוק	- גבול ומספר חלקה רשומה.
קו ועגול בשחור	- גבול ומספר מגרש מוצע.
קו ועגול בירוק מקוקו	- גבול ומספר חלקה רשומה לביטול.

4. שימוש בקרקע ובבניינים: לא יינתן התר לשימוש בקרקע או במבנים אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

5. התכליות המותרות:

אזור תעשייה: נועד להקמת מבנים לתעשייה למיניה למעט הקמת תעשייה ומלאכה שעשויות להוות מטרד לסביבה (תחנות כח, מבנים לתעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהן, תעשיית דשנים וחומרי הדברה ואחסנתם ובתי יציקה למתכות). ניתן יהיה לקיים חנות מפעל (בשטח שלא יעלה על 10% משטח התכנית המותרת).

ש.צ.פ.: אזור שנועד לרווחת העוסקים בתעשייה ובמלאכה. יותרו בו מעברים להולכי רגל, מתקני נופש למיניהם, נטיעות וכיוצא באלה. לא תותר כל בניה אך תותר העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים תת - קרקעיים.

דרכים: נועד למעבר ציבורי להולכי רגל.

6. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
74	12	74.0	12	תעשייה
3.5	3.5	21.6	3.5	דרך מאושרת
0.4	0.4	2.5	0.4	ש.צ.פ
1.9	0.3	1.9	0.3	דרך להולכי רגל
100	16.2	100	16.2	סה"כ

7. זכויות והגבלות בניה: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים תשנ"ב 1992).

גובה	**אחוזי בניה מעל המפלס					מרווחי בניה			גודל מגרש מינימלי	יעוד הקרקע
	קומות	מ' *	סה"כ	תכסית	שטחי שמוש עיקרי שרות	קדמי	אח-ורי	צדדי		
3	15	120	50	20	100	4	4	4	800	תעשייה

\* יימדד מגובה המדרכה שבחזית המגרש, תותר סטיה בגובה למתקני יצור כמו ארובות, מנופים וכו'.

\*\* הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת אליו, בתנאי שלא יעלו על סה"כ % הבניה המותרים.

8. חלוקה ואיחוד: גבולות חלקות שאינם תואמים תכנית זו יבוטלו כמסומן ויקבעו גבולות חדשים עפ"י המוצע בתשריט. עם זאת, ניתן לאחד מספר מגרשים לצורך הקמת מפעל גדול יותר. תשריט חלוקה ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך הינו תנאי למתן התר בניה.

9. הפקעה: שטחים שנועדו עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור - דרכים, שצ"פ ומבנה

ציבור יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

10. חניה: החניה תוקצה בשטח המגרשים עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההתר ועפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.

11. תשתיות:

ביוב:

א - רישוי ותכניות - טרם הוצאת התרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית ביוב כוללת לאזור התעשייה שתציג גם את חיבורה למתקן טיפול אזורי. גמר ביצוע מערכת הביוב הינה תנאי להתחלת מתן התרים בשטח התכנית. תכנית ביוב, שתציג את חיבור המבנה המבוקש למערכת הביוב המרכזית, מאושרת ע"י מהנדס הוועדה המקומית, הינה תנאי למתן התר. מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע ע"י וע"ח בעלי הקרקע. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב - טיב השפכים - איכות השפכים המותרים להצטרפות למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תיפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או מכון הטהור, לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב (התקנת שוחות להפרדת שומנים וכיו"ב).

מתקני קדם - הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית וכאמור למעלה ע"ח וע"י בעלי הקרקע. יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"א לקרקע, מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

מים:

אספקת מים למבנים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת מים שתאושר ע"י משרד הבריאות. ביצוע קווי אספקת המים בתוך המגרשים יבוצע ע"י וע"ח בעלי הקרקע.

ניקוז:

הגשת תכנית ניקוז כוללת לכל שטח התכנית ע"י יזמי התכנית הינה תנאי מוקדם להתחלת מתן התרי בניה.

### הידרונטיים:

בכל מגרש תותקן ע"י בעל הקרקע ועל חשבונו מערכת הידרונטיים לכבוי אש בצורה ובגודל שיאושרו ע"י מהנדס המועצה. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרונטיים לכבוי אש כפי שנאמר לעיל, תהווה תנאי להוצאת התר בניה.

### אשפה / פסולת:

מתקני אשפה יוצבו רק בשטח ריכוז הפסולת ו/או בתחומי המגרשים, במקום שיוצג בתכנית הפיתוח. התר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת המעבר ו/או לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי.

### חשמל:

הקמת קוים חדשים להשנאה חשמלית תהיה תת-קרקעית בלבד. לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. על מגישי בקשות התרי הבנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, עפ"י דרישת חברת החשמל ובתאום איתה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא באמצעות כבל תת קרקעי.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל א - לא יינתן התר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן התר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו משוך אנכי אל הקרקע מן התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מ'
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו	10 מ'

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת הכבלים הללו אלא רק לאחר תאום ואישור חברת חשמל.

12. תכנית בנוי ופיתוח: הצגת תכנית בינוי ופתוח שתלווה לבקשה למתן התר הינה תנאי למתן התר. תכנית הבנוי תיערך בקנ"מ 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים: תאור העמדת הבניינים, גובהי המבנים, שימוש, נגישות, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, מיקום מתקנים הנדסיים ואחרים במגרש: בלוני גז, מיכלי דלק, תחנות טרנספורמציה, מתקנים לאצירת אשפה, כמו כן תתייחס התכנית ותציע פתרון ניקוז, באופן שיבטיח התחברות למערכת הניקוז הכללית, קירות תומכים ומפלסים ואופן גידור השטח, כמו כן תציג התכנית מיקום צמחיה לנטיעה.

13. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני וחזותי:

א - באזור המיועד לתעשייה יבנו המבנים בבניה קשיחה בצפוי ייחפוי קשיח" כמו אבן נסורה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגלוון וצבוע. לא יותר הפוי קירות באסבסט ופח שאינו מגלוון.

ב - עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים, באופן שימנע הפיכת הגג למפגע חזותי. במטרה להצניע מתקני גג יותר כיסוי הגג ולא ייכלל במנין שטח הבנייה המירבי, גובה הכיסוי יכול להיות מעל לגובה המירבי המותר אך לא יותר מגובה מגבלות הטיסה, חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קירות בטון, פלדה או עץ, לא יותר שימוש באסבסט או בבד.

ג - תותר הקמת פרגולות בטון או מתכת בחזית המבנים ועל גבי גגות המבנים כחלק מהפתרון העיצובי של המבנה ואלו לא יחשבו בשטחי הבנייה.

ד - צנרת שבחזית המבנה תוצב בפירים.

14. הנוראות בנושא איכות הסביבה

א - תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות - מוסד תכנון ידרוש תסקיר, או כל מסמך, בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגע סביבתי או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ב - מפגע סביבתי -

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים, או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (אזיר, קרקע, מים - עיליים ותחתיים), או העלולים להוות מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי, הגדרת מצב "כמפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

14.1 הנוראות כלליות:

פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. התיחסות נוספת ראה סעיף 10 תשתיות תת סעיף "אשפה / פסולת".

רעש:

יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק).

### איכות אויר:

אנרגיה - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית, לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים, בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

מניעת אבק - במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי היצור והפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו' ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו' בהנחית ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

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

אמצעים טכנולוגיים - יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

### 14.2 הוראות להיתר בניה:

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

\* מידע ונתונים כללי - יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלוים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולמים, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה. ניתן לשלב המידע הנ"ל בתכנית הבינוי והפיתוח הנזכרת בסעיף 12.

\* חזות ועיצוב - כמפורט בסעיפים.

\* שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתית.

14.3 מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

זיהום אויר - אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

חומרים רעילים ומסוכנים - דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

רעש - פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

איחסון - מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

#### 14.4. הוראות לפיתוח סביבתי

##### 14.4.1 כללי

מטרת ההוראות למנוע מפגעים נופיים בשלבי ביצוע עבודות הבניה והפיתוח בשטח קביעת "שפה ארכיטקטונית" משותפת בפיתוח שטחי המגרשים והשטחים הציבוריים.  
על היזמים המגישים תכניותיהם לאישור הועדה המקומית לעמוד בדרישות הוראות.

הוראות הפיתוח הסביבתי הן כפי שהופיעו בנספח לתכנית מפורטת ג/ 7805.

חתימות

ערן מכל  
 ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ  
 51-224190-0  
 רח' הבונים 19 ק' טבעון  
 טל. 04-9835146  
 -----  
 עורך התכנית

-----  
 בעל הקרקע

יורם גדיש  
 תשתית ובנוי (1992) בע"מ  
 -----  
 היום

תאריך: