

2-2790



7467

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל  
תוכנית מפורטת מס' 7137  
המהווה שנוי לתכניות מס' 3304, 4074

12

- שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/7137 אזור מלאכה ותעשייה רמה.
- תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**עדה המקומית לתכנון ובניה - מרום הגליל**  
 מס' 7137  
 יועצה לועדה הנהיגה לתכנון ובניה נצרת עם  
 נכזה למתן תשריט ביום 16.11.67  
 יו"ר הועדה

- זיהוי חלקות וגושים  
מרחב תכנון מרום הגליל

חלק מחלקות	גוש	כפר
1,2	19170	סג'ור
32,28,27,25,24	19174	"-
171	19171	"-

השטח: 120 ד'

- שטח התכנית: 120 ד' בערך ומחולק לפי הטבלאות המצורפות לתשריט.
- בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- מגישי התכנית: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
- עורך התוכנית: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
- מטרת התכנית: מטרת התכנית לקבוע חלוקת שטחים לפי יעודים, רשת כבישים ודרכים, מלאכה, מסחר שטח לת. דלק ושרותי דרך וכמו כן תפרט חלוקת מגרשים.
- חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:

פירוש הציון	ציון בתשריט
גבול התכנית	(א) קו כחול
בצבע כתום	(ב) אזור מגורים א'
בצבע סגול	(ג) שטח מלאכה ותעשייה
בצבע אפור מותחם שחור	(ד) שטח מסחרי
בצבע אפור מותחם בסגול	(ה) שטח לת. דלק ושרותי דרך
בצבע חום	(ו) דרך קיימת או מאושרת
בצבע אדום	(ז) דרך מוצעת או הרחבת דרך
בצבע ירוק מטוייט באדום	(ח) שביל להולכי רגל
פסים ירוקים	(ט) שטח תקלאי
אדום וירוק	(י) דרך גישה
מס. כביש	(י"א) רוזטה ברבע עליון
רוחב כביש	ברבע תחתון
קוי בניין	ברבעים צדדיים

- שימוש בקרקע או בבניינים:  
לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.



11. רשימת התכליות:

(א) ישמש להקמת מבני מגורים ותותר הקמת מבני עזר בכל מגרש בנוסף לבית עד 25 מ"ר.

(ב) אזור מלאכה ותעשייה  
תותר הקמת מבנים למלאכה ותעשייה.

(ג) שטח מסחרי  
אזור מיועד לחנויות למסחר קימעונאי

(ד) שטח לת. דלק ושרותי דרך  
תותר הקמת ת. תדלוק מדרגה ב', ת. סיכה מוסך, לתיקוני מכוניות, מבנה שרות. ההוראות יהיו בהתאם לתמ"א 18. היתר הבניה בשטח תחנת התדלוק יהיה טעון בהסכמת משרד התחבורה בדבר סכימת התנועה במקום.

(ה) שטח חקלאי  
אזור מיועד לגידולים חקלאיים.

דרכים ושבילים  
ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט.

12. חלוקה נוספת של המגרשים:

חלוקה נוספת של המגרשים ושנויים בחלוקה יותר על פי תשריט החלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

13. ביוב  
תוגש תכנית כללית לביוב שיחובר למערכות הביוב השכנות ויחוייבו בעלי המגרשים להתחבר אל הרשת לכשתבוצע. לא יותר שמוש ולו זמני בבורות סופגים.

14. מים  
מקורות המים: מקורות או מקור אחר שיתאים לדרישת משרד הבריאות.

15. הנחיות סביבתיות  
כל היתר בניה יהיה מותנה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

1.15. במגרשים מס' 15-25 לא יותרו מפעלים/בתי מלאכה העלולים לגרום למפגע רעש או כל מפגע אחר למבני מגורים סמוכים על פי תקני איזור מגורים.

2.15. תוכן תוכנית לעיצוב חזות איזור התעשייה לאורך כביש מס' 1 (מגרשים מס' 33-35, 50-52, 62-87) התכנית תתייחס לחזית המבנים, סוג הגידור וכיו"ב.

3.15. א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

ב. מערכת הניקוז תהיה מפורדת לחלוטין ממערכת השפכים.

ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר עירוני לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

ד. תכניות המים וביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הוועדה.



ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר כדין. יוקצה אתר להקמת רמפה לפסולת גושית בשטח התכנית.

ו. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.

ז. פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המפעל לאתר ברמת חובב.

ח. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ט. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

י. יובטח טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה.

#### 4.15 הנחיות להגשת היתרי בניה כדלקמן:

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.

ב. בקשה להיתר תידון ותאושר רק בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מוסמך של היזם ובהתאם להנחיות הסביבתיות המצויינות בסעיף 4 לעיל.

ג. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחומי המגרש, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים. מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך פסולת מבני שרותים ומנהלה, אחסנה סגורה ופתוחה (כולל אחסנת חומרים מסוכנים ורעילים). טעינה ופריקה, גישה חניה ושטחי גינון.

ד. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון - הכל בהתאם לדרישות הו. המקומית לתכנון ובניה.

ה. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות - מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת.

ו. כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה.

ז. שימוש והפעלה יותקנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) וזאת אלא אם בוצעו התשתיות והפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

#### 16. חניה

החניה בתוך המגרש ובהתאם לתקן החניה תשמ"ג.

#### 17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:



(א) לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרת בקוי 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.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים תשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין חפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



29.7.93  
ת א ר י ד

מינהל מקרקעי ישראל  
קנין הצפון - נצרת עילית  
המתכנן

יש/



הערות	מס. יח"ד מקסי.	מרווחים במטרים צדדי אחורי קדמי	גובה	לכניסה מעל מתחת	אחוזי הבניה/ס"ה מ"ר מבונה ס"ה אחוז מקסי. שירות עקרי ס"ה אחוז מקסי. שירות עקרי בק. הקרקע	גדל מגרש מינימלי	
		3 מטר 3 מטר 4 מטר	2 קומות	ע"פ דרישות הי. המקומית	60% 60% 10% 50%	800 מ"ר	שירותי דרך
		3 מטר 3 מטר 4 מטר	-"-	-"-	60% 60% 10% 50%	500 מ"ר	שירותי דרך
		3 מטר 3 מטר 4 מטר או 0 במקרה של קייר משותף	9 מטר 3 קומות	-"-	33% 100% 10% 90% 33% בקומה	400 מ"ר	מגורים
		3 מטר 3 מטר 4 מטר	2 קומות ועד 10 מטר		60% 60% 10% 50%	100 מ"ר	מסחר

מועדון תלמידי תורה  
 תש"ז (1965)

7137

תאריך: 28/8/93

יו"ר: [Signature]  
 סגן יו"ר: [Signature]

7137

הודעה על אישור הכנסות ג'

מועדון תלמידי תורה