



1965	חוק התכנון והבניה - חטכ"ח
הצמון	מרחב התכנון המחוזי - מחוז
מרכזי	מרחב התכנון המקומי - גליל

ה ו ר א ו ת ה ת כ ג י ת

תכנית בגין ערים מפורסות מס' 3806/ג
אזור העסיה שגב

(1.6.80 מעודכן)

ח ב ר ת מ ב נ י ת ע ש י ה ב ע " מ
ת ט ו כ נ ו ת ה י ה ו ד י ת ל א " י
ה מ ח ל ק ה ל ה ת י ש ב ו ת ח ב ל ה צ ט ו ן .

פרק 1

"

- 1.1 המקום - אזור פעשיה סגב.
- 1.2 גבול התוכנית - כמוחחם בקו כחול בחשרים.
- 1.3 שם התוכנית - אזור פעשיה סגב.
- 1.4 שטח התוכנית - כ- 750 ד'.

גוטים	ח ל ק ו ח	חלקי חלקות
19276		12,10,8,7
19277	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	11, 1
19278	12, 11, 10, 3, 2, 1	4

- 1.5 יוזמי התוכנית - חברה מבני פעשיה בע"מ
הסוכנות היהודית לא"י
המחלקה להתישבות - חבל הצפון
- 1.6 הממכנן - הסוכנות היהודית לא"י
המחלקה להתישבות - חבל הצפון
אדריכל - מיכאל שור
- 1.7 בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.8 מסמכי התוכנית - הוראות התוכנית וחשרים הערוך בקנה מידה 1:2,500 אשר מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית.
- 1.9 תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המוחחם בקו כחול בחשרים המצורף אליה.
- 1.10 פרושים והגדרות - 1.10.1 בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, להלן החוק.
1.10.2 גוש סגב - הכוונה לישובים המופיעים בגבולות תוכנית מחאר ג/2746 ו- ג/3358.
1.10.3 מועצה איזורית - הכוונה למועצה איזורית נעמן או כל מועצה איזורית אליה מסתייך גוש סגב.
1.10.4 אגודה - הכוונה לגוף שיוקם למטרות פיתוח ו/או נהול ו/או אחזקה של מתקנים המפותחים לחלק או לכל ישובי גוש סגב.
- 1.11 מטרת התוכנית - 1.11.1 איחור שטח לפעשיה עבור ישובי גוש סגב.
1.11.2 איחור שטחים לפעשיה ולמלאכה, למסחר, לבנייני צבור, לדרכים ולחניות ולשטח צבורי פתוח
1.11.3 יצירת מקורות תעסוקה לתושבי גוש סגב
1.11.4 פיתוח הגליל.

1.12 ציונים בחשבים

גבול התכנית קו כחול
 גבול גוש קו מרוסק עם חציט בניצב
 חלקה קיימת לביטול קו מרוסק
 חלקה מוצעת קו מלא
 טח מיועד להעטיה ... צבע סגול
 טח מיועד לשרותים טכניים צבוע סגול מוחתם בכחול
 טח מיועד למרכז צבוע באלכסון חום בהיר וכחום
 טח מיועד לחינוך העסייתי והתורם צבוע באלכסון ירוק וכחום מוחתם בחום
 טח מיועד לתכנון בעתיד צבוע באלכסון סגול ולבן

טח ציבורי פתוח צבוע ירוק
 דרך קיימת צבוע חום
 דרך מוצעת צבוע אדום



דרך מטפר

קו בנין

רוחב הדרך

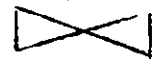
צינור מים מוצע

צינור ביוב מוצע

קו חשמל

קו סלפון

ברז שריפה - עגול שחור מוחתם בעגול



מגוף

פרק 2: המטחים הכלוליים בגבול התוכנית (לוח איזורים)

2.1	איזור	שטחים בדונמים	באחוזים
	איזור העשייה או מלאכה	126.7 ד'	18.1
	שטח לתכנון בעתיד	148.5 ד'	21.2
	שטח לחנוך העשייה ולספורט	16.5 ד'	2.4
	שטח ציבורי פתוח	314.0 ד'	44.9
	שטח למרכז	12.0 ד'	1.7
	שטח לשירותים סכניים	11.3 ד'	1.6
	דרכים וחנויות	71.0 ד'	10.1
	סה"כ	700.0 ד'	100.0%

פרק 3: שטחים ותכליות

3.1 שטח בקרקע ובבנינים לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מסומן
 בחשבים לשטח חכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.
 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יחליטו הגופים המיצגים את
 גוש היסודים ע"פ השואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

- 3.2 רשימת תכליות ושטחים - 3.2.1
- שטחים להעשייה ולמלאכה (צבע סגול) יישמשו
 למבנים להעשייה, לבתי מלאכה, למחקני שרות
 ולמחסנים או לכל תכלית אחרת שמטרתה לשמש
 את היעודים הנ"ל.
- 3.2.2 שטח לתכנון בעתיד (פסים סגולים מלוכסנים)
 יישמש לתכליות העשייה ומלאכה, לא תוגשנה
 חוכניות לשטח לתכנון בעתיד אלא לאחר
 אסור תוכנית זו ולבקשת המועצה האזורית
 ו/או האגודה שיקומו בגוש שגב.
- 3.2.3 שטח לחנוך העשייה ולספורט (שטח מוחסם)
 בחום כהה וצבוע בפסים אלכסוניים בכחום
 וירוק) יישמש למחקני חנוך העשייה ולמחקני
 ספורט סגורים עבור עובדי איזור התעשייה
 וחניכיו.
- 3.2.4 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק) יישמש לצורכי
 יעור, גנון, שבילים, מחקני משחק ומקלסים.
 גנון המקלסים יעשה בהתאם לתקנות הג"א.
- 3.2.5 שטח למרכז (צבע כחום עם פסים אלכסוניים)
 בחום כהה) יישמש לבניני צבור, מסעדה
 לעובדים, משרדים, תחנת עזרה ראשונה או
 כל שרות ציבורי אחר היכול לשפר את פעולת
 איזור התעשייה
- 3.2.6 שטח לשירותים סכניים (סגול מוחסם בסגול
 כהה) יישמש לבניית בתי מלאכה המיועדים לשרת
 את איזור התעשייה ולתחנת כיבוי אש. לא
 תותר בניה באיזור זה אלא לאחר הגשת תכנית
 מפורטת כוללת ואישורה כחוק ע"י הועדה.

3.2.7 דרכים וחניות (קיימות בצבע חום, מחוכננות בצבע אדום) יסמנו לכבישים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניות, נסיעות, תעלות נקוז ומעבר לקווי מים, בקוב חשמל וטלפון.

פרק 4 חלוקה ורישום

4.1 חלוקת השטח - חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בחשירים. גודל מגרש מינימלי יהיה 3,000 מ"ר. אחד המגרשים יתאפשר לפי הצורך ע"י חסרים חלוקה לרישום בספרי רישום הקרקעות שיובט על ידי יוזמי החוכניה ו/או המועצה האיזורית ו/או אגודה שתקום בגוש טגב. על כל חלוקה שתהיה יחולו הוראות חוכניה זו.

4.2 רישום -

4.2.1 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית לפי חוק החכנון הבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

4.2.2 רישום מגרשי החקיעה יעשה בעתיד לפי החלפת הגופים המוסמכים: מנהל מקרקעי ישראל ו/או המועצה האיזורית ו/או האגודה.

פרק 5 גורר ואחוזי בניה
5.1 לוח סימושים והגבלות בניה

הערה	בניה %	קווי בניה	מסלול קומות וגובה בניינים	שטח בניה מקסימלי	התכלית
1. לוח מבנה בטחון המוכנה לא יעבור את הרוח המפורסית של 320 מ' מעל פני הים, למעט אלמנטים ורטיקליים באשור הרצויות המוסמכות.	שטח כל קומה עד 50% משטח המגרש. מה"כ שטח הקומות לא יעלה על 100% 2	חזית הכניס - מינ' 5 מ' חזית צדדית - מינ' 5 מ' קו בניה צדדי. במקרה של אחוז חלקות, יהיה 0 מ' 5 מ' קו בניה אחורי - מינ' 5 מ' במקרה של אחוז חלקות יהיה 0 מ'.	מקסימום 3 קומות	1 יח' ל-3 יח'	תעסוקה ומלאכה ופרחיות סכנייט
2. תוהר חוסה של 20% מ"ש המגרש עבור סכנות לקומה הקרקע.		יבסיס בעמיד			תכנון בעמיד
	שטח כולל של 150% משטח המגרש, כאשר שטח קומה הקרקע לא יעלה על 50%.	חזית הכניס - מינ' 5 מ' חזית צדדית - מינ' 5 מ' חזית אחורית - מינ' 5 מ'	מקסימום 3 קומות 12 מ'		תעסוקה ומלאכה ופרחיות
	כני"ל	כני"ל	כני"ל		מרכז
		במחירים	כמסומן		דרכים ותחנות

5.2 אורור - יובסח אורור מבגס. ע"י דריטות משרד הבריאות וינקטו כל האמצעים לטביעת הועדה המקומית בדבר הבטחת בריאות הצבור, בסחוננו ורווחתו.

5.3 עצוב אדריכלי ונוף - לא ינתן היתר בניה אלא אם בבקשה להיתר הבניה, תוכנית המגרש תהיה חתומה על ידי אדריכל נוף. תוכנית המגרש תכלול פתוח מלא של הטת.

5.4 חניות - לפי חקן מוצע של משרד התחבורה, כל החניות תהיינה במגרש או במקומות שיועדו לכך במפורט.

חקן חניה להעמיה ומלאכה

מספר הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	חניה תפעולית מקום חניה אחד למכאית לכל
5.4.1 מלאכה זעירה	70 מ"ר	300 מ"ר
5.4.2 העמיה	100 מ"ר	500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) לכל 2000 מ"ר נוספים: מקום אחד
5.4.3 מבנה אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר (עד 1000 מ"ר) לכל 500 מ"ר נוספים: מקום אחד
5.4.4 העמיה עתירת ידע, מכונני מחקר, מעבדות וכד'	40 מ"ר	500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) לכל 2000 מ"ר נוספים: מקום אחד

5.4.5 מחסנים נוספים פחות מ- 200 מ"ר, אינן צמודים למחסן מסחרי, יכללו בטת המסחרי לצורך חישוב החניה. לגבי מחסנים נוספים עולה על 200 מ"ר, יחוייב כל נוסח האחסנה על פי 5.4.3

5.5 מקלטים - יבנו מקלטים בהתאם לדריטות החוק המכאית.

5.6 מערכות תחנית

5.6.1 הגבלות בניה לאורך קווי תחיל

5.6.1.1 הגבלות בניה לאורך קו תחיל

לא ינתן היתר בניה לבנין או החלק הבולט ממנו מהח קו תחיל עיליים, בקרבת קו תחיל עיליים, יינתן היתר בניה רק במקומות המפורטים מטה מקו אנכי מנוף על הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר אל קו תחיל לכין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.

סוג קו תחיל	המרחק לחלק הקרוב ביותר במ'
קו מהח נמוך	2.00 מ'
קו מהח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ'
קו מהח עליון	9.5 מ'
150-110 ק"ו	

5.6.1.2 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת-קרקעיים

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מהכבלים האלו. אין להפוך מעל ובקדמת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

5.6.1.3 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים וקמודי חשמל

חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקודות להלן:

כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.50 מטרים.

קמודי חשמל במרחק נמוך 2.50 מטרים
קמודי חשמל במרחק עד 5.00 מטרים

33 ק"ו

קמודי חשמל במרחק עליון 10.00 מטרים
עד 400 ק"ו

חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקודות להלן:

כבל חשמלי תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.00 מטרים

קמודי חשמל במרחק נמוך 5.00 מטרים
קמודי חשמל במרחק עד 5.00 מטרים

33 ק"ו

קמודי חשמל במרחק עד 10.00 מטרים
עד 400 ק"ו

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל טלפון טרומים עיליים וחת-קרקעיים אחרים בתחום חכניה זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי הטרומים העירוניים יעברו בחוץ התוואי של הדרכים, קווי הטרומים הפרטיים המקומיים בין קווי הטרומים העירוניים לבנין, יעברו בחוץ המגרש במרחק שבין גבול המגרש לבנין.

5.7 מים - אספקת המים תהיה מבריכת מגד - כרמים וקדוח נטופה תוכניות מפורטות לאספקת מים הוכנו ע"י "מקורות".

5.8 נקוז - יי להכין תוכניות נקוז ולדאוג לבצועה המלא בזמן ביצוע עבודות העפר בשטח אזור התעסיה.

5.9 ביוב - טכני איזור התעסיה יוזרמו במערכת סגורה אל מכון הסיהור של האיזור העומד להבנות בטנים הקרובות. אחרי הכיפול הביולוגי במכון יישמו הקולחים להשקיה בשדות משקי הסניה.

לפיכך יידרשו המפעלים להבטיח כי המכנים שיוזרמו למערכת הביוב המרכזית יהיו באיכות העומדת בדרישות אשר יקבעו בחנאים לפיהם תאושר תוכנית הביוב לאיזור תעסיה מבחינת ההרכב הכימי, הביולוגי והתכונות הפיזיקליות. מפעלים שטכניהם הינם בעלי תכונות החורגות מדרישות האיכות הנ"ל יהיו חייבים לבצע טפול מוקדם ביטכניהם בתחום המפעל עד לאיכות הנדרשת.

הטיפול בשפכים סניטריים גלמים יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות, בלשם פיתוח ראשון-עד 3-5 מפעלים ראשוניים ועד בכלל-ניתן יהיה להפעיל מערכת ביוב מקומית לביצוע רצון משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
מערכת הביוב הזמנית מותנית בעקב הדרגות המוצגות לעיל בסעיף זה.

זהו

5.10

5.10.1 כלל - לא יקומו באיזור התעשייה מפעלים רעילים.

5.10.2 זהו אויר - עט הגנת בקיה להקמת מפעל בסטח אזור התעשייה, ידרש המפעל להגיש הזכיר הטענה על הסביבה בנושא זהו אויר.

5.10.3 כל מפעל חייב יהיה לדאוג למניעה פליטות לאויר של חומרים מזיקים, והפקות על כל יהיה באחריות האגודה ו/או המועצה האיזורית.

פסולת מוצקה -

5.11

א. בתוך גבולות החוכנית יאוחר שטח לחוננת מעבר לפסולת מוצקה.

ב. הרשות המקומית ו/או האגודה מחוייב לפנות פסולת מוצקה בהתאם לחוק, לביצוע רצונם של הגופים המוסמכים מחננת המעבר הסולק הפסולת אל מחוץ לאזור התעשייה למקום מיועד למסרה זו במסגרת גוש יגב.

בצוע החוכנית -

5.12

5.12.1 חובות הרשות המוסמכת - האגודה ו/או הרשות המקומית תהיה אחראית למקום תעשיית ברטח החוכנית בהתאם ליחסי הגומלין ביניהן מבחינת מטרדים הדדיים.

5.12.2 כל זאלות התכנון והאחזקה של איזור התעשייה כולל גינון, האורה, שלוש, גדר, חניה, שמוש בחמרי בנין וכו' יסופלו על ידי הרשות המוסמכת שתקום באיזור התעשייה.

5.12.3 בחוכניות הגנה להיתר בניה יצויינו פרטי גדר, גנון, סדרי אחטנה, סדורים לסלוק אספה וכל פרט אחר שידרש.

5.12.4 הרשות שתקום תהיה חייבת לדאוג ליחזקה המבנית, הגינון, היעור, הגדר, האורה והסדר והנקיון בתחום איזור התעשייה.

5.13 שלב בצוע - החוכנית תבוצע בכלביח כאשר בכל שלב תבוצע החלחית ההנדסית של אותו חלק של החוכנית.

5.14 הפקעות מקרקעין - הפקעות מקרקעין תבוצענה ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ח ת י מ ו ת

החוכנית והחלחית תבוצע
המחלקה להנדסה וקלאית
מזרר דמון המדק
תשל 1965
חתימת היוזם

החתימה המהכנן

חתימת המבצע

חתימת בעל הקרקע