

27.12.99

2-3792

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מרום הגליל
נפה: צפת

תכנית מפורטת מס' ג/ 11065
חלוקת מגרשים מס' 5 ומס' 9 באז"ת דלתון

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6204 גן תעשייתי רמת - דלתון
ולתכנית מס' ג/ 8440 גן תעשייתי רמת - דלתון

הודעה על אישור תכנית מס' 11065 / 4933
פורסמה בולקוט הפרסומים מס' 16.11.2000
מיום

הוראות התכנית

משרד הפנים מרחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 11065 / 4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לש"ר את התכנית. 22.6.2000
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מרום הגליל"
תכנית מס' 11065 / 4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה להפקדה בתאריך 22.9.98
מלב ראש הועדה

אוגוסט 1999

משרד הפנים מרחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 11065 / 4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.9.99 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 11065 / 4807
פורסמה בולקוט הפרסומים מס' 30.3.2000
מיום

1. שם, תחולה ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/ 11065 חלוקת מגרשים מס' 5 ומס' 9 באז"ת דלתון", והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף.
מסמכי התכנית: 1. הוראות התכנית (הכוללים 12 עמודים)
2. תשריט בקני"מ 1:1,250
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.

2. שטח התכנית:

כ - 40.1 דונם.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שנוי, בתחומי תחולתה, לתכנית מס' ג/ 6204 גן תעשייתי רמת - דלתון. ולתכנית מס' ג/ 8440 גן תעשייתי רמת - דלתון.
והקטנת קו בנין מדרך אזורית מכוח שינוי 7 לתמ"א 3.
בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית מס' ג/ 6204 ותכנית מס' ג/ 8440 לבין הוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו תהינה עדיפות.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 14270 ח"ח 2.

5. המקום:

ברמת דלתון, צפונית למושב דלתון ומזרחית לכביש מס' 886.
(נ.צ. מרכזי: 270350, 194800)

6. בעלי הקרקע:

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל.
מחוז צפון, קריית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, טל' 06-6558211, פקס: 06-6560521

7. יוזם ומגיש התכנית:

משרד התעשייה והמסחר - היחידה לאזורי פתוח, באמצעות ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ, רח' יגאל אלון 55, תל אביב, טל' 03-6366422, פקס 03-6366420.

8. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 04-8235291, פקס: 04-8231191.

9. מטרת התכנית:

- א. חלוקת מגרשים מס' 5 ומס' 9 למגרשים ויעוד חלק מהמגרשים כדרך גישה למגרשים החדשים.
 ב. ביטול חלק מסעיף 3.1 בתכנית ג/ 6204 (טבלת הגבלות לאזורים) המתייחס ל"שטח מגרש מינימלי" באזור "מגרשים לתעשייה".
 ג. הקטנת קו בנין מזרחי בדרך אזורית מס' 886 מ - 60 מ' מציר הדרך ל - 50 מ' מציר הדרך.

10. ביאור סימני המקרא:

קו כחול כהה	גבול תכנית
שטח צבוע סגול	תעשיה
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום מוקף קו חום	אזור שרותים
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
מס' שחור מוקף עיגול שחור רציף	מס' מגרש קיים
מס' שחור מוקף עיגול שחור מקווקו	מס' מגרש לביטול
שני מספרים ביניהם קו אלכסוני	מס' מגרש מוצע
קו שחור רציף	גבול מגרש
קו אדום מקווקו	קו בנין
מס' בצבע ירוק	מס' חלקה
קו שחור משונן	גבול גוש
מס' ברביע העליון של עיגול בדרך	מס' דרך
מס' ברביע הצדדי של עיגול בדרך	קו בנין
מס' ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך

11. טבלת שטחים:

חישוב שטחים				
מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	האזור
36.8%	14.780	34.8%	13.987	דרכים
52.9%	21.250	55.5%	22.276	תעשיה
10.3%	4.135	9.7%	3.902	שצ"פ
100%	40.165	100%	40.165	סה"כ

12. רשימת תכליות:

אזור תעשייה (סגול) - שטחים לתעשייה ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים, ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
סוגי התעשיות כפופים להמלצת המנהלה ולאישור הועדה המקומית בכפיפות לקריטריונים שנקבעו בתכנית לאגן ההיקוות של הכינרת, בהמלצת משרד הבריאות. המנהלה תמליץ לפני הועדה המקומית לאשר את מקומו של המפעל התעשייתי כך שלא יפגע בהמשך הקמת מפעלים נוספים.

שטח ציבורי פתוח (ירוק) - א. שטח המיועד לייעור, גינון, שבילים ומתקני ספורט ומשחקים.
ב. ישמש למעבר קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת ולהקמת תחנות טרנספורמציה.
דרכים (חום, אדום) - א. מיועד לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, רחבות לתחנת אוטובוסים, ונטיעות.
ב. מיועד לתעלת ניקוז, מעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

13. תרומות תכנית:

אזור	מס' מגרש	גודל מגרש מייבמל'ר במ"ר	"שטחים עיקריים"			"שטחי שרות"			סה"כ אחוזי בניה	תכנית מקסימלית	מס' קומות מרב'י	גובה מרב'י במ'	מרחקים בין מבנים על אותו מגרש במ'	קווי קדמ'י	בנין	אחוזי
			מתחת מפלס תכנית	בין קרקע	סה"כ בכל הקומות	מתחת מפלס תכנית	מעל מפלס תכנית	מפלס תכנית								
תלעשיה	'5/4	1,000 מ"ר	—	50%	100%	5%	20%	25%	125%	75%	2	12	4	5	5	5
תלעשיה	'5/1	1,000 מ"ר	—	50%	100%	5%	20%	25%	125%	75%	2	12	4	5	5	5
תלעשיה	'5/2	1,000 מ"ר	—	50%	100%	5%	20%	25%	125%	75%	2	12	4	5	5	5
	'5/3															
	'9/1															
	'9/3															
	'9/4															

14. חלוקת מגרשים ואיחוד מגרשים סמוכים:

א. חלוקת מגרשים: חלוקת השטח תהיה עפ"י המסומן בתשריט. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר חלוקת משנה של מגרשים, בגודל שלא יקטן מ - 1,000 מ"ר, ובתנאי שתאפשר גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

ב. איחוד מגרשים סמוכים: יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר איחוד מגרשים סמוכים למגרש אחד (ניתן לאחד שני מגרשים סמוכים או יותר) עפ"י תשריט חלוקה. במקרה של איחוד מגרשים יבוטלו קווי הבניין הפנימיים, הסמוכים לגבול המבוטל, שאר קווי הבניין יישארו בתוקף ואחוזי הבנייה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

15. חניה:

החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה, תהיה בתחומי המגרשים. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה - התשס"ג 1983 - ושינויה מעת לעת.

16. הגנה אזרחית

לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע עפ"י כל התקנים והנחיות הג"א.

17. הוראות בנושא איכות הסביבה:

17.1 הגדרות:

שמושים מותרים:

בתחום התוכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תיכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

17.2 סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות:

מפורטים בזה קבוצת סוגי מפעלים האסורים באזור המיועד לתעשייה עפ"י התכנית. סוגי המפעלים שלא נכללו בפרוט להלן, יאושר סיווגם ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

17.2.1 השימושים האסורים בתחומי התכנית:

תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה בהתאם לחוק הליכי תכנון: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסה הכרוכה בה יצור, אריזה ואחסנה של מוצרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת וציפויי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

פרוט סוגי מפעלים אסורים בתכלית:

- אסבסט
- יצור מעגלים מודפסים
- מכון פסדים
- מפעלי גלון
- תשלובות כימיות ונפט
- יצור ואחסון נפיצים
- גריסת וטחינת אבן
- דשנים נוזליים
- ייצור אספלט
- התוך מתכת
- גזים דליקים מעל 100 מ"ק
- בריכת חמצון
- בריכת דגים
- בתי מטבחים

17.3 תקנים: כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

17.4 פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

17.5 פסולת חומרים מסוכנים: טפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

17.6 חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שניקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

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

17.8 איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האוויר הסביבתית תימדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.

18. תנאים למתן היתר בניה:

התר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

18.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.

18.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

18.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

א. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים: כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן – בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.

ג. פסולת מוצקת: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

ד. פסולת רעילה: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

ה. חומרים רעילים ומסוכנים: כמויות מרביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם האמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

ו. רעש: מידה מרבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ז - 1977.

ז. איכות אויר: שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

ח. אחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

18.4 כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

18.5 תכנית פתוח המגרש:

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס העיר ותאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת. עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

18.6 היתר בניה למבנה רב שמושי:

מבנה רב שמושי הינו מבנה המכיל מסי' פונקציות שונות. היתר בניה יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושמושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

18.7 הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בניה:

א. הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ו/או הועדה המקומית יוכלו לדרוש על סמך הבקשה להיתר בניה הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב ב - 1982.
ב. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

18.8 שמושים חורגים:

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

19. חזית הבניין וחומרי צפוי:

19.1 חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו:
החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

19.2 יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון: ביוב, צנרת חשמל וכד' ייפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

20. תכניות בינוי ונוף:

- 20.1 כתנאי להגשת תכניות להיתר בניה באזור התעשייה, יוכנו תכניות בנוי בקני"מ 1:500 לפחות.
- 20.2 תכנית הבנוי תכלול העמדת המבנים, הדרכים, החניות, שבילים ורחבות, גינון ומתקנים הנדסיים, תוך סימון גבהים ומרחקים ותוכן על רקע-מפה טופוגרפית.
- 20.3 בכבישים יינטעו עצים לפחות במרווחים של 25 מ' שיקבלו הגנה וסידורי השקיה.
- 20.4 לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר לתוך השטחים הציבוריים הפתוחים. בתום הבניה יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל לאתרים מאושרים על ידי הרשויות ובשום אופן לא יושארו בשטח.

21. תשתיות:

21.1 כללי:

- א. תשתיות מים, ביוב חשמל תקשורת וכד' יבוצעו ע"י יוזמי התכנית ויחוברו למערכות הציבוריות, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- ב. יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת בגבולות המגרשים ותותר העברתם ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

21.2 מערכות חשמל ותקשורת:

21.2.1 מערכות החשמל (מ"ג ומ"נ), תאורה, טלפון, טל"כ, התקשורת וכד' בשטח התכנית תהינה תת קרקעיות.

21.2.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

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

- ב. 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. אין לבנות בנינים מעל כבלי 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.

ה. המרחק האופקי המינימלי, ממרכז קו מתח גבוה, 22 ק"ו, ועד לגבול פתח מילוי תחנת דלק, או פתח אוורור, או מרכז משאבת דלק, יהיה - 8 מ'.

21.3 מיס :

אספקת המיס מרשת המיס של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

21.4 ניקוז :

הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

21.5 ביוב :

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

22. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש מועצה אזורית מרום הגליל.