

27.11
6.11.2002

26

2-4006

מחוז - הצפון
מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
שטח שיפוט מוניציפלי - מ.מ. גוש חלב
נפת - צפת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והתכנון תשכ"ה 1965
איגוד תכנית מס. 9210
חונקה המחוייבת לתכנון וכניה החליטה
ביום 31.1.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 9210 / א
בדסקה בלשונות התכנון
מיום

תכנית מס' ג / 9210
הרחבת אזור תעשייה
גוש - חלב

מתכנן : א. אסעד מהנדסים בע"מ

חיפה, רח' העצמאות 120 טל': 04/8517120 פקס: 04/8512259

מחוז - הצפון
מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי - מ. מ. גוש חלב
נפת - צפת
תוכנית מס' ג/ 9210
הרחבת אזור תעשייה - גוש חלב

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 9210 הרחבת אזור תעשייה - גוש חלב.

2. מסמכי התוכנית:

- 2.1. תשריט - בקנה מידה 1:1250.
 2.2. תקנון - כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית כולל 9 דפים.

3. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4. מקום: גוש-חלב מזרחה לא. ת. הקיים ומזרחה לשוב עצמו.

5. זיהוי חלקות וגושים:

מס' הגוש	החלקות	חלק מחלקות
14104	7,5,4,2	80,79,74,6,3,1 84,83,82
14108	86	87

6. שטח התוכנית: 61.98 דונם (חישוב גרפי).

7. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
 קרית הממשלה - נצרת עלית.
 טל' 06-558211 פקס 06-560521.

8. יהמי התוכנית: משרד התעשייה והמסחר.
 ירושלים-רח' אגרון 31, טל: 02-245110
 והמועצה המקומית גוש חלב.

9. מגיש התכנית: משרד התעשייה והמסחר באמצעות חב' יורם גדיש תשתיות ובנין בע"מ
רח' עלית הנוער 42 ת"א, טל': 03-6955252 פקס: 03-6917217

10. עורך התוכנית: א. אסעד מהנדסים בע"מ.
רח' העצמאות 120 - חיפה טל: 04-8517120, פקס: 04-8512259.

11. מטרת התוכנית:

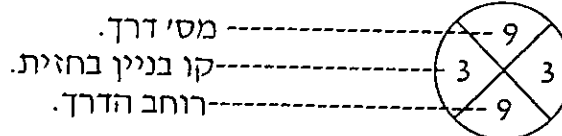
- 11.1. לקבוע שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה.
- 11.2. התווית מערכת דרכים.
- 11.3. קביעת הוראות בניה ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
- 11.4. חלוקת מגרשים לבניה.

12. יחס לתוכניות אחרות:

- 12.1. שינוי והרחבה לתוכנית מתאר מס' ג/ 912 גוש חלב והתוכנית המפורטת מס' ג/ 5207 שהיא מאושרת (תוכנית אזור תעשייה גוש חלב).
- 12.2. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

13. חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התוכנית	א. קו כחול רציף
גבול תוכנית מתאר מאושרת	ב. קו כחול מרוסק
דרך לביטול	ג. קווים אלכסוניים חוצים אדומים
גבול תוכנית מפורטת לקראת מתן תוקף	ד. קו נקודה בצבע כחול
גבול גוש	ה. קו משוון בשני הכוונים בצבע התשריט
סימון קווי גובה	ו. קו רצוף בצבע התכנית
אזור חקלאי	ז. שטח צבוע עם פסים ירוקים באלכסון
דרך קיימת - מאושרת ו/או רשומה	ח. שטח צבוע חום
אזור תעשייה	ט. שטח צבוע בסגול
שטח ציבורי פתוח	י. שטח צבוע בירוק
שביל להלכי רגל	יא. שטח צבוע בירוק ואדום
שטח תעשייה ומסחר	יב. שטח צבוע בסגול ואפור
	יג.



14. שימוש בקרקע או בניינים :

לא יינתן היתר לשימוש בקרקע או במבנים פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. רשימת התכליות :

15.1. אזור תעשייה ומלאכה זעירה (סגול) :

התכליות והשימושים המותרים באזור תעשייה ומלאכה זעירה :

- א. מבני מלאכה ותעשייה זעירה.
- ב. שטחי ומבני אחסנה הקשורים למבנה תעשייה.
- ג. בנייני משרדים (עד 15% משטחי המגרש).
- ד. שטחי ומתקני חניה ותפעול.

15.2. שטח תעשייה ומסחר (סגול ואפור) :

-בקומה מתחת למפלס הכניסה :

- א. מבנה מלאכה ותעשייה זעירה.
- ב. שטחי ומבני אחסנה הקשורים למבנה התעשייה.

- בקומת הכניסה :

- א. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במשריין לתעשייה שבמקום.
- ב. שטחי ומתקני חניה ותפעול.

15.3. שטח ציבורי פתוח (ירוק) : ישמש לצורך גנון, שבילי מעבר, העברת קווי ומתקני מים וביוב, חשמל, תקשורת מתקני טרנספורמציה ותחנה שאיבה פיתוח האזור יעשה בצורה שתשתלב בנוף הטבעי של האתר .

15.4. דרך קיימת (חום) : דרך שמאושרת לפי תכנית מתאר או רצועת דרך לפי מפת גוש .

15.5. שבילים מוצעים (ירוק אדום) : ישמש לצורך מעבר והלכי רגל ו/או רכב חירום.

15.6. דרכים מוצעות (אדום) : ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים להלכי רגל, חניה, תעלות ניקוז, מעברים לקווי מים, ביוב, חשמל, טלפון וכו'.

יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לפירוט שניתן

בסעיף 17. יותרו נטיעות לאורך ולצדי הדרכים.

15.7. שטח חקלאי : (פסים ירוקים) ישמש לגידול חקלאי.

16. הפקעות לצורכי ציבור :

הדרכים והשטחים המיועדים לצורכי ציבור יפקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ע"י הועדה המקומית וירשמו יל שם מועצה מקומית גוש חלב.

17. חניה :

- 17.1. חניה לתעשייה : א. לכל 100 מ"ר בנין מקום חניה 1 רכב פרטי
ב. לכל 500 מ"ר בנין מקום חניה 1 רכב כבד .
ג. לכל 2000 מ"ר בנין נוספים 1 מקום חניה רכב כבד.
17.2. חניה למסחר : לכל 25 מ"ר בנין : מקום חניה ורכב פרטי.
לכל 400 מ"ר בנין : מקום חניה ורכב כבד.

18. מערכות התשתית :

18.1. בנין : על בעלי המגרשים להתחבר למערכת הביוב הכללית.
המפעלים יידרשו להבטיח כי השפכים שיוזרמו למערכת הביוב המרכזית יהיו באיכות
העומדת בדרישות אשר יקבעו ע"י משרד הבריאות בתנאים לפיהם תאושר תוכנית
הביוב לאזור התעשייה מבחינת ההרכב הכימי, ביולוגי והתכונות הפיסיקליות.
מפעלים ששפכים אינם בעלי תכונות החורגות מדרישות האיכות הנ"ל היו חייבים
לבצע טיפול מוקדם בשפכים בתחום המפעל עד לאיכות הנדרשת, הטיפול יהיה
באישור משרד הבריאות, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

18.2. מים : מקורות המים מחבי מקורות בתאום עם המועצה המקומית ובהתאם לדרישות
משרד הבריאות.

18.3. ניקוז ותיעול : הניקוז והתיעול יהיו לפי מערכת הניקוז הטבע תוך קיום הפרדה מלאה
ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים
ותחתיים, ובאישור רשות הניקוז.

18.4. אשפה : לא יינתן היתר למפעל אלא לאחר שיובטח פתרון לסילוק האשפה.

18.5. חשמל : אישור הבניה בקרבת קווי חשמל : א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו
מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי
חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים
המפורטים מטה בקו אנכי בין התיל הקיצוני
והקוב ביותר של קווי החשמל לבן החלק
הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת -
קרקעיים במרחק הקטן מ- 2 מטרים
מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי
חשמל תת - קרקעיים - אלא לאחר אישור
והסכמה מחברת החשמל.

ג. תחנות טרנספורמציה :- התחנות ימוקמו
בתוך המגרשים בהתאם למסומן בתשריט
ותובטח ע"י בעלי המגרשים גישה חופשית
לתחנות הללו ע"י אנשי חברת החשמל.

19. הוראות איכות הסביבה:

- 19.1. בכל מפעל יובטח שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- 19.2. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטארית המרכזית תהיה בהתאם לתקנים וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- 19.3. תכניות המים והביוב יוכיחו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון המועצה המקומית של גוש חלב.
- 19.4. יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת וימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לדרישה המועצה המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.
- 19.5. פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המפעל לאתר מאושר כדין.
- 19.6. אחסנה הובלה וכל טפול בחומרים רעילים ומסוכנים ייעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- 19.7. בכל מקרה שהשימוש עלול לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 19.8. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטית עולה על אחוז אחד 1% על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 19.9. יובטח טפול לעצוב החזית על אזור התעשייה.
- 19.10. באזור זה לא יותרו תעשיות הגורמים או עלולות לגרום לפליטת זיהום כל שהוא לסביבה אלא לאחר ואם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- 19.11. שינוי יעוד בתחומי התכנית לשטחי תעשייה תותנה באישור ובחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

20. הוראות והדגשים מיוחדים לאיכות הסביבה

- 20.1. איכות אויר: עקב הקרבה לישוב גוש חלב (500 מ') יידרשו מפעלים לתקני פליטה מחמירים כגון TALUFT. לא יאושרו מפעלים להם פוטנציאל פליטות חלקיקים, ריחות וכו'.
- 20.2. חומרים מסוכנים: עקב הקרבה לישוב לא יורשה אחסון ושימוש בחומ"ס אלא לאחר ביצוע סקרי סיכונים ואישור מ-איכה"ס.
- 20.3. מניעת זיהום מקורות מים: לאזור רגישות רבה לנושא מי תהום ומים עיליים (ניקוז האזור בנחל גוש חלב לנחל דישון) - בכל שלבי ביצוע התוכניות: תכנון, הקמה, תפעול וכו' יינקטו אמצעים למניעת זיהום מקורות מים. לא יאוכלסו באתר התעשייה מפעלים עתירי מים כגון טכסטיל, כימיה, מזון וכו'. סילוק השפכים יתבצע לאחר קדם טיפול במפעלים למערכת האיסוף, טיפול וסילוק אזורית.
- 20.4. שפכים: בכל מפעל תבוצע הפרדת זרמים לשפכים סניטריים, תעשייתיים ותמלחות. כל סילוק השפכים יבוצע למערכת איסוף וטיפול מאושרות. לא יבוצע סילוק שפכים לסביבה (בורות סופגים, ערוצי נחלים, השקיית סרק וכו').
- 20.5. חזות ונוף: האתר נציפה מהסביבה. יש לתת עדיפות תכנונית לנושא הוראות בינוי, גינון, נוף וכו'.
- 20.6. פסולת מוצקה: בכל מפעל תבוצע הפרדת פסולות לפי סוגים. פסולת מוצקה מהווה פוטנציאל למפגעים סביבתיים הן עקב תשטיפים מזוהמים - זיהום קרקע ומים הן כמפגע חזותי - אסתטי, רוחות וכו'. הפסולות יאספו, יטופלו ויסולקו עפ"י אופיים ואישור הרשויות.

21. מקלטים:

בכל בניין בשטח התוכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום עמן.

22. נטיעת עצים ושמירתם:

- 22.1. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים להורות לבעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוק עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך ו/או לבניה.
- 22.2. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, על חשבון בעל הנכס.
- 22.3. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחי ומשוכות לאורך גבולותיו.

23. הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק:

- 23.1. התרי בנייה יינתנו באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תוכנית זו.
- 23.2. בתכנית ההגשה להיתר יציינו חומרי הבניין פרטי הגדרות שטחי הגינון, סידורי האחסנה, סילוק האשפה, חניה, סידורי פריקה וטעינה.
- 23.3. חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה ע"י בעלי המפעלים לגבי המבנים, הגינון הגדרות השילוט, המתקנים הניקיון בתחום המגרש ושמירת איכות הסביבה.
- 23.4. כתנאי לקבלת היתר למפעלים, על מגיש הבקשה לקבל אישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה על צורת הטיפול וסילוק השפכים (ראה סעיף 18.1 לתקנון).
- 24.5. לבקשה להיתר לעסק בעל השלכות סביבתיות, תידרש חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

24. הגבלות בנייה:

- 24.1. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.
- 24.2. גובה המבנה: גובה הבנייה המכסימאלי 10 מ' גג שטוח
12 מ' גג משופע.
פרט למתקנים תעשייתיים ומגדלי מים.
גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.
- 24.3. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן ניסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי, בלוקים עם טיח.
- 24.4. גגות: - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.
היחס לגגות מבני התעשייה יהיה כחיס לחזית חמישית.
- 24.5. במגרשים 116, 117, 118, הקומה מתחת למפלס הכניסה שייכת לתעשייה זעירה וקומת כניסה שייכת למסחר הגישה תהיה מדרג מס' 21.
- 24.6. במבנים הצמודים לכביש (מג' 116, 117, 118), לא תותר בניה באיסכורית. יש להעדיף שימוש בחומרי גמר טבעיים המשתלבים בסביבה.

25. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

26. חלוקה ואיחוד מגרשים:

26.1 תותר חלוקת המגרשים המסומנים בתכנית, בחלוקת משנה לפי הצורך ובאישור הועדה המקומית בתנאי ששטחו של שום מגרש לתעשייה לא יקטן מ- 500 מ"ר.

26.2 ניתן לבצע איחוד של שניים (2) או יותר מגרשים סמוכים, בהתאם לצורכי היזמים ובאישור הועדה המקומית.

26.3 במקרה ומפעל על שני מגרשים, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים

הערות	גובה בנייה (מרכי 1)		סה"כ	אחוזי בנייה/ שטח מרבי במ"ר					קווי הבנייה			גודל מגרש מזערי	צבע האזור	שם האזור
	במי	כסי קומות		תכנית כללית לקומה	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי			
תותר גלריה	10 מ' נג שטוח 12 מ' נג משופע	2	100%	60%	20%	80%	—	100%	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	שטח צבוע סגול	שטח לכנה תעשייה
תותר גלריה	10 מ'	2	100%	50%	20%	80%	50%	50%	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	שטח צבוע סגול ואפור	שטח כנה תעשייה ובסחר

28. טבלת שטחים ויעודים:

%	סכ"ה שטח בדונם	מספרי המגרשים	צבע בתשריט	היעוד
12.02%	7.431	115, 114, 113, 112, 8, 7	סגול	שטח לתעשייה
4.70%	2.909	118, 117, 116	סגול ואפור	שטח לתעשייה ומסחר
6.98%	3.171		אדום	דרך מוצעת
8.54%	5.28		חום	דרך מאושרת
4.84%	2.996		ירוק	שטח ציבורי פתוח
62.91%	40.193		פסים בירוק	שטח חקלאי
100%	61.98			סכ"ה שטח התכנית

