

2-4397

מרוכב ונכונן מוקומי מרום הגליל

נוכניות מס' ג/ 6204

גן תעשייתי רמת-דלתון  
מחוז הצפון  
נפה צפת  
מקום רמת - דלתון

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה-מרום הגליל**  
 תכנית מס' 6204  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה, צפת עם  
 החלטה למהן ונוסף ביום 18.12.87  
 משרד המבנים והערים  
 יו"ר הועדה

גושים וחלקות:

מחלקה	חלק	חלקה	גוש
	29, 13, 14, 30, 31	15, 35	14035
	1		14036
	חלקה	אינן מחולקת	14270

שטח הנוכניות:

- 625.0 דונם. שלב א' לפיתוח 110 דונם.

בעל הקרקע:

- מנהל מקרקעי ישראל, מחוז-הצפון, נצרת-עילית.

הירזם:

- מועצה איזורית מרום-הגליל.
- עיריית צפת.
- חברת "מכני תעשייה" בע"מ.
- הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, המחלקה להתיישבות, חבל-הגליל.

המתכנן:

- הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, המחלקה להתיישבות, האגף לתכנון התיישבותי וחבל-הגליל.

תאריך:

- מאי 1987.

1. כללי:

1.1. שטח התוכנית:

1.2. חלות התוכנית:

1.3. מסמכי התוכנית:

1.4. יחס לתוכניות אחרות:

1.5. מנהלה לגן התעשייתי:

1.6. מטרות התוכנית:

- תוכנית מפורטת מס' ג' / 6204

- תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה. התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתוכנית זו ולתשריט הנ"ל.

- תשריט בקנ"מ 1:2500.

- תקנון.

- נספח מס' 1 - בנוי רעיוני - של מגרשי תעשייה והצעות לחלוקת משנה ובנוי של חלקות אלה.

- במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תוכנית אחרת, החלה על שטח התוכנית, יחויבו הוראות תוכנית זו. תוכנית זו משתלבת בתוכנית סתאר סחודית מס' ת/מ/מ/2.

- יזמי התוכנית יפעלו להקמת גוף לניהול פיקוח והיצוע שיקרא "מנהלה לגן התעשייתי".

- א. תיחום שטח פיתוח של גן התעשייתי ברמת-דלתון. בשלבים, שלב א' 110 דונם.  
- ב. איתור שטחים לשימושים המוגדרים בתוכנית: תעשייה, שירותים לתעשייה, תחנת דלק, מתקנים הנדסיים, שטחים פרטיים לתחילת ודרכים.

- ג. קביעת הוראות כניח הסדירות את מבני התעשייה, מבני שירותים.

- ד. התווית רשת דרכים למינהן וסיווגן.

- ה. קביעת הנחיות פיתוח התשתית בתחומי ביוכ, ניקוז, מיס וחשמל.

2. תכליות ושימושים

2.1. שימוש בקרקע:

- לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות להלן, לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2.2. איזור תעשיה (סגול):

- שטחים לתעשיה ישמשו למבנים לתעשיה, לכתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים, ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.  
סוגי התעשיות כפופים להמלצת המנהלה ולאישור הועדה המקומית ככפיפות לקריטריונים שנקבעו בתוכנית לאגן ההיקוות של הכינרת, בהמלצת משרד הבריאות. המינהלה תמליץ לפני הועדה המקומית לאשר את מקומו של המפעל התעשייתי כך שלא יפגע בהמשך בהקמת מפעלים נוספים.

2.3. איזור שירותים (חום מותחם חום):

- א. מיועד למוסדות ציבור, מוסדות חינוך, תרבות והכשרה מקצועית, מבנים ומתקני ספורט ומשחק ושירותי בטיחות.

- ב. מיועד לשירותי מסחר: חנויות, מסעדות, סופרמרקט.

- ג. מיועד לשירותים אישיים: בנקים, דאר ומנהל, שירותי תקשורת, משרדים ומעבדות.

- ד. כל תכלית דומה אחרת היכולה לתרום לתיפקוד יעיל של גן התעשיה כפוף להמלצת המנהלה ולאישור הועדה המקומית, עפ"י תוכנית הגישה להתיר בניה.

2.4. שטח פרטי פתוח (ירוק):

- א. שטח המיועד ליעור, גינון, טבילים ומתקני ספורט ומשחקים.

- ב. שטחים השמורים למעבר קווי מים, כווכ, חשמל ותקשורת.

- ג. כל תכלית דומה או אחרת היכולה לשמש את עובדי גן התעשיה בשעות הפנאי כפוף להמלצת המנהלה ולאישור הועדה המקומית עפ"י תוכנית הגשר להיתר בניה.

2.5. שטח לתחנת דלק (אפור): מוחסם אפור):

- השטח מיועד לתחנת דלק כולל שירותי דרך כגון: סיכה, תיקון תקרים, מכירת צמיגים ואביזרי רכב. כפוף להמלצת המנהלה ולאישור הועדה המקומית עפ"י תוכנית הגשה להיתר בניה.

2.6. שטח למתקנים הנדסיים  
(סגול מותחם בסגול):

-א. ישמש למתקנים לטיהור טפכים מגרש 36.

- ב. ישמש לתחנת מעבר לפסולת מוצקה על כל סוגיה.  
פרט לרעילה שתופנה לרמת חובב - מגרש 38.

כפוף להמלצת המנהלה והאישור הועדה המקומית עפ"י  
תוכנית הגשה להיתר בניה.

2.7. דרכים (אדום):

- א. מיועד לכבישים, מסלולים לאופנים, מדרכות,  
מעברים להולכי רגל, חניה, רחבות לתחנת  
אוטובוסים ונטיעות.

- ב. מיועד לתעלת ניקוז, מעבר לקרי מים, כביכ,  
חשמל ותקשורת.

- ג. שטחי חניה ציבוריים.

2.8. שלב א' לפיתוח

- מותחם קו נקודה בכחול. מגרשים 1, 2, 5, 6, 9,  
10, 33, וחלק ממגרש 34.

2.9. שטח הפתוח - למטען המספקת מקווקו - המטען - כפוף  
לחובב רשמי הפתוח למטען.

3.1. טבלת הגבלות לאיזוררים:

מס' אזור	מס' מגרשים	שטח מגרש מינמלי במ"ר	שטח הננין % מסה"כ שטח המגרש בקומת הקרקע	שטח מבני עזר % מסה"כ שטח המגרש בקומת הקרקע	שטח הננין % מסה"כ שטח המגרש בקומת הקרקע	מספר קומות	גובה הבנין (מ')	מרחקים		מס' מגרשים	אזור
								בין מבנים	על אזורי אחרים		
8	1,2,5 - 13, 15, 18, 20, 25, 27 - 32	1800	50%	25%	100%	2	12	5	6		מגרשים לתעשיה
8	3, 4, 14, 19, 26	1800	25%		125%	3	15	5	6		מגרשים לתעשיה בהם תותר בניה מורגת
4	33, 34, 35, 37	1000	50%		100%	2	10	5	6		מגרש למבני שירותים
5	37	2000	30%		60%	2	10	5	בהתאם לתוכנית הגשה להיתר בניה		מגרש לחנות דלק

שטח למבנים הנדסויים 36, 38 גודלם, יעודם נמספר הקומות יקבעו בהמלצת המנהלה ואישור הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית הגשה להיתר בניה.

שטח פרטי תחום כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף 2.4.

שטח פרטי תחום כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף 2.7.

\* שטח מבני עזר כולל מחסנים, סככות, מתקנים וכו'.

- גובה הבנינים לא יעלה על רום הטופוגרפי המוחלט של 870 מ' מעל פני הים.  
לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים, גובה הארובות יקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים אך מיקומם ויעודם יעשו עפ"י המלצת המינהלה ודרישת הועדה המקומית.

3. גובה הבנינים:

4. חלוקה ורישום

- חלוקת שטח המגרש תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת מטנה לפי הצורך בהתאם לאפשרויות המסומנות בנספח מס' 1 בהמלצת המנהלה ואישור הועדה המקומית. בתנאי טגודל המגרש לא יהיה קטן מ- 1800 מ"ר.

4.1. חלוקה למגרשים:

- לצרכי מפעלים גדולים יותר, איחודם של כמה מגרשים להקמת מפעל אחד. תתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י "סה"כ שטח המגרשים.

4.2. איחוד מגרשים:

- השטחים הציבוריים יופקעו בהמלצת המנהלה ובאישור הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה 1965.

4.3. הפקעות:

- א. מקומן ורוחבן של הדרכים הינו לפי המסומן בתשריט.
- ב. קווי הבטן הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- ג. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון, תאורה ושילוט.

5. דרכים:

- החניה בתחום המגרשים לרכב פרטי, ציבורי ומשא תהיה על פי תקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

6. חניה:

- א. מיקום, בנית מקלטים ועבודות ביטחוניות בתחום התוכנית יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א.

7. מקלטים:

- ב. כל היתר בניה יהיה מותנה באישור הג"א.

- הוועדה המקומית רשאית לקבל חוות דעת מקצועית בדבר השפעת התעשייה על הסביבה, להטיל תנאים או לדחות תעשיות אשר לדעתם יהווה מטרד עפ"י אמות המידה המפורטות להלן.

8.1. כללי:

- לא יהיו פליטות לאויר של חומרים הנראים וסאינם נראים שגורמים ריח, איך ופיה בטידה החורגת מהתקנות כפי שיפורסמו מעת לעת. הוועדה רשאית להטיל כל תנאי להבטחת נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים לעמידה בתקנות הנ"ל.

8.2. זהום אוויר:

- היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות הרעש העדכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הוועדה רשאית להטיל תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים.

8.3. רעש:

- היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם בגן התעשייתי י"ר/או לאתר לסילוק איזורי כהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

8.4. פסולת מוצקה:

- שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מכון טהור שפכים. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול קדם בתחום מגרשו של המפעל לפי הצורך כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו במערכת הביוב יהיו נאיכות העומדת בדרישות שיקבעו ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

8.5. שפכים:

- בתוכניות ההגשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של הטבנים, אחסנת חוץ וחצרות משקן יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו מדרכים ציבוריות ו/או מכניסות של מפעלים שכנים. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תוכנית אשר תומלץ ע"י המנהלה ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

8.6. חזרות:

- בחזית כל מפעל הפונה לרחוב יוקמו גינה וגדר עפ"י הנחיות המפורטות של המנהלה. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 10% משטח המגרש כולו. בעלי המפעלים יהיו חייבים לדאוג לאחזקת הגינון, הגדרות, הסדר והנקיון והחום המגרשים שברשותם.

8.7. גינון:

9. מערכות השת"ת

9.1. אספקת מים:

- אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתשריט.  
מי השתיה יסופקו מקו מקורות והסדורים יהיו  
בהתאם לדרישות משרד-הבריאות.

9.2. ניקוז:

- מערכת הניקוז תהיה לאורך הדרכים,  
הועדה תהינה רשאית להורות כתנאי למתן היתר  
בניה שיוכחח ניקוז של אותה הקרקע עליה מוגשת  
התוכנית או כקשה לבנית או סלילת דרך.  
פיתוח השטח יעשה בצורה שתטלב את הניקוז כשטח  
עם מערכת הניקוז הטבעית.

9.3. בירוב:

- שיפכי גן התעטיה יוזרמו במערכת סגורה אל מכוך  
טיהור שיקום באיזור משרד-הבריאות ומנהלת הכנרת  
כנזכר בסעיף 8.5 לעיל.

9.4. סילוק אשפה:

- האשפה תרוקן אל מיכלים נגררים, מסלולתנועתם  
יהיה על גבי כבישים ושבילי שירות. הוראות הטיפול  
בפסולת כנגזר בסעיף 8.4 לעיל.

9.5. חשמל:

- אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל  
בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת  
החשמל.

9.6. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת  
לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים  
יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,  
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני  
והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הברולט  
ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

כרשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקר מתח גבוה עי 22 ק"ו	5.0 מ'
בקר מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

- ב. איך לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים  
ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, איך  
לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים  
אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה  
22 ק"ו עד גבול פתח מילוי תחנת דלק אן פתח  
איזור או מרכז משאבת דלק יהיה 8 מ'.



- כפי שמסומן בתשריט המצורף.

10. טבלת שטחים:

11. ביצוע התוכנית

- לא יאושר תוכניות או בקשות להיתר בניה למפעל תעשייתי אלא אם יכללו:

11.1. אישור התוכנית:

- א. התאמה למערכות התשתית כאמור בסעיף 9.

- ב. נספחים לטיפול אקוסטי, מניעת זיהום אויר למפעלים העלולים לגרום לספגעי רעש או למפגעי זיהום אויר.

- ג. הוראות לטיפול וסילוק חומרים רעילים.

- ד. נספח בינוי פיתוח השטח לרכות עבודות עפר, העטרה, גבוה, בינוי, שיקום וגינון השטח.

11.2. עצוב אדריכלי ננוף:

- א. בתוכנית הגשה להיתר בניה ידונו פרטי חומרי בנין, גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסלוק אשפה וכל פרט אחר שידרש ע"י המנהלה באישור הועדה המקומית.

- ב. יעשה נסיון ליצור אחידות ויזואלית בגן התעשייה כבו אחידות בגידור דקורטיבי, אלמנטים, תאורה, שילוט וכו'. בהתאם להמלצת המנהלה ואישור הועדה המקומית.

- ג. היתר בניה לעבודות עפר יוגשו בהנחייה וליורו של אדירכל נוף מוסמך.

12. שלב הביצוע:

- התכנית חבוצע בשלבים, שלב א' כ-110 דונם. בכל שלב חבוצע התשתית ההנדסית של אותו חלק של התוכנית. המעבר לשלב ב' ואח"כ לשלב ג' יעשה לאחר שנבנה 2/3 מהשלב הקודם ובאישור הועדה המחוזית.

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

נרזם ומגיש התוכנית:

הסוכנות היהודית לארץ-ישראל,  
המחלקה להתיישבות (4).

חב' מכני תעשיה בע"מ (נ)

עיריית צפת (2)

מועצה איזורית מרוס-הגליל (1)

המתכנן:

הסוכנות היהודית לא"י  
המחלקה להתיישבות חקלאית  
האגף לתכנון חתישבותי  
הנדסה ומיקוח  
רחוב קאלן 17, תל-אביב

הסוכנות היהודית, המח' להתיישבות,  
אגף לתכנון הוויטבות, וחבל-הגליל

מטריד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6204

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.1.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון  
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6204

פורסמה בילקוט פרסומים מס. 3970

מיום 6.2.92 א 2001