

נהל מקרקעי ישראל
וזו הצפון נצרת עילית

03.03.2009

דואר נתסבל

יפולמו'גב'

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

גני תעשייה תל-חי - שלב ב'

תכנית מפורטת מס' גע/כז/003

זרחי אדריכלים

רח' ארלוזורוב 150, תל אביב, טל: 03-223111 פקס: 03-223588

ינואר 1996

1. שם התוכנית: התוכנית תקרא תוכנית מפורטת מס' _____ גני תעשייה תל חי שלב ב', בהמשך לתוכנית מפורטת המוקדית מס' ג/בת/73 (שלב א').

2. מסמכי התוכנית: דפי הוראות בכתב לחלן "התקנון" ותשריט. התשריט: תרשים סביבה על רקע קטע מתוכנית מפורטת מס' משצ/10 בק.מ. 1:10,000, תרשים מצב קיים בק.מ. 1:2,500 ותרשים מצב מוצע הכולל הבינוי המוצע בק.מ. 1:1250, וברקע את הבינוי הקיים של גני תעשייה שלב א', לפי התכנית המפורטת המוקדית מס' ג/בת/73, סימון גבולותיה וסימון גבולות תוכנית ג/7889 המאושרת. התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. שטח התוכנית: 64.32 (שטח מיועד למגורים) ו-76.85 דונם. מאגזין תכנון ג/7889 (שטח מיועד למגורים) ו-76.85 דונם.

4. תחילת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול כחה עבה בתשריט המצורף אליה.

5. גבולות התוכנית: כפי שסומן בקו הכחול כחה עבה בתשריט המצורף בק.מ. 1:1250.

6. גושים וחלקות: גוש 13175, חלקות: חלקים מחלקה מס' 1.

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

ישקר נכסים בע"מ
ת.ד. II תפן 24959

8. יוזמי התוכנית:

9. עורכי התוכנית: זרחי אדריכלים בע"מ

10. מטרת התכנית: א. קביעת אזור התעשייה על גבולותיו, ושינוי יעוד השטח החקלאי הקיים לאזור תעשייה. ב. קביעת דרך גישה לאזור התעשייה שלב ב', מתחום שטח גני תעשייה שלב א'. ג. שינוי תוואי כביש מס' 90 והתשתיות הדרושות מתחום התוכנית והזאתם לאורך הגבול המזרחי של התוכנית, תוואי הדרך המוצעת הינו בהתאם לתוכניות המאושרות משצ/10 ו-ג/7889.

11. יחס לתוכניות אחרות:

א. התוכנית מהווה המשך (פיתוח גני תעשייה שלב ב') לתכנית מפורטת מס. ג/בת 73 המוקדית, ואינה משנה את יעוד הקרקע כפי שמופיע בתוכנית המאושרת ג/1677. ב. עם אישור התוכנית יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על שטח הכלול בה.

12. הגדרות: הגדרות המופיעות בתקנון זה הינן בהתאם להגדרות בחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965 על תיקוניו, אשר אושרו עד הגשת תוכנית זו, אלא אם הוגדרו אחרת.

13. טבלת הקצאת הקרקע:

האזור	שטח בדונמים	צבע בתשריט	אחוזים משטח התוכנית
אזור תעשייה	53.80	סגול	70.0%
שטח פרטי פתוח	16.90	ירוק בהיר	22.0%
דרך פנימית מוצעת	6.15	אדום עם קווים ירוק כהה	8.0%
סה"כ	76.85		100.0%

הערות:

- א. חישובי השטחים נעשו בצורה גרפית. חישוב סופי ייערך על ידי מודד עם רשום בעלות הקרקע.
- ב. השטח הצפון מזרחי (מעבר לגדר), הינו שטח חקלאי ואינו נכלל בתכנית זאת.

14. א. ביאור סימני התשריט:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - גבול התוכנית | - קו כחול |
| - גבול תוכנית מאושרת | - קו כחול מרוסק |
| - גבול גוש רשום | - קו שחור עם משולשים |
| - גבול חלקה קיימת (רשומה) | - קו שחור עם עיגולים |
| - גבול חלקה/מגרש המוצעת | - קו שחור שלם |
| - מספר חלקה קיימת (רשומה) | - מספר בתוך עיגול |
| - מספר חלקה/מגרש המוצעת | - מספר בתוך מעוין |
| - דרך קיימת (מאושרת) | - צבוע חום בהיר |
| - דרך משולבת פנימית (לרכב וחולכי רגל) - | צבוע אדום עם קווקו ירוק כהה |
| - מספר דרך | ----- |
| - קוו בנין מרווח קדמי | ----- |
| - רוחב הדרך | ----- |
| - אזור (מגרשים) תעשייה | - צבוע סגול - |
| - שטח פרטי פתוח | - צבוע ירוק בהיר |

15. אזור תעשייה: השטח המסומן בתשריט בצבע סגול מיועד לאזור תעשייה כדלהלן: הקמה של בנייני תעשייה ומפעלים ומבני עזר הקשורים איתם. הקמה של מבני תעשייה יעודיים לתעשייה ספציפית לא תאושר עד אשר יינתנו הנחיות סביבתיות ותאושר הקמת המפעל על פיהן.

16. שטח פרטי פתוח: השטח המסומן בצבע ירוק בהיר מיועד לגינון, שבילים, אבזרי גן, דברי אומנות וכד'. תותר בגינת מבנים קלים ומעברים מקורים בתחום אזור זה. יותר מעבר דרך פנימית חוצה ושטחי חניה משתלבים באזור זה.

17. דרך פנימית: מסומנת בתשריט בצבע אדום עם קווים ירוקים - דרך בתחום גני התעשייה (כוללת גישה מתחום גני התעשייה שלב א') המשרתת אותו בלבד. דרך זו תירשם ותישאר בבעלות גן התעשייה.

18. גידור: יותר גידור כל שטח גן התעשייה (כולל דרכים פנימיות) באישור הועדה המקומית, לפי עיצוב ופרטי גדר שיאושרו על ידה.

19. זכויות בנייה: א. כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש וסה"כ לא יותר מ-70% שטח עיקרי בכל הקומות, לפי טבלת השטחים והאזורים, יעודי הקרקע וזכויות בנייה.

ב. גובה מירבי למבנה יהיה 15.00 מ' (פני חג) ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, לא כולל חדרי מכוניות ומתקנים טכניים על גג.

טבלת שטחים ואזורים, יעודי קרקע וזכויות בנייה:

יעוד השטח	השטח בדונם	% משטח התוכנית	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	גובה בנייה	% שטח הבנייה למטרה עיקרית (משטח המגרש)	% שטח הבנייה לשטחי שירות (משטח המגרש)	קווי בנייה	סה"כ כיסוי קרקע	סה"כ שטח בנוי עיקרי + שירות
שטח תעשייה	53.8	70%	שלוש קומות מקסימום	15 מ' לא כולל מתקנים טכניים על חג	מפלס	מפלס	5.0 מ' או כמסומן בתשריט	40% מקסימום	120%
					הקרקע	הקרקע			
					מתחת לקרקע	מתחת לקרקע			
					-	30%			
					סה"כ	סה"כ			
					70%	50%			
שטח פרטי פתוח	16.9	22%	1	5	סה"כ 20% (לי סעיף מס' 16 של תקנון תוכני זו				

הערה: תאסר כל בנייה או שימוש בקרקע לתוכנית או שימוש אשר אינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים.

20. נספח הבינוי: א. עם הגשת תוכנית בקשה להיתר בניה, תוגש תוכנית בניו לאישור הועדה המקומית, הכוללת פיתוח השטח, פתרונות פינוי אשפה, אופן שילוב המבנים בנוף - טופוגרפיה, טיפול בחזית החמישית (גגות). גגות המבנים יהיו מחומרים בעלי חזות נאה - דוגמת גג פח צבוע, חצץ, חלוקי נחל או חומר אחר, באישור הועדה המקומית. העמדת המבנים תהיה באופן שיפגע בצורה מינימלית בתנאי הטבע הקיימים (במקביל לקוי הגובה), על פי תוכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה. במסגרת עבודות הפיתוח יטופלו כל "שולי" האזור המפותח.

ב. הבינוי המופיע כרקע בתוכנית מהווה בינוי רעיוני בלבד, המראה את מגמת התכנון בהתייחסות לבינוי המתוכנן עבור שלב א'. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי בתנאי שמגמת התכנון תשמר.

ג. נספח הבינוי יכלול פתרונות הנדסיים לניקוז השטח. תוכן ותאורש תוכנית על רקע תוכנית הבינוי ובה יסומנו מיקום תשתיות חשמל, תקשורת, ביוב וכ"ד, וחיבורי המבנים לתשתיות הנ"ל.

ד. תוכנית הבינוי ותוכנית פיתוח השטח תערכנה בליווי אדריכל נוף.

21. הגבלות בנייה ליד קווי חשמל
- איסור בנייה מתחת ובקרבת לקווי החשמל.
- א. לא ינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי, המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני וחקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטר |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטר |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מטר |
- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה המחברת החשמל.
22. ביוב: תוכן ותוגש תוכנית ביוב מאושרת על ידי מנהלת הכינרת ומשרד הבריאות לוועדה המקומית, כנספח לתוכנית הבינוי. הוועדה המקומית לא תאשר בנייה ללא שקיבלה ואישרה תוכנית ביוב זו.
23. מים: תוכנית אספקת המים מרשת המים האזורית.
24. סילוק אשפה: האשפה תפונה על ידי המועצה האזורית מעמדות ריכוז, אשר יקבעו באזורים השונים בהתאם לתוכניות בינוי.
25. תנאים למתן היתר בנייה:
- א. היתר בניה להקמת בנין על מגרש, או לקבוצת בניינים, יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תוכנית הגשה מפורטת, התואמת את מגבלות הבנייה באזור המוגדר במסגרת התוכנית, כחוק, והתואמת את תוכנית הבינוי המאושרת.
- ב. הנחיות סביבתיות למתן רשיון עסק:
1. בקשה לרשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של משרד לאיכות הסביבה. חוות דעת זו תקבע את הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה.
 2. הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות", בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים, וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.
 3. לא תותר הקמת מפעלים מאהמים, פרט לאלו אשר הפתרונות למפגעים הצפויים קיבלו אישור ממשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.
- ג. יש לוודא שעבודות התשתיות העירוניות, לגביהם נתבקש ההיתר, או במקרקעין הגובלים, יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.
- ד. היטלי השבחה יקבעו כחוק על ידי הוועדה המקומית.

26. הנחיות לתחומים בעלי השפעה סביבתית:

- א. שפכים - איכות השפכים, ביציאה מהמפעל, תעמוד בקריטריונים שנקבעו למערך הביוב המרכזי של התעשייה, ולתנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית, ולחוראות משרד איכות הסביבה ומנהלת הכינרת. התוכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכותיות שפכים צפויים, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיים, והתאמתן למערך קווי האיסוף והובלה באזור התעשייה ומחוץ לו.
- ב. ניקוז מי גשמים - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים. התוכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.
- ג. פסולת - התוכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בתחום המפעל לאיסוף וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולת ביתית, תעשייתית ורעילה.
- ד. טיפול אקוסטי - יש להגדיר את מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.
- ה. זיהום אויר - יש להגדיר את מקורות לפליטת מזהמים לאוויר מתחום המפעל, ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר, כפי שנקבעו בחוק.
- ו. חומרים רעילים - יש לפרט הסוגים והכמויות, ותנאי האיסוף של חומרי הגלם, שיטות טיפול וסילוק לפסולת רעילות ואמצעים למניעת זיהום הסביבה.
- ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: במידה וקיימת קרינה כזו, יש להגדיר את מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת הקרינה מעבר למותר על פי החוק.

27. מיקלוט: סוגי המיקלוט ומיקומם בהתאם לדרישות הג"א ובאישורה.

28. תשתיות עירוניות:

מכלול עבודות התשתית החייבות בביצוע על פי דין, או שראוי לבצען, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, מערכת ביוב, מים, תיעול ותאורת רחובות.

29. חניה: על פי תקן חניה ובאישור הועדה המקומית.

30. הפקעות: בשטח תוכנית זו יופקעו שטחים עפ"י סעיף 188 של חוק התכנון והבנייה.

31. תחילת ביצוע התוכנית תחושב:

- א. תוך שלוש שנים מיום אישורה של התוכנית, סיום כל התשתיות (פריצת כבישים, מים, ביוב).
- ב. תוך ארבע שנים מיום אישור התוכנית, סיום 50% מיסודות הבנייה לתעשייה.

חתימות

מנכ"ל
חתימת המתכנן

מנכ"ל
מס' 62098
ארכיון 150
5223111-8 56

ישקד נכסים בע"מ
ת.ד. 11 תפן 24959
חתימת היזם

ישקד נכסים בע"מ
ת.ד. 11 תפן 24959
חתימת בעל מקרקע

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 3/א/86
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 134 ביום 13/12/96
סמנכ"ל תכנון
גנרל הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 3/א/86
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5135
מיום 4-12-02

225

הודעה על הפקדת תכנית מס' 3/א/86
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4445
מיום 26-9-96