

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי אשרי

תכנית מפורטת מס' ג/2560

מרכז תעשייתי - הגליל המערבי

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : משרד התעשייה באמצעות ח.פ.ת.

עורך התכנית : הרי ברנד אדריכל ומתכנן ערים

תאריך : אוקטובר 1994

מרחב תכנון מקומי אשרי

תכנית מפורטת מס' ג/2560

מרכז תעשיתי הגליל המערבי

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מקום : אשרת

גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
18242		,62-60 ,55 ,54 ,52 ,38-30 115 ,144 ,71 ,68-64
18244	29 ,19	,21 ,20 ,18-16 ,14-12 ,5 49-47 ,42 ,30 ,28 ,27 ,25 55 ,51
18245		31 ,30 ,16-14 ,6-4
18249	9 ,7-5	11 ,10 ,8 ,4 ,3
18250	,50 ,48 55-52	,40 ,27 ,25 ,21-19 ,17 ,16 58-56 ,49 ,47 ,45 ,42
18251	,29 ,27 ,26 35-32	,30 ,28 ,25-19 ,12-8 ,6-4 31
18252	20 ,4-1	19 ,18 ,17 ,16 ,15 ,8 ,5
18254	36	42 ,37 ,35 ,17
18255		66-64 ,57
18256		44 ,33-28

- שטח התכנית : 965.0 דונם
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- היוזם : משרד העבודה באמצעות ח.פ.ת.
- המתכנן : הרי ברנד, אוריכל ומתכנן ערים
בית קליפורניה יגאל אלון 120, תל-אביב 67443
- תאריך : אוקטובר 1994

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת מס' - ג/2560"

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה. התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית זו ולתשריט הנ"ל.

3. יחס לתכניות אחרות

במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת, החלה על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו. תכנית זו משתלבת בתכנית מתאר מחוזית מס' ת/מ/מ/2 וכן מבטלת את התכנית המפורטת הקודמת של מרכז התעשייה מס' ג/2231.

4. מטרת התכנית

4.1 לאתר שטחים לתעשייה ולמלאכה, למסחר, לשרותי תעשייה, לתחנת דלק, לבנייני צבור, לשטח צבורי פתוח, למתקני מים וביו, ולהתוות דרכים בשלב א' של פתוח אזור התעשייה.

4.2 לשנות תווי דרך הגישה כמסומן בתשריט.

5. ציונים בתשריט

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| גבול התכנית | 1. קו כחול |
| שטח מיועד לתעשייה | 2. שטח צבוע סגול |
| שטח מיועד למלאכה | 3. שטח צבוע סגול מותחם סגול כזה |
| שטח צבורי פתוח | 4. שטח צבוע ירוק |
| שטח מיועד לתחנת דלק | 5. שטח צבוע סגול מותחם אדום |
| שטח מיועד לבנייני צבור | 6. שטח צבוע חום מותחם חום כזה |
| שטח מיועד למסחר | 7. שטח צבוע אפור מותחם שחור |
| | 8. שטח צבוע כתום מותחם ירוק |
| שטח למתקני מים | 9. עם קווים אלכסוניים ירוקים |
| | 10. שטח צבוע כתום מותחם סגול |
| שטח למתקני תברואה | 11. עם קווים אלכסוניים סגולים |
| | 12. שטח צבוע כתום מותחם אדום |
| שטח לתחנת מעבר לפסולת | 13. עם קווים אלכסוניים אדומים |
| שטח לתכנון בעתיד | 14. שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים |
| שטח מיועד לחקלאות | 15. שטח צבוע אדום |
| דרך מוצעת | 16. קווים אלכסוניים אדומים |
| ביטול דרך מתוכננת | 17. מספר ברבע עליון של עיגול |
| מספר הדרך | 18. מספר ברבעים צדדיים של עיגול |
| קו בנין | 19. מספר ברבע תחתון של עיגול |
| רוחב הדרך | 20. קו עם עיגולים |
| צינור ביוב מוצע | 21. קו נקודה |
| צינור מים מוצע | 22. אות "מ" במסגרת מרובעת |
| מקלט צבורי | 23. קו דק עם נקודות |
| גבול כפר | 24. קו דק עם משולשים |
| גבול גוש | 25. קו דק מרוסק |
| גבול חלקה קיימת לבטול | 26. מספר בסוגריים |
| מספר חלקה קיימת לבטול | 27. קו מרוסק עם סימן X |
| קו מתח גבוה | |

6. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

7. רשימת התכליות

- 7.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אשור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש.
- 7.2 שטח למסחר (אפור מותחם שחור) ישמש למבנים לחנויות, מסעדות, סופרמרקט, בנקים, שרותי דאר ומנהל וכל תכלית דומה אחרת היכולה לתרום לתיפקוד יעיל של אזור התעשייה כפוף לאישור הועדה המקומית עפ"י תכנית הגשה להיתר בניה.
- 7.3 שטח לתחנת דלק (סגול מותחם אדום) ישמש לתחנת דלק כולל שרותי דרך כגון: סיכה, תיקון תקרים, מכירת צמיגים ואביזרי רכב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת דלק באישור תכנית מפורטת לפי תמ"א 18.
- 7.4 שטח צבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך יעור, גנון, שבילים מעבר לקווי מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני ספורט ומשחק וכל שמוש אחר שמטרתו לשמשאת עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה על פי תכנית הגשה להיתר בניה.
פתוח אזור התעשייה יעשה בצורה שישתלב בנוף הטבעי של האתר. עצים הקיימים בשטחים המיועדים לתעשייה יועברו לשטחים המיועדים לשטח צבורי פתוח, או יינטעו אחרים תחתם. לא יישפכו עודפי עפר ו/או בולדריים אלא על פי תכנית מאושרת בוועדה המקומית הכוללת צורת ייצוב מדרונות ויצירת אפשרות לשיקום הצמחייה.
פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י היוזם עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח אזור התעשייה. לא יוצאו היתרי איכלוס כטרם יושלם הפתוח הסביבתי של המפעל.
- 7.5 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות נקוד ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת. לא תורשה כניסה למגרשים ששטחם פחות מ-30 דונם הישר מחכביש הראשי מס' 1 העובר באזור התעשייה אלא מכבישי המשנה בלבד. יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם לפרוט שניתן בסעיף 12 להלן.
- 7.6 שטח למתקני תברואה (כתום מותחם ירוק עם קווים אלכסוניים ירוקים) ישמש למתקנים לטיהור שפכים לפי אישור הועדה המחוזית.
- 7.7 שטח לתחנת מעבר לפסולת מוצקה (כתום מותחם סגול עם קווים אלכסוניים סגולים) ישמש לתחנת מעבר לפסולת מוצקה על כל סוגיה, פרט לרעילה שתוסנה לרמת חובב, לפי אישור הועדה המחוזית.
- 7.8 אתר עתיקות (קו שחור עם מספר בעיגול) תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר בטווח 15 מ' מאתר עתיקות המסומן בחשריט, הוא תיאום עם אגף העתיקות לבצוע חפירות. השימוש בשטח אתר עתיקות כאמור מותנה באישור אגף העתיקות.

8. חלוקת ורישום

- 8.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תואפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך ע"י הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית ובהסכמת בעל הקרקע בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-2000 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- 8.2 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.
- 8.3 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר תתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים.

9. בנוי ואחוזי בניה**9.1 מגרשים לתעשייה:**

- 9.1.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 50% משטח המגרש. סה"כ שטח כל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש. תותר תוספת של 25% משטח המגרש בקומת הקרקע, עבור מבני עזר כגון מחסנים, סככות מתקנים וכו'. מבנים אלה ישולבו בתכנון הכללי של המגרש כולל העמדה, עיצוב וחומרים. גובה הבנינים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצונה של הועדה המקומית. גובהם לא יעלה על 14.0 מ' מפני הקרקע הטבעיים במרכז הגאומטרי של המגרש. לא תותר חריגת גובה אלא למתקנים הנדסיים חיוניים. גובה ארובות ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים, אך מיקומם ועיצובם יעשו לפי דרישת הועדה המקומית.
- 9.1.2 מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזית צדדית אחת 5 מ' בחזית שניה 5 או 0 מ' בתנאי קיר אטום ובחזית אחורית 5 או 0 מ' בתנאי קיר אטום. בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפנוי אשפה ורכב לכבוי שריפות וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבי אש. במגרשים 23-28 יהיה קו בנין אחורי 20 מ'.
- 9.1.3 לא ימוקמו מפעלים הגורמים אבק מייצור חומרי בנין אלא במגרשים 26,27,28, כאשר כל ההוראות בדבר גובה מבנים והשפעה על הסביבה חלות.

- 9.2 **מגרש למסחר** - תותר בניה של מבנים בשטח כולל של 150% משטח המגרש. שטח קומה כל שהיא לא תעלה על 50% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות או 14 מ' כולל מתקנים הנדסיים על הגג. מתקנים כג"ל ישולבו בצורה נאותה בחזית המבנה, כולל הסתרה ע"י מעקות סיגורים וכו' לפי דרישת הועדה המקומית. קו הבנין הקדמי יהיה כמסומן בתשריט ובטבלת שימושי הקרקע בהמשך. מבני עזר ייבנו באיכות השווה לזו של המבנים העיקריים.

- 9.3 **מגרש לתחנת דלק** - תותר בניה של מבנים וסככות מבניה קשה בני קומה אחת מעל פני הקרקע. סידורי התנועה יהיו בהתאם לדרישות משרד התחבורה. קווי הבנין כמסומן בתשריט ובטבלת שימושי הקרקע בהמשך.

- 9.4 **מגרש לבניני צבור** - תותר בניה של בניני צבור לפי הצרכים שיתהוו באזור התעשייה על פי תכנית הגשה לחיתוך בניה ובהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובטבלת שימושי הקרקע בהמשך.

- 9.5 תנאים למתן היתר בניה לבצוע אזור התעשייה יהיו:
- הקמת מנהלת לאזור התעשייה שכוללת נציגי ועדה מקומית, המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
 - אישור תכנית ביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

10. שמירת איכות הסביבה

תנאי לפתוח, הקמה ותפעול פארק התעשייה הוא הקמת מנהלת אתר כמוגדר בנספח 1. המנהלת תפעל עפ"י תקנון לשמירת איכות הסביבה שבנספח 2. שני הנספחים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

הועדה המקומית רשאית לקבל חוות דעת מקצועית בדבר השפעת התעשייה על הסביבה, להטיל תנאים או לדחות תעשיות אשר לדעתה יחוו מטרד עפ"י אמות המידה המפורטות להלן:

א. זיהום אוויר - לא יהיו פליטות לאויר של חומרים הנראים ושאינם נראים שגורמים ריח אבק ופיח כמידה החורגת מהתקנות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית להטיל כל תנאי להבטחת נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים לעמידה בתקנות הנ"ל.

ב. רעש - היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות הרעש העודכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית להטיל תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים.

ג. פסולת מוצקה - היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון איחסון זמני והעברה לתחנה מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

ד. שפכים - שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מכון טיהור שפכים. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול קדם בתחום מגרשו של מפעל לפי הצורך כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו ע"י משרד הבריאות.

ה. חזות - בתכניות הגשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו מדרכים צבורות ו/או מכניסות של מפעלים שכנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.

ו. גינון - בחזית כל מפעל הפונה לרחוב יוקמו גינה וגדר עפ"י הנחיות המפורטות של מנהלת האתר. סה"כ שטח הגינה יהיה לפחות 20% משטח המגרש כולו.

11. דרכים

- 11.1 מקומן ורוחבן של דרכים הינו לפי המסומן בתשריט.
- 11.2 קווי הבנין הקדמיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 11.3 ההתחברות עם הכביש האזורי ותוכנן ותסלל בהתאם לדרישות מ.ע.צ.
- 11.4 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא בתחום המגרשים בלבד.

11.5 הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוננים.

12. חניה

החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא תהיה על פי תקן חניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים.

13. מקלטים

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים. כל היתר בניה יהיה מותנה באישור הב"א.

14. מערכות

14.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה לחוראות ומפריטי חברת החשמל.

אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. 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 הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי 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.

3. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק או פתח איורור או מרכז משאבת דלק יהיה - 8 מ'.

14.2 מים - אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתשריט.

14.3 נקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז השטח עם מערכת הנקוז הטבעית.

14.4 ביוב - שיפכי אזור התעשייה יוזרמו במערכת סגורה אל מכון הטיהור שיוקם באישור משרד הבריאות כנזכר בסעיף 10 ד' לעיל.

15. טבלת שטחים

כפי שמסומן בתשריט המצורף.

16. בצוע התכניה

16.1 המועצה האזורית והועדה המקומית יפעלו בתאום עם יום התכנית להקמת גוף לניהול האתר.

16.2 כל שאלות התכנון, הבצוע והאחזקה של אזור התעשייה כולל גינון,

- תאורה, שילוט, גדרות, חמרי בנין וכו' יטופלו ע"י מינהלת האתר. מתן היתר בניה מותנה באשור מוקדם של מנהלת האתר.
- 16.3 בחכנית הגשה להיתר בניה יצוינו פרטי חומרי בנין, גדרות, גיבון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה וכל פרט אחר שיידרש.
- 16.4 בעלי המפעלים יהיו חייבים לדאוג לאחזקת הגיבון, הגדרות, הסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם.
- 16.5 היתרי הבניה לעבודות עפר יוגשו בהנחייה ובלייווי של אדריכל נוף מוסמך.

17. שלבי בצו

בכל שלב תבוצע התשתית ההנדסית של אותו חלק של החכנית.

18. חתימות:

הרי ברנד
 אדריכל ומתכנן ערים
 יפיתו קלפורניה
 יגאל אלון 120 ת"א
 טל. 6960601

המתכנן
 הרי ברנד
 אדריכל ומתכנן ערים

יוזם ומגיש החכנית
 משרד התעשייה
 באמצעות ח.פ.ת.

בעל הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל

משרד המכס מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 2560

הודעה המחוייבת לתכנון לבניה החליטה
ביום 10.1.94 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר ועדת המחוייבת

הודעה על אישור תכנית מס. 2560
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____