

23.06.04
תאריך עדכון

מדינת ישראל

מחוז : צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה מקומית תעשייתית, מגדל תפן.

תכנית מס. ג/ 12216

שינוי ייעוד חלקי של מגרש 12 מתכנון מיוחד לשטח תעשייה.

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/ 4271 .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם וחלות :

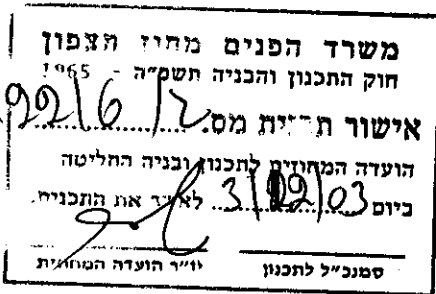
תכנית זו תיקרא - שינוי ייעוד חלקי של מגרש 12 מתכנון מיוחד לשטח תעשייה - א.ת. תפן ומספרה ג/12216 / להלן התכנית.
התכנית תחול על הקטע המסומן בקו רציף , בצבע כחול ע"ג התשריט המהווה חלק מתכנית זו .

1.2 מקום התכנית :

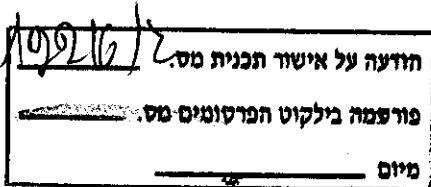
א. ישוב/שטח שיפוט מוניציפלי - מגדל תפן .
אזור תעשייה - תפן .

ב. נ.צ. מרכזי: מזרח 764200 צפון 226000

ג. גושים וחלקות הכלולים בתכנית :



גושים	חלקות שלמות
18721	38 , 18 , 12



1.3 שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 11.387 דונם .

1.4 בעלי עניין :**בעל הקרקע:**

ממ"י

קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
טל. 6543273-06 פקס 6558811-06

יום התכנית:

מועצה מקומית תעשייתית, מגדל תפן
ת.ד. 68 מגדל תפן 24959
טל. 9872329-04 פקס 04-9872078

מניש התכנית:

מועצה מקומית ותעשייתית, מגדל תפן
ת.ד. 68 מגדל תפן 24959
טל. 9872329-04 פקס 04-8972078

עורך התכנית:

משה אפלבוים, אדריכל.
ת.ד. 11 מגדל תפן 24959
טל. 9970053-04 פקס 9970099-04

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 4271/ מאושרת .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח , תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכים כלולים בתכנית :

א. הוראות התכנית (תקנון) בן 11 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט צבוע בקנ"מ 1:1000 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
14.09.00	הכנה
25.05.03	עדכון 1
	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

- | | |
|-----------------------------------|--|
| א. גבול גוש | קו שחור עבה עם משולשים שחורים לאורכו. |
| ב. גבול חלקה/מגרש קיים | קו מלא בצבע שחור. |
| ג. גבול מגרש מוצע | קו מלא בצבע אדום. |
| ד. גבול תכניות מאושרות | קו מקוטע עבה בצבע כחול. |
| ה. גבול תכנית זו | קו רציף עבה בצבע כחול. |
| ו. שטח מיועד לתעשייה | צבע סגול תחום בשחור. |
| ז. שטח לתכנון מיוחד | צבע אפור עם פסים אלכסוניים חומים תחום שחור. |
| ח. סימון מספר מגרש קיים | מספר חסום בתוך עיגול , שניהם בצבע שחור. |
| ט. סימון מספר מגרש לביטול | מספר חסום בתוך עיגול מקוטע, שניהם בצבע שחור. |
| י. סימון מספר מגרש מוצע | מספר חסום בתוך עיגול , שניהם בצבע ירוק. קו מקוטע בצבע שחור. |
| יא. קווי בנין | מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך , שניהם בצבע שחור. |
| יב. מספר דרך | מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך , שניהם בצבע שחור. |
| יג. רוחב הדרך | רוחב הנ"ל ב- מ' מגבול החלקה מסומן ברבעים צדדיים של עיגול המסומן על הדרך , שניהם בצבע שחור. |
| יד. מרחק קו בנין מגבול דרך/מגרש | קוים מלוכסנים מקוטעים בצבע סגול תחומים בקו בצבע סגול עבה. |
| טו. תמ"א 31 – שטח שימור משאבי מים | קוים מלוכסנים מוצלבים בצבע ירוק תחומים בקו עבה בצבע צהוב. |
| טז. תמ"א 22 – יער ויעור | קוים אנכיים בצבע ירוק תחומים בקו עבה בצבע ירוק עבה. |
| יז. תמ"א 31 – שטח משאבי טבע | קו ירוק עבה. |
| יח. תמ"א 3 - דרכים | ניקוד שחור מותחם בקו שחור בצורת המבנה. |
| יט. מבנים קיימים | מספר בעל חמש ספרות. |
| כ. מספר גוש | |

1.10 מבלת שטחים :

מצב מוצע			מצב קיים			יעוד השטח	צבע
אחוזים	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אחוזים	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש		
65	7.402	1201				שטח צבוע סגול תחום קו שחור	
35	3.985	1202	100	11.387	12	שטח צבוע אפור עם פסים אלכסוניים חומים תחום שחור	
100	11.387		100	11.387		סה"כ	

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית2.1 מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד חלקי (65%) לשטח שהוקצע לתכנון מיוחד, שמופיע בתכנית מתאר ג/ 4271-מאושרת לשימוש: שטח לתעשייה.
- ב. קביעת הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון, כמפורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

שינוי ייעוד קרקע לתכנון מיוחד, לקרקע לתעשייה ולתכנון מיוחד.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
תעשייה	$7402 \times 100\% = 7402$
שטח לתכנון מיוחד	$3985 \times 100\% = 3985$

פרק 3 – הוראות התכנית3.1 רשימת תכליות ושימושים :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

א. שטחים לצורכי תעשייה (סגול)

ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים ומחסנים. לאחר אישור הועדה המקומית וכפוף לדו"ח הועדה הבינמשרדית לאיתור תעשיות. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. שטח לתכנון מיוחד (אפור עם קוים אלכסוניים חומים)

ישמש לצורכי: מנהלה, מסחר, תחנת כיבוי אש, מרכז הדרכה, תחנת מגן זוד אדום, בנייני ציבור, מתקני שרות ורווחה.

3.2 טבלת זכויות והגבלת בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בניה מקס'	אחוזי בניה ושטח בניה מכסימלי							קווי בנין			גודל מגרש מינמלי במ"ר	שם האזור
	מסר	מ ס , ק ו מ ו ת	סה"כ E	לכיסוי קרקע	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מפלס כניסה ** B	מפלס מעל כניסה * A	קדמי	אחורי		
13.5	2	125 %	60%	25%	100%	75%	50%	5	5	5/0	2000	שטח לתעשייה
11.0	2	125 %	60%	25%	100%	75%	50%	5	5	5	2000	שטח לתכנון מיוחד

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

** גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או הפורה הנמוך מבין שניהם מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה

3.3 הוראות נוספות :

- א. הוראות והנחיות נוספות:
 1. מפלס הבניינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון ועדה מקומית.
 2. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה.
 3. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.
 4. תותר הקמת מבני עזר לרבות סככות.
 5. תכנית פיתוח המגרש:
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס ועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.
תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות:

מים, ניקוח, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב - החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ו- שילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על-פי התכניות המאושרות הנ"ל.

6. חזית הבניינים וחומרי הציפוי:

חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלפי מזג האוויר. יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

7. מתקני גג, מזגנים וצנרת:

יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין. לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכניות הגגות, המתקנים וחומר כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

8. שילוט ותאורה:

כחלק מן הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה.

9. תנאים למתן היתר בניה למבנה תעשייה / להשכרה:

- א. 1. לכל יחידה עסקית בבניין יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים. צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה - במידה ויידרשו בעתיד על-פי סוג העסק שיפעל במקום.
2. יש לסמן בתכנית מתקן קדם לטיפול בשפכים. במידה והמבנה יוקם ללא המתקן הנ"ל לא יינתן רשיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצוין בהיתר הבניה.
- ב. יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחומרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפול.
- ג. לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה. גודל השטח יותאם להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת גושית.
- ד. בניין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה ויידרשו כאלו לפי סוג העסקים שיפעלו בבניין. בבניין שבו לא יותקן פיר כנ"ל, או באגף בניין שלא יהיה צמוד לפיר - כנ"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצוין בהיתר הבניה.
- ה. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוח.
- ו. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה וטעינה בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בבניין.
- ז. בבניין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.

10. הנחיות סביבתיות :
 א. תנאי למתן היתר בניה
 פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכו' יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפיתוח אזור התעשייה.
- ב. מידע סביבתי
 1. סקר או תסקיר השפעה על הסביבה
 לפי דרישת המחלקה לאיכות הסביבה במועצה יוגש סקר השפעה סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה שיוכן עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר/תסקיר.
2. סקר סיכונים, תיק מפעל
 במידה והמפעל מחזיק ו/או משתמש בדלקים ו/או חומרים מסוכנים יוגש במסגרת הגשת הבקשה להיתר הבניה סקר סיכונים ותיק מפעל לפי הנחיות הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. המפעל יתחייב להקים ולהפעיל את המפעל עפ"י המלצות הסקר.
3. נספח תנועה
 יוגש נספח תנועה בשטח המגרש כולל פריקה, טעינה, תניה תוך הקפדה על ניצול מירבי של השטח.
- ג. איסור על כניסת מפעלים מסוימים לאזור התעשייה
 לא תותר כניסת מפעלים לאזורי התעשייה כמפורט להלן:
1. אסבסט
 2. מכון פסדים
 3. תשלובות כימיות ונפט
 4. ייצור ואחסון נפיצים
 5. גריסת וטחינת אבן
 6. ייצור חומרי הדברה
 7. ייצור דשנים
 8. אספלט
 9. היתוך מתכות
 10. ייצור גזים דליקים
 11. מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים
 12. מפעלים לציפוי מתכות וטיפול שטח כימיים
 13. בריכות חמצון
 14. בתי מטבחים ו/או משחטות
 15. מתקני טיהור אזוריים לביוב
 16. מפעלים לייצור או אחסנה של דלקים ושמונים ותוספים לנ"ל (לא כולל מיכל דלק לשימוש עצמי).
 17. מפעלים המשתמשים בחומר גלם אבקתיים בעלות פוטנציאל לזיהום אויר בכמויות גדולות כמו טחנות קמח.
 18. בריכות דגים

19. אפשרה וצביעה של טכסטיל
20. בורות אשפה עם כיסוי יומי ו/ או מפעלים לטיפול באשפה
21. ייצור מלט או מוצרי מלט או מוצרי בטון
22. עיבוד עור בורסקאות
23. תעשיות שימורים
24. שיש ומרצפות
25. גידול בעלי חיים
26. תחנת כוח
27. תעשייה כימית ו/ או פטרוכימית ואתסנה הכרוכה בה
28. משחטות

ב. תשתיות:

1. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי לקבלת היתר בניה הוא הצגת תכנית ביוב להפרדת ביוב סניטרי מביוב תעשייתי ומניקוז למי גשם, וכן מתקני טיפול קדם מתאימים לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית. יוצגו הכנות נדרשות למחזור ביוב לגינון בשטח המגרשים. כמו כן הצגת תכנית למניעת נזקים למי תהום מדליפת חומרים מסוכנים, רעילים או דלקים.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

- (2) אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- (3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת תכנית למיחזור פסולת תעשייתית לסוגיה ותכנית לאחסנה ולפינוי של פסולת רעילה או מסוכנת לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :
 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
4. מבנים קיימים :
 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמד של מבנים תורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. תנאים לביצוע התוכנית :
 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. היטל השבחה :
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה :
 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
8. הוראות הג"א :
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט אן ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. כיבוי אש :
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. סידורים לנכים :
 קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקופת התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו התנגדות להצטרף לתכנית בתנאי שני תהיה ניתממת עם השויות התכנון ה...
הקנימתנו הינה לענין תכנון בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לרשמי בנין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הונחה השטח ונתחם. יזמי הסכם ניהלים בנינו ואין התייחסנו זו באה בשטחים התכנית כל עוד לא הונחה השטח הנדון ו/או כל השות מוסמכת, לפי כל מונח ועפ"י כל יזם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם למינון הסר סגור מועצה מקומית תעשייתית או יחסינו לנו על התכנית הכרה או הודעה בקיום הסכם זה. הרי זו עפ"י מי שייבט מפי... יזמות ארצית העומדת על יסודם כאמור ועפ"י כל דין שכן נבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

Michael
מועצה מקומית תעשייתית
מגדל תפן

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע :

יזם התוכנית :

מועצה מקומית תעשייתית
מגדל תפן

מגיש התוכנית :

משה אפל
אדריכל

עורך התוכנית :