

18.5.04 א.שור אנית ב.ל.ל

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מרום הגליל

תכנית מפורטת מס' ג/ 13805 -

מגרש תפן יזמות בע"מ באזור תעשייה דלתון

המהווה שינוי לתכנית ג/ 12428 - אזור תעשייה רמת דלתון

13805	הידעה על יישור תכנית מס
5306	מס' תכנית
	21.6.04

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 13805/4
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.1.04 לאשר את התכנית.
שמואל חפנין
יו"ר הוועדה המחוזית

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מסי ג/ 13805 -אזור תעשייה דלתון, מגרש תפן יזמות בע"מ, (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית (הכוללים 5 עמודים)
 2. תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 1:1250
 3. נספח בינוי בקני"מ 1:1250
- מסמכים 1, 2 הינם מחייבים. מסמך 3 – מנחה.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו בתחומי תחולתה, מהווה שינוי לתכנית מסי ג/ 12428 - אזור התעשייה רמת דלתון. בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית ג/ 12428, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

בכל מקום שקיימת הוראה של תכנית ג/ 12428 ולא קיימת בתכנית זו הוראה סותרת, הוראה בתכנית ג/ 12428 תהייה עדיפה.

4. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
10.10.02	עדכון 1
8.7.03	עדכון 2
15.8.03	עדכון 3
23.9.03	עדכון 4
29.3.04	

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 14035 ח"ח 15 גוש 14270 ח"ח 2,6
מגרשים מסי 38 – 31, 46 – 40, 58 – 52, עפ"י תכנית ג/ 12428.
מגרשים מסי 1000 (תפן יזמות בע"מ), 3100, 3200, עפ"י תכנית זו.

6. המקום:

אזור תעשייה רמת דלתון. ני"צ מרכזי: אורך 195.125 רוחב 270.125

7. שטח התכנית:

כ- 112 דונם, עפ"י מדידה שנעשתה ע"י משרד מודדים "דו-תן-קופרמן", רחי עמינדב 23 ת"א, טל' 5614421-03, פקס 5623856-03.

8. בעל הקרקע:

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון, קריית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית 17105, טל' 06-6558211, פקס: 06-6560521

9. יחס ומגיש התכנית:

משרד התמ"ס – מנהל אזורי פיתוח באמצעות: ח.פ.ת חב' לפיתוח ותשתיות בע"מ, רח' יגאל אלון 55 תל אביב 67891, טל' 03-6366422, פקס: 03-6366420.

10. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 04-8327076, פקס: 04-8231191

11. עיקרי התכנית:

איחוד מגרשי תעשייה נפרדים למגרש אחד גדול, ללא שינוי היעוד וללא שינוי בזכויות הבניה.

12. מטרות התכנית:

א. איחוד מגרשים שמדרום לדרך מס' 1 למגרש תעשייה אחד (מגרש מס' 1000) תוך ביטול דרך שהופכת להיות לפנימית ורצועות שטחים ציבוריים. איחוד מגרשים אלו הינו לצורך הקמת פארק תעשייה בניהול חברת "תפן יזמות בע"מ".

ב. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים מס' 38 – 31 לשני מגרשים (3100, 3200), תוך ביטול רצועת שצ"פ וקצה טובה מאושרים.

13. ציונים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול רציף
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול בהיר
אזור תעשייה "נקייה"	שטח צבוע סגול בהיר תחום בפס ירוק
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
מבנה ציבור	שטח צבוע חום כהה מוקף פס חום
מבנה הנדסי	שטח צבוע צהוב עליו פסים מוצלבים אדומים
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	קווים אדומים אלכסוניים
מסחר	שטח צבוע אפור
תחנת דלק	שטח צבוע אפור מותחם קו סגול
תעשייה ותיירות	שטח צבוע סגול וצהוב לסירוגין
גבול מגרש מאושר בג/12428	קו שחור רציף
גבול מגרש מאושר לביטול	קו ירוק מקווקו
מס' מגרש מאושר בג/12428	מס' בצבע שחור
מס' מגרש מוצע	מס' שחור בתוך מלבן
גבול גוש	קו שחור משונן
מס' הדרך	מס' בחלק העליון של עיגול בדרך
קו בניין	מס' בחלק צידי של עיגול בדרך
רוחב הדרך	מס' בחלק התחתון של עיגול בדרך

14. טבלת שטחים

טבלת שטחים				
האזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	באחוזים
תעשייה	97.3	86.7	106.4	94.8
שצ"פ	1.7	1.5		
דרך מאושרת	13.2	11.8	5.8	5.1
סה"כ	112.2	100	112.2	100

15. התכליות הזכויות הבניה המותרות באזור התעשייה:

15.1 תכליות – בהתאם להוראות תכנית ג/12428- אזור תעשייה דלתון

15.2 זכויות הבנייה –

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

א	קו בנין			זכויות בניה									יעוד השטח		
	ק	צ	א	מס' מבנים	סה"כ אחוזי	אחוז בניה	אחוזי בניה	אחוזי בניה	גובה מרבי	מס' קומות	כיסוי קרקע	גודל מגרש מינימלי			
		(ראה הערה 3)		מרבי במגרש מינימלי	(עיקרי + שרות)	מתחת הכניסה	מעל מפלס הכניסה	לשטחי שירות	לשימושים עיקריים (ראה הערה 2)	במטרים (ראה הערה 1)					
5	4	5	2	200%	50%	150%	50%	150%	15 מ'	3	50%	1,000	אזור תעשייה		
-	-	-	2. יותר	240	60 %	180 %	60 %	180 %	20 מ'	4	60 %	5,000			
5	4	5	מ-2 עפ"י נספח בינוי												

15.3 הערות כלליות לטבלה:

1. יותרו מתקני ארובה או אחסון מיוחדים בגובה שיידרש (מעבר לגובה המצוין בטבלה) ובתנאי שיאושר ע"י מנהל התעופה והועדה המקומית.
אופן מדידת גובה מקסימלי של המבנה : מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים
2. שטח מסחרי בתוך המפעל – מיועד למכירת מוצרים המיוצרים בו , לא יעלה על 15% מכלל השטח המותר לבנייה במגרש.
3. במגרשים "פינתיים" קוו הבניין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

16. נתונים כמותיים על שטחי המגרשים ושטחי הבנייה

מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	אחוז הבניה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר
1000	92.8	עיקרי - 180 שרות - 60	עיקרי - 167,040	55,680
3100	3.6	עיקרי - 150 שרות - 50	עיקרי - 5400	1,800
3200	10	עיקרי - 180 שרות - 60	עיקרי - 18,000	6,000
סה"כ	106.4		190,440	63,480

17. הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה:

כל ההוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה הכלולות בתכנית ג/12428 יישארו בתקפם.

18. מעבר תשתיות

- א. הרשות המקומית רשאית להעביר קווי ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרש, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.
- ב. יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז, תיעול ותקשורת בגבולות המגרשים ותותר העברתם ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

19. תכנית הבינוי:

תנאי לאישור היתרי בניה במגרש מס' 1000 יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המתחם, באישור הועדה המקומית.

20. חנייה

החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

21. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

22. תשתיות

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

סילוק אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר.

23. חשמל ותקשורת

א. הגבלת בניה לאורך קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

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.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן:

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

עבודות חפירה, חציבה, או כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין הטעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. תחנות טרנספורמציה

ניתן להקים תחנות טרנספורמציה ע"ג הקרקע או במקרה הצורך ע"ג עמודים. התחנות ימוקמו בתוך המגרשים או בשטחי הציבור בהתאם לדרישה ולתיאום עם חבר החשמל. תובטח גישה חופשית לתחנה לאנשי חברת החשמל ולבעלי המגרשים.

ד. תקשורת:

קווי תקשורת, טלפון, בזק, טל"כ וכד' בתחום גבולות תכנית זו יהיו תת – קרקעיים.

24. פיתוח סביבתי

תאורה ציבורית

על הועדה המקומית ו/או המנהלת להבטיח התקנת מערכת תאורה ציבורית לאורך הדרכים, שבילים ומעברים ציבוריים בכיכרות ובשטחים הפתוחים המיועדים לשהיית הציבור ומסביב למבני הציבור העיקריים. על הועדה המקומית ו/או המנהלת לדאוג לאחידות עיצוב אמצעי התאורה ולקחת בחשבון את האופי המקומי של האזור.

25. איחוד וחלוקת מגרשים:

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התכנית מאפשרת איחוד חלקות עפ"י המסומן בתשריט.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה

- הערוך ע"י מודד מוסמך וחתום ע"י בעלי הקרקע.
- ד. יותר איחוד של מגרשים בשלמותם או בחלק מהם. במקרה ובנין יבנה על שני מגרשים או יותר, בין בשלמותם או בחלק מהם, יאוחדו המגרשים באישור הועדה המקומית והמנהלת ויבטלו קווי הבנין הפנימיים, כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרש המאוחד.
- ה. גודלי המגרשים המצוינים בטבלה שבסעיף 12 לעיל ניתנים לשינוי עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית.

26. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

27. כיבוי אש

תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים הוא חובת מבקש ההיתר לבצע מערכת כיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

מסגרת התשתית הציבורית יבוצעו ברזי כיבוי אש במיקום ופרטים עפ"י תקנות שירותי הכבאות ובאישורם.

28. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

29. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להעביר למוסד התכנון, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

30. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

31. שלבי ביצוע

ניתן יהיה לבצע את פיתוח השטח והבניה בשלבים, כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

חתימות:

ח.פ.ת.

חברת לפיתוח ותשתיות בע"מ

ח.ב.ע. ת.כ.מ. ו.כ.נ. ע.ר.מ.
יעקב מאור
מתכנן ערים