

חוק התכנון והבניה

(הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי / מעלה הגליל

תכנית מס' ג/בת/164

שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/4643, ג/2193, ג/2415

אזור תעשיה "קורן"

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה) התשי"ן 1990

והוראות חוק זה חלות עליה.

יוזם התכנית: ממשלת ישראל משרד המסחר והתעשיה

מגישי התכנית: ממשלת ישראל משרד המסחר והתעשיה
ומקיף פתוח ותשתית 1993 בע"מ

עורך התכנית: מ. רטנר אדריכל ומתכנן עיר

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון, נצרת עילית

מאי 1994

מחוז הצפון
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי / מעלה הגליל
אזור תעשייה "קורן"
תכנית מס' ג/בת/164
שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/4643, ג/2193, ג/2415

שם התכנית: "אזור תעשייה "קורן"

תכנית מס': תכנית מס' ג/בת/164

יחס לתכניות אחרות:

א. התכנית הנ"ל משנה תכניות מפורטות מס' ג/2193 מאושרת ביום 13.10.80, ג/2415 מאושרת ביום 14.11.77, ג/4643 מאושרת ביום 22.8.85.

ב. עם אשור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה על פי סעיף (ת) 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן - 1990.

מחוז:	הצפון, הועדה לבניה, למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)			
נפת:	עכו			
ישוב:	מעלות			
מועצה מקומית:	מעלה יוסף, מעלות			
גושים:	18376	18377	18378	18380
חלקות:	74,73-חלק	4,2-בשלמות 6,5,3,1-חלק	24,23,21,12,9,8, 29,28,26,25,27 31 - חלק	7,2,1-חלק
שטח התכנית:	461.2 דונם במדידה גרפית			
יזום התכנית:	ממשלת ישראל, משרד המסחר והתעשייה ירושלים רח' אגרון 30 טל' 02-750311			
מגיש התכנית:	מדינת ישראל, משרד המסחר והתעשייה ירושלים רח' אגרון 30 טל' 02-750311			
מתכנן/עורך התכנית:	ומקיף פתוח ותשתית 1993 בע"מ תל-אביב, רח' הירשנברג 12			
בעל הקרקע:	אדריכל מיכאל רטנר חיפה, רח' העצמאות 55, טל' 04-679264			
קני"מ:	מנחל מקרקעי ישראל מחוז הצפון, קרית הממשלה, נצרת עילית 1:10,000 , 1:2500 , 1:1250			

1.0 מטרת התכנית:

- א. הרחבת אזור תעשייה קיים.
- ב. קביעת ייעודי קרקע ותכליות בתחום התכנית.
- ג. קביעת מערכת הדרכים והחניות.
- ד. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
- ה. חלוקה למגרשים.
- ו. קביעת הוראות בדבר פתוח השטח.
- ז. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

2.0 חלות וכפיפות מסמכי התכנית

- א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליו. התכנית כוללת:
הוראות התכנית בכתב (11 עמודים)
תשריט בקניימ 1:1250, 1:2500, 1:10,000
- ב. פירוש מונחים בתכנית זו יהיו ע"פ הפירושים הניתנים בי"חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965" בתקנותיו ותיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו.

3.0 שימושים בקרקע ובמבנים

- א. לא יינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

מספר	ייעוד השטח	הסימון בתשריט	הערות
1	גבול התכנית	קו כחול עבה	
2	גבול גוש	קו שחור מעוטר במשולשים	
3	תעשיה, מלאכה	שטח צבוע בסגול תחום בסגול כהה	
4	תעשיה מעורב במסחר	סגול עם פסים אפורים	
5	שטח למתקנים חנדסיים	סגול עם פסים חומים	
6	שטח לתחנת משנה	סגול עם פסים שחורים	
7	תחום למעבר קוי מתח עליון	צהוב	
8	שטח צבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר	
9	שטח שרותי נהול לתעשיה	שטח צבוע בסגול עם פסים ירוקים כהים לסרוגין תחום בכתום	
10	שטח שרותי רווחה לתעשיה	שטח צבוע בסגול עם פסים ירוקים בהירים תחום בירוק כהה	
11	דרכים קיימות	שטח צבוע בחום ספיה	
12	דרכים וחניות מוצעות	שטח צבוע בורוד	
13	דרכים לבטול	שטח מקווקו בקוים אדומים	
14	גבול ת.ב.ע בתוקף	קו נקודה בגוון השרטוט	
15	גבול מרחב תכנון מקומי	2 קוים נקודה בגוון השרטוט	
16	סימון גבולות ומס' חלקה קיימת	קו ירוק	
17	סימון גבולות ומס' מגרש מוצע	מספר ועגול בצבע השרטוט	
18	סימון גבולות ומס' חלקה לבטול	קו מקוטע בצבע ירוק	כנייל עגול החלקה
19	תחום מבנון	כתב רומי	
20	סימוני הדרך	עגול מחולק ל 4 רבעים: רבע עליון: מס' הדרך רבעים צדדים: מרחק קו בנין רבע תחתון: רוחב הדרך	

5.0 טבלת שטחים

שטח דונם	% משטח התכנית	
253.0	51.0	(1) שטח תעשייה ומלאכה
5.6	1.05	(2) תעשייה מעורבת במסחר
12.3	2.5	(3) שטח לשרותי נהול. לתעשייה
66.7	13.4	(4) שטח ציבורי פתוח
		(5) שטח למתקנים הנדסיים
		(6) שטח לתחנת משנה ח"ח
12.8	2.55	(7) שטח לשרותי רווחה לתעשייה
40.8	8.2	(8) שטח דרך קיימת
77.4	15.6	(9) שטח דרך מוצעת/חנייה ציבורית
496.8	100.0	ס ה " כ

6.0 רשימת התכליות

6.1 הגבלות סוגי התעשייה חן לפי חוק התכנון והבניה הוראות שעה 1990.

6.2 שטחים למבני תעשייה (צבע סגול) ישמשו למבנים לתעשייה, בתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מתקני אחסנה, מוסכים למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשית דשנים, ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטפול בפסולת.

6.2.1 בנוסף לאמור בסעיף מס' 6.2 תותר הקמת מזנונים, משרדים חנויות, אולמי תצוגה, וכל הדרוש לשרות אזור התעשייה בהיקף אשר לא יעלה על 15% משטח המבנה בכל מגרש. וזאת במגרשים מס' 4-12, 13-20, 24-33, 55.

6.3 אזור תעשייה מעורב במסחר (סגול עם פסים אפורים) במגרשים מס' 1,2,3,21,22,23 מותר שמוש 50% משטח המבנים לצרכי מסחר.

6.4 שטח צבורי פתוח: (צבוע בירוק בהיר) מיועד לשטחי גינון, שבילים, מגרשי ספורט צבוריים.

תותר הקמת שלטי התמצאות באישור הועדה המקומית. תותר הקמת מתקנים הנדסיים נקודתיים ב.ש.צ.פ. ובלבד שגובהם הכולל לא יעלה על 3.0 מ'.

6.5 שטח לשרותי נהול לתעשיה: (צבוע סגול עם פסים ירוקים כהים לסרוגין תחום בכתום) ישמש לרכז שרותי נהול לתעשיה, תותר הקמת מבני משרדים הקשורים לתעשיה, שרותי נהול כגון מרכזי מחשבים, לשכות שרות, מרכזי העתקות ושכפול, חדרי תקשורת, חדרי דיונים, אולמות לוועידות ותערוכות, תעשיות עתירות ידע וכל הדרוש למתן שרותי נהול לתעשיה.

6.6 שטח למרכז שרותים ורווחה לתעשיה: (צבע חום אפור עם פסים בירוק בהיר תחום בירוק) מעורב מגני צבור, מסחר, שטח פרטי פתוח, שטח צבורי פתוח, ישמש לשטחי נופש, ספורט, מעונות יום, אולמות כינוס, בידור, מועדונים ומסעדות, קופות חולים, תחנות כיבוי ושאר מתקני רווחה המשמשים את עובדי האזור.

6.7 שטח למתקנים הנדסיים (סגול עם פסים חומים בפסים אלכסוניים) מיועד למתקני טהור שופכין ותחנת מעבר לפסולת מוצקה.

6.8 שטח לתחנת משנה ח"ח (סגול עם פסים שחורים בפסים אלכסוניים) מיועד לתחנת משנה של חברת החשמל.

6.9 דרכים (צבע חום, ורוד) ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים, חניה, תעלות נקוז.

7.0 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תיעשה בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים יופקעו ע"י הועדה על פי סעיף 188 א' ו-ב' בחוק התכנון והבניה על כל התיקונים שיוכנסו בחוק עד תאריך הגשת התכנית.

8.0 תקנות הבנייה
 8.1 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה ותישוב שטחים בתחומי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

סודר	שם האזור ושטחים עיקריים	גודל מגרש מיינמלי (בת"ר)	קווי בניין		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי		גובה בנייה מקסימלי		במטרלים
			קדמי	אחורי	צדדי	מתחם למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	מס' קומות	
1	תעשייה ומלאכה	750	5	4±0	4±0	70%	50%	90%	9
2	תעשייה מעורב במסחר	1000	5	4±0	4±0	70%	50%	90%	9
3	מתקנים הונדסים	---	5	4±0	4±0	35%	5%	40%	4.5
4	תחנות משנה ת"ח	---	5.0	5.0	5.0	15%	5%	20%	6.0
5	ש.צ.פ.	---	5	4±0	4±0	12.5%	2.5%	15%	4.5
6	לתעשייה שרותי נהול לתעשייה	1000	5	6	4	20%	15%	35%	7
7	שרותי רווחה לתעשייה	1000	5	6	4	25%	10%	35%	7

8.2 קו בניין 0 יותר רק בהסכמת בעלי המגרשים הממוכנים. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0 לא תותר פתיחת פתחים בקיר המפריד.
 8.3 כאשר אותו יזם מחזיק במגרשים סמוכים זה לזה יותר ביטול קו הבנייה המצדי ביניהם באשור תועדה המקומית.

9.0 תנאים למתן היתרי בניה

9.1 היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית בקשה להיתר בניה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת תכנית זו כחוק.

9.2 א. במגרשים מס' 96-110 ידרש אשור של ועדה מקומית לתכנית בנוי הכוללת נספח נוף כתנאי לקבלת היתר בניה.

ב. במגרשים 1-10 ידרש אשור הועדה המקומית לעצוב אדריכלי של חזית המבנים לכוון כביש מס' 85.

ג. בקטע דרך מס' 1 קואורדינטות אורך 175/752 לקואורדינטות 176/900 תוגש תכנית אדריכלות נוף לקירות התומכים לאורך הדרך.

9.3 הוראות בנושא איכות הסביבה:

9.3.1 שמושים מותרים:

בתחום התוכנית יותרו השימושים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

9.3.2 מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (תאור, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים לחוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או לחוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

9.3.3 "הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית": המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה על ידי המשרד.

9.3.4 בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תומצא לחו"ד של הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית. הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות", בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.

9.3.5 כל אחד מגופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982.

9.3.6 המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

10. בקשות להיתר בניה

10.1 התר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

10.1.1 פירוט השטחים לשמושים השונים בתחום המפעל
שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מי שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.

10.1.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

10.1.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

(1) ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.

(2) שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.

(3) פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

(4) פסולת חומרים מסוכנים: איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.

- (5) חומרים מסוכנים: כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת נכללת בקטגוריה זו.
- (6) רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).
- (7) איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
- (8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: מקורות לפליטות קרינה מהמפעל וסוגיהן. אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.
- (9) איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

10.2 תנאי בניה

- 10.2.1 תגמיר המבנים יהיה עמיד-עד בכל חזיתות המבנים בתאום ועל פי דרישות מהנדס המועצה המקומית.
- 10.2.2 תכנית הבנוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית תכלול תכנית גינון הכוללת נטיעות של עצים בוגרים בלפחות 30% מאורך קו חזית המגרשים הפונים לרחוב.
- 10.2.3 הגדרות לכוון חזית הרחוב ולמרווח האחורי תהיינה בתגמיר אחיד, מפלדה מגולבנת, בלתי אטומות ובגובה מזערי של 1.80 מ'.

10.3

תנאים בתחומים בעלי השפעה סביבתית

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

- 10.3.1 **ניקוז ותיעול:** השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- 10.3.2 **ביוב:** בתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מסי 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התחום.
- קוי הביוב יהיו אטומים (צנורות פלדה עם צפוי פנימי רב אלומינה או צנורות פי.וי.סי דרגה 0).
- 10.3.3 לא תותר שפיכת פסולת להזרמת שפכים באזורים הפונים צפונה לכוון נחל הכזיב.

11.0

תפעול וניהול סביבתי

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט, וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ומבני התעשייה. בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

12.0

חשמל

כל מערכת חשמל באזור התעשייה תהיה תת קרקעית למעט פרוזדור קוי מתח עליון 400 ק"ו.

אין לבנות מבנים מעל קוי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך

בפרוזדור המתח העליון המסומן בתשריט לא תותר בניה מכל סוג שהוא. תחנות השנאה יהיו בתוך המגרשים הפרטיים.

12.0 שמושים חורגים

כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמשוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

13.0 דרכים

מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט. קווי בניה בהתאם למסומן בתשריט.

14.0 חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - התשמ"ג 1983. החנויות תחיינה במסגרת המגרשים.

15.0 מקלטים וממדי"ם

מכסת שטח המקלטים והממדי"ם על פי החוק המתאים ותקנות הג"א.

16.0 סילוק אשפה

סילוק האשפה ע"י המועצה המקומית "מעלות".

17.0 כיבוי אש

התקנות למניעת דליקות ומלחמה באש על פי הנחיות אגוד ערים לכיבוי אש נהריה.

18.0 זמן בצוע

בצוע התכנית יחשב תוך שנתיים מיום אישור התכנית. יש לבצע 20% מהמבנים המיועדים לתעשייה מתוך אחוזי הבניה המותרים.

יוזם התכנית:
תאריך התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי פינוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

בעל הקרקע : _____

יוזם התכנית : _____

המתכנן : _____

תנימה _____
 תאריך _____
 על ידי: _____

תאריך _____

7.7.94
 7/7/94
 15.6.94

מ.ס. ו.ת.ש.ת.מ
 פתוח בע
 1993

מיכאל חסון
 אדריכל ומתכנן ערים
 דרך העצמות 55 חיפה

אין זהו תוכנית עסקית לרכישת חלקה מסוימת על ידי המדינה או
 רשות המוסדות הממשלתיים.
 התוכנית הינה לשימוש בתחום כלכלה אך כפי שצוי לעיל.
 התוכנית או לכל הפחות חלק מהתוכנית על פי סעיף 19א(א) לחוק
 המבנים, קבעו חסות ממשלית ו/או דיון הממשלה או בהתאם
 הסכמת כל בעל זכות בשטח ו/או כל רשות מוסמכת לציין על
 כותב תכנון כל זיג.
 לזיג המור שנקבע בהתאם לכל אדם נעשה או יעשה על ידינו השכם
 מן היום זה המלל בתוכנית וכן בחוקי המדינה ו/או חוקים או זמרים
 בענין השכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לעסוק במלל המדינה ע"י
 מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מזה השכם כאמור ו/או כל זיג ע"י התוכנית
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מנהל מקרקעי ישראל
 טחח 070500

5.10.94

הודעה על אישור תכנית מס. 164/27/8
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4259
 מיום 6/11/94

576

משרד הפנים מחוז הצפון
 הוקם הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס. 164/27/8
 הועדה לבניה למגורים (מס 43-83-42)
 החליטה ביום 3.11.94 לאשר את התכנית.
 מנחל מינהל התכנון
 יו"ר הועדה לבניה למגורים