

23.05.95

2-1917

229-192/ג/כ

## מחוז הצפון

הוועדה לבניה למגורים ותעשייה (הוראות שעה) 1990

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי

תכנית מס' ג/בת/192

שינוי לתוכניות מפורטות ג/2193, ג/2415 - איזור תעשייה מעלות

אזור תעשייה מעלות מגרשים 24-17

התוכנית הוגשה לאשור ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) 1990

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס' 192/ג/כ

הוועדה לבניה למגורים (מס' 50-94-192)

תקליטת ביום 3.10.94 לאשר את התוכנית

מס' 4315

מס' 4315

יוזם התכנית: ועדה מקומית מעלה נפתלי

מגישי התכנית: ועדה מקומית מעלה נפתלי

עורך התכנית: וייסברג ביזנסקי אדריכלים

הודעה על אישור תכנית מס' 192/ג/כ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4315

מיום 22.6.95 עד 22.6.95

מאי 1993

אוקטובר 1993

ינואר 1994

מרץ 1994

מאי 1995

מחוז הצפון  
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה  
נפת עכו  
מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי  
אזור תעשייה מעלות מגרשים 24-17  
שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/2193; ג/2415

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| שם התכנית              | : "אזור תעשייה ומלאכה מעלות מגרשים 17-24" |
| מרחב תכנון             | : מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי             |
| תכנית מס'              | : תכנית מס' ג/בת/192                      |
| שנוי לתכנית מפורטת מס' | : ג/2193; ג/2415                          |

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. |
|------|----------|

|     |       |
|-----|-------|
| נפת | : עכו |
|-----|-------|

|              |         |
|--------------|---------|
| מועצה מקומית | : מעלות |
|--------------|---------|

|            |                 |
|------------|-----------------|
| חלקי גושים | : 18378   18380 |
|------------|-----------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| חלקי חלקות | : 27, 25, 24   1, 7 |
|------------|---------------------|

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| שטח התכנית | : 27.6 דונם (במידה גרפית). |
|------------|----------------------------|

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| יוזם התכנית | : ועדה מקומית מעלה נפתלי<br>(טלפון+פקס: 04-978030) |
|-------------|----------------------------------------------------|

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| מגיש התכנית | : ועדה מקומית מעלה נפתלי |
|-------------|--------------------------|

|                   |                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| מתכנן/עורך התכנית | : וייסברג ביונסקי אדריכלים<br>(טל. 04-385716, פקס. 04-372365) |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|

|           |                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| בעל הקרקע | : מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון<br>(טל. 06-558211, פקס. 06-560521) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|

## 1.0 מטרת התכנית:

- הגדלת שטחי המגרשים במטרה להתאימם לצרכי התעשייה המודרנית, זאת ע"י:
- קביעת ייעודי קרקע ותכליות בתחום התכנית.
  - קביעת מערכת הדרכים והחניות.
  - קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
  - איחוד וחלוקה מחדש למגרשים גדולים.
  - קביעת הוראות בדבר פתוח השטח.
  - קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

## 2.0 חלות וכפיפות מסמכי התכנית

- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליו.  
התכנית כוללת:  
הוראות התכנית בכתב (8 עמודים)  
תשריט בקני"מ 1:500, 1:1000, 1:10,000  
התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתשריט ולתקנון.
- פירוש מונחים בתכנית זו יהיו ע"פ הפירושים הניתנים ב"חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965" בתקנותיו ותיקונייהם, אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו.
- יחס לתוכניות אחרות:  
תוכנית זו מהווה בחלקה, שינוי לתוכניות המפורטות להלן. בתחומה ובמקרה של סתירה יבטלו הוראות תוכנית זו את הוראות התוכניות הבאות:

|        |                                  |      |
|--------|----------------------------------|------|
| 2193/ג | אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. מספר | ביום |
| 2415/ג | אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. מספר | ביום |

## 3.0 שימושים בקרקע ובמבנים

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

3.1 טבלת שטחים:

| האזור      | מצב מאושר |           | מצב מוצע  |           |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            | שטח בדונם | שטח באחוז | שטח בדונם | שטח באחוז |
| תעשייה     | 8.6       | 31.2      | 10.3      | 37.3      |
| צבורי פתוח | 10.6      | 38.4      | 5.2       | 18.8      |
| דרכים      | 8.4       | 30.4      | 12.1      | 43.9      |
| סה"כ       | 27.6      | 100       | 27.6      | 100       |

4.0 ציונים בתשריט:

| מספר | ייעוד השטח                   | חסימון בתשריט                                                                                     | הערות |
|------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1    | גבול התכנית                  | קו כחול עבה                                                                                       |       |
| 2    | גבול תכנית מאושרת            | קו ונקי בגוון השרטוט                                                                              |       |
| 3    | תעשייה ומלאכה                | שטח צבוע בסגול.                                                                                   |       |
| 4    | שטח צבורי פתוח               | שטח צבוע בירוק בהיר                                                                               |       |
| 5    | חלקת דרך רשומה או דרך מאושרת | שטח צבוע בחום בהיר (אוקר).                                                                        |       |
| 6    | דרכים וחניות מוצעות          | שטח צבוע בורוד                                                                                    |       |
| 7    | סימוני הדרך                  | עגול מחולק ל 4 רבעים:<br>רבע עליון: מסי הדרך<br>רבעים צדדים: מרחק קו בנין<br>רבע תחתון: רוחב הדרך |       |
| 8    | גבול חלקה רשומה              | קו ירוק                                                                                           |       |
| 9    | גבול חלקה רשומה מוצע לבטול   | קו מקוטע בצבע ירוק                                                                                |       |
| 10   | מספר חלקה רשומה              | מספר ועגול בצבע ירוק                                                                              |       |
| 11   | גבול חלקה מוצע               | קו בצבע השרטוט                                                                                    |       |
| 12   | מספר חלקה מוצעת              | מספר ועגול בצבע השרטוט                                                                            |       |
| 13   | דרכים לבטול                  | שטח מקווקו בקוים אדומים                                                                           |       |
| 14   | גבול ת.ב.ע בתוקף             | קו נקודה בצבע כחול                                                                                |       |
| 15   | גבול גוש                     | קו משונן                                                                                          |       |

5.0 רשימת התכליות

5.1 שטחים למבני תעשיה (צבע סגול) ישמשו למבני תעשיה, כל תעשיה שהיא, למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

5.2 שטח צבורי פתוח: (צבוע בירוק בהיר) מיועד לשטחי גינון, שבילים, וכיו"ב. לא תותר בניה כל שהיא למעט הקמת שלטי התמצאות באישור הועדה המקומית, וכן תותר הקמת מתקנים הנדסיים נקודתיים ב.ש.צ.פ. ובלבד שגובהם הכולל לא יעלה על 3.0 מ'.

5.3 דרכים: (צבע חום, ורוד) ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים, חניה, תעלות ניקוז.

5.4 טבלת זכויות/הגבלות בניה:

| שם האזור, שימושים עקריים | תעשיה ומלאכה                | שטח ציבורי פתוח | דרכים וחניות |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|
| גודל מגרש מנמאלי (במ"ר)  | 500                         |                 |              |
| קווי בניין:              | צדדי                        | 3               |              |
|                          | אחורי                       | 3               |              |
|                          | קדמי                        | 3               |              |
| אחוז בניה: (שטח מרבי)    | מעל למפלס כניסה             | 190%            |              |
|                          | מתחת למפלס כניסה            | .               |              |
|                          | שמושים עיקריים              | 133%            |              |
|                          | שטחי שרות                   | 57%             |              |
|                          | כסוי קרקע                   | 100             |              |
|                          | סה"כ                        | 190             |              |
|                          | מסי קומות                   | 2               |              |
| גובה בניה מרבי:          | מטרים                       | 12              |              |
|                          | צפיפות נטו (מסי יח"ד למגרש) | —               |              |
| מסי יח"ד במגרש סה"כ      | —                           |                 |              |

• הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה מקומה לקומה, במסגרת בקשה להיתר בניה, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על

190%

## 6.0 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.

## 7.0 תנאים למתן היתרי בניה

7.1 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.

7.2 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה:  
א. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור ממשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

## 8. בקשות להיתר בניה

התכנית או בקשה להיתר בניה תכלול:

8.1 בכל חזיתות המבנים יהיה התגמיר עמיד עד.

8.2 מפלסי שטח, דרכים, שטחי חניה, גידור ושערים ומקלטים.

## 9. הנחיות סביבתיות

9.1 שפכים - איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב העירוני של איזור התעשיה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי היזר לחיבור שפכי תעשיה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'.

התכנית לטיפול בשפכים תכלול פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשיה.

9.2 ניקוז מי גשם - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים; התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.

9.3 פסולת - התכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בתחום המפעל לאיסוף וסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולות: ביתית, תעשיתית ורעילה.

9.4 טיפול אקוסטי - מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.

9.5 זיהום אויר - מקורות פליטה מזהמים לאויר מתחום המפעל, ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר כפי שנקבעו בחוק.

9.6 חומרים רעילים - פירוט סוגים וכמויות, תנאי איחסון (לחומרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה.

9.7 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטות קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.

9.8 בקשה לרשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית. הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות" בו יפורטו חומרי גלם תהליכי יצור ותוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.

9.9 בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".

## 10.0 דרכים

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

## 11.0 חניה

בהתאם לתקנת התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה בתוכנית - 1983).

## 12.0 מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי תקנות הג"א התקפות ביום הוצאת היתרי בניה.

## 13.0 שרותים

### 13.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה 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 הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

### הערה :

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בוויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

13.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של מעלות.

13.3 זיקוז מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים.

13.4 ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים, במידה ולדעת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב העירונית. מתקן טיהור קומפקטי, במידה ויידרש ימוקם במגרש מס' א.

14.0 חלוקת שטחים ראה טבלה בגוף התכנית.

15.0 תחילת ביצוע התכנית תחשב תוך שנתיים מיום אישור התכנית לסיום 20% מיסודות הבניה המיועדת לתעשייה ובהתאם תשתיות (מערכות מים וסלילת כבישים).

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

מגיש התכנית : \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

יוזם התכנית : \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

המתכנן : \_\_\_\_\_ תאריך 3.95