

2-1921

ג/בת/182 - 229

מחוז הצפון

הועדה לבניית מגורים ותעשייה (הוראת השעה) התשנ"א 1990

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תכנית מס' ג/בת/182

המהווה שינוי לתכנית מפורטת: מס' ג/2193

מעלות - איזור תעשייה

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990, הוראות חוק זה חלות על התכנית

מחוז	: הצפון
נפה	: עכו
עיר	: מעלות
גושים	: 18336 וחלקים מ-18377, 18378, 18380, 18383
חלקות	: (בהסדר)
שטח התכנית	: כ- 17 דונם
אזור התכנון	: אזור התעשייה
היוזם	: עתיד הכשרות מקצועיות (המכללה לבניה) טל'/פקס - 04-530939 , 04-513868
המתכנן	: ש.י.פ.ת אדריכל גיורא לוי רח' ויצמן 85 קרית ביאליק מיקוד: 27000 טל'/פקס - 04-729416
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל

מסמכי התוכנית:

1. תקנון

2. תשריט

1. שם התכנית:

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/בת/182

מעלות איזור תעשיה

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/2193

2. חלות התכנית:

התכנית הזו (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט
המצורף אליה (להלן "התשריט"). התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בכל דבר הנוגע לתשריט ולתקנון.

על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר מעלות ותכניות מפורטות שאושרו,
אלא אם כן צויין ו/או פורט אחרת בתשריט או בתקנון זה.

3. מטרת התכנית:

מטרת התכנית הינה קביעת שימושים המותרים באיזור,
הנחיות סביבתיות לפתוח איזור התעשיה, זכויות והגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט:

מספר	ציון בתשריט	פרוט הציון
1.	קו כחול	גבול התכנית
2.	שטח צבוע בסגול	שטח למבני תעשיה ומלאכה
3.	שטח צבוע בירוק	שטח ציבור פתוח
4.	שטח צבוע באדום	דרך מוצעת
5.	שטח צבוע בחום	דרך קיימת או מאושרת
6.	שטח צבוע כחול	גבול המגרש
7.	מספר בתוך עיגול	מס' המגרש
8.	מספרים בעיגול מסומן על הדרך:	
	א. מספר עליון	מספר הדרך
	ב. מספר תחתון	רוחב הדרך
	ג. מספרים צדדיים	קו בנין

5. שימוש בקרקע ובבנינים ומטרדים סביבתיים.

- 5.1 לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן, ולאחר אישור רשות הבריאות.
- 5.2 כל מפעל אשר לדעת מהנדס הועדה עלול להוות מטרד לסביבתו ייבדק ע"פ הקריטריונים של הועדה הבין-משרדית למיקום תעשיות.

6. רשימת התכליות:

- 6.1 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק) - ישמש לצורך שבילים, נטיעות וגנים, מגרשי ספורט ומשחק, וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי אזור התעשייה בעיתות הפנאי, בתנאי שיקבל אישורה של הועדה המקומית על פי תכנית מפורטת כולל מקלטים, המשמשים להקמת קיוסקים עליהם.
- 6.2 דרכים (צבע אדום וצבע חום) - ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.
- 6.3 שטח לתעשייה (סגול) - ישמש להקמת מבנה לתעשייה קלה לפי תכנית מאושרת ג/2193.
- כמו כן ישמש למבנים, לתעשייה לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, למתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים, פרט למפעלים העלולים - לדעת מהנדס הועדה להוות מטרד לסביבתם ו/או לאזור המגורים הקרוב. מבני עזר לתעשייה הכוללים סככות ומחסנים יכללו בתחום המגרשים.
- "תעשייה" - כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

7. חלוקה ורישום:

חלוקת השטח למגרשים תיעשה בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על ידי הועדה על פי סעיף 188א' ו-ב' בחוק התכנון והבניה 1965.

לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

הערה: למרות האמור בסכלה לעיל יהיה מותר לבנות בקו בניה צדדי אפס בתנאי קיר אטום.

הוועדה המקומית רשאית להתיר בתחום המגרשים המיועדים לבניה סטנדרטית, שינויים אשר יידרשו עקב הכנסת טפוסים מבנים חדשים ו/או הגדלת הקיימים.

10.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים
 מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר
 של קווי החשמל, לבין החלק הכולט או הקרוב ביותר של המבנה:
 ברשת מתח נמוך.....2.00 מטרים
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו.....5.00 מטרים
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו.....9.50 מטרים

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.

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

11. דרישות ארכטקטוניות:

- 11.1 יש להתייחס לגג כאל חזית חמישית.
- 11.2 יש לקבל אישור מחלקת חזות פני העיר-מעלות לחומרי הגמר ולחזיתות.

12. חניה:

החניה בשטח הבניה למבנים סטנדרטים תהיה בתחום המגרש, במקביל למדרכות בהפחתת אזורי הצטלבויות בהתאם לחוק.

13. מקלטים:

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים. השטח הנדרש ירוכז במקלטים גדולים/או מרחבים מוגנים כאשר המרחק מהפתח הרחוק יהיה כמפורט בחוק.

14. שירותים:

- 14.1 חשמל- אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.
- 14.2 אספקת מים- תהיה מרשת אספקת המים של מעלות.
- 14.3 ניקוז מי גשם- על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים.
- 14.4 ביוב- יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מעלות בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה רשאית לדרוש הקמת מבני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזהם מערכת הביוב העירונית.

15. חומרי גמר:

חזות המבנה וחומרי הבנייה והגמר טעונים אישור מהנדס המועצה.

16. תחילת ביצוע התכנית:

תיחשב תוך שנתיים סיום יסודות מהבניה לתעשייה ובהתאם כל התשתיות (מערכת מים, ביוב ודרכים).

17. טבלת חלוקת שטחים:

-----	-----
השטח בדונם	אזור
=====	=====
6.6	תעשייה
-----	-----
1.2	ציבורי פתוח
-----	-----
8.8	כבישים
=====	=====
	סה"כ
כ - 17 דונם	שטחים בתכנית
-----	-----

18. איכות סביבה:

ראה נספח הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה.

19. חתימות:

בעלי הקרקע

עתידי-הכשרות מקצועיות בע"מ
מעלות

יוזמי התכנית

ש.י.פ.ת
אדריכל גיורא לוי
בדפנה 18 ק. ביאליץ 27000
רשיון מס' 32693 טל' 732787

עורך התכנית

נספח הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה

1. תפעול וניהול סביבתי

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחוייב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2. הוראות הנושא איכות הסביבה

א. שמושים מותרים

בתחום התוכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה :

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

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית : המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ב. כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

(1) ניקוז ותיעול : השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

(2) ביוב : באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981 (לפי דרישת רשות מוסמכת) ו/או בהתאם למפורט בסעיף 43 לחוק רישוי עסקים התשכ"ח 1986 (תנאים מיוחדים למלאכות ותעשיות המרחיקות מי פסולת לביוב או תיעול). קדם טיפול 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 תהום.

(3) פסולת : יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

(4) פסולת חומרים מסוכנים : טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים : האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה.

(6) רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

(7) איכות אויר : תידרש התקנון אמצעים טכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקני פליטה הנדרשים אשר יעודכנו מעת לעת.

3. הערכת השפעות סביבתיות - למתן היתרי בניה

- א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.
- ג. 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.

4. היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים :

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

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

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים :

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

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

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

(4) פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה) : איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).

5) חומרים מסוכנים : תנאי אחסונם, השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה.
המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.

6) רעש : מידה מירבית לרעש נכללת שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבל A, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותר בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

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 פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.

8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית : מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

9) איחסון : קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונאלית ואסטטית.

ד. היתר למבנה רב שימושי :

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושמושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שמושים חורגים : כל בקשה לשמש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. 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.

5. תכנית פתוח המגרש :

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתיאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.
תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים :
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות : מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גימון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

6. חזית הבנין וחומרי ציפוי : חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

7. מתקני גג, מזגנים וצנרת : יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון-וצנרת בנין כגון כיווכ, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומותאמת.

הודעה על אישור תכנית מס 182/א-ג
 מורסמה בילקוט המרסומים מס. _____
 מיום _____

משרד הפנים מחוז הלבן
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) חתשין 1920
 אישור תכנית מס. 182/א-ג
 הועדה לבניה למגורים (מס. ג-94-47)
 החליטה ביום 23.5.54 לאשר את התכנית.
 " 71 "
 נמנה ש. חל. חתשין
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים