

מחוז הצפון

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

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

מעלות

תכנית מס' ג/בת/251 - מעלות אזור התעשייה - שינוי לתכנית מפורטת ג/בת/182 .

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

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מועצה מקומית : מעלות - תרשיחא

בעל הקרקע : מנהל מוקרקעי ישראל

היוזם : מועצה מקומית מעלות תרשיחא

רח' בן גוריון 1 מעלות

טל. 04-9979682

פקס. 04-9972029

המתכנן : אריה גורן אדריכל

רח' מצפה נוף 33 כרמיאל

טל. 04-9980077

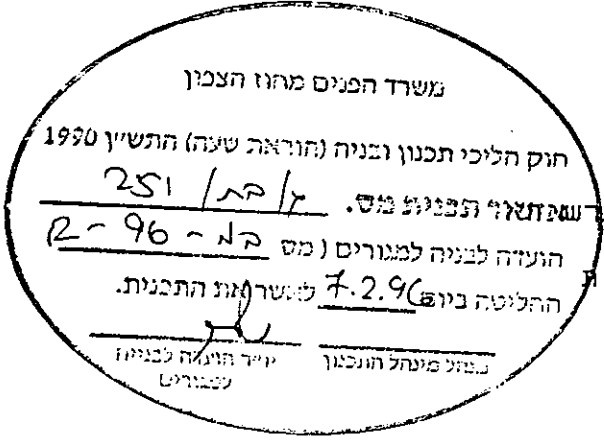
04-9985189

הודעה על אישור הפנית מס' א/בת/251  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4400  
מיום 19.4.96 התלוי מס' 2780

ניסן תשנ"ה

אפריל 1995

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"מועלה נפתלי"  
תוכנית מס' א/בת/251  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
החלטה לאשר בתנאים  
המתאימים  
מנהל הועדה



מחוז הצפון

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

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

מעלות

תכנית מס' ג/בת/251, מעלות אזור התעשייה - שינוי לתוכנית  
מפורטת ג/בת/182.

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

מחוז	:	הצפון
נפה	:	עכו
מועצה מקומית	:	מעלות - תרשיחא
גושים	:	18432, 18433 (בהסדר)
חלקות	:	( בהסדר )
שטח התכנית	:	4.49 דונם בערך, מדוד ומחושב גרפית מתוך תכנית 1 : 1000
היוזם	:	מועצה מקומית מעלות תרשיחא
המתכנן	:	אריה גורן אדריכל
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
: <u>מסמכי התכנית</u>		
1.	:	תקנון
2.	:	תשריט

1. שם התכנית

תכנית מס' ג /בת/ 251 .  
מעלות אזור תעשייה - שינוי לתכנית מפורטת ג/בת/ 182 .

2. חלות התכנית ויחס לתכניות אחרות

התכנית הזו (להלן "התכנית") משנה תוכנית מפורטת ג/בת/ 182 שמאושרת ותרש"צ 2/53/6 .  
הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית אחרת.

3. מטרת התכנית

1. תכנון ושינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ודרך לשטח תעשייה .
2. שינוי יעוד משטח תעשייה לשטח ציבורי פתוח .
3. קביעת הנחיות סביבתיות לפתוח איזור התעשייה, זכויות והגבלות בניה ..

4. ציונים בתשריט:

<u>מספר</u>	<u>ציון בתשריט</u>	<u>פרוט הציון</u>
1.	קו כחול	גבול התכנית
2.	קו כחול מקוטע	גבול תב"ע מאושרת
3.	שטח צבוע בסגול	שטח למבני תעשייה ומלאכה
4.	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
5.	שטח צבוע בחום	דרך קיימת או מאושרת
6.	מספרים בעיגול מסומן על הדרך :	
	א. מספר עליון	מספר הדרך
	ב. מספר תחתון	רוחב הדרך
	ג. מספרים צדדיים	קו בנין
7.	גבול גוש ומספרו	קו משונן בכיוונים הפוכים ומספר בן 5 ספרות
8.	גבול חלקה ומספרו.	קו דק בצבע התשריט ומספר

היטל השבתה : כחוק.

5. שימוש בקרקע ובבנינים ומטרדים סביבתיים.

- 5.1 לא יינתן 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 שטח לתעשייה (סגול) - ישמש להקמת מבנה לתעשייה קלה לפי תכנית מאושרת א/ 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, ייצוך אריזה ואחסנה של תומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת ותעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה - כפי שמופיע בחוק תהליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 בסעיף 2 (א) "תעשייה".

7. חלוקה ורישום:

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

8. טבלת זכויות / הגבלות בניה

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

שם האזור (שימושים/ עיקריים)	גודל מגרש מינמלי דונם	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי מעל למפלס הכניסה				גובה בנין מקסימלי	
		קדמי	אחורי	צדדי	סה"כ	שמוש עקרי	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	מס' קומות	מטר
תעשייה	0.9	3	3	3	120%	90%	30%	60%	3	17

הערות

- א. גובה המבנה 17 מ' מעל מרכז הכביש התחתון - דרך מס' 14.
- ב. גובה קומה מכסימלי 4.5 מ' מלבד הקומה העליונה אשר לה גג משופע.
- ג. למרות האמור בטבלה לעיל יהיה מותר לבנות בקו בניה צדדי אפס בתנאי קיר אטום.

9. שינויים בתכנית לבניה במגרשים לבניה סטנדרטית:

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

10. הגבלות בניה מתחת לקוי חשמל :

10.1 לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר, של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

בקו מתח גבוה 22 ק"ו.....5.00 מטרים

בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו.....9.50 מטרים

10.2 אין לבנות 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.

10.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים

ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

11. דרישות ארכיטקטוניות:

11.1 יש להתייחס לגג כאל חזית חמישית. 50% לפחות משטחי הגגות

חייבים להיות משופעים - אחוז שיפוע מינימלי 35% .

קרוי הגגות המשופעים ברעפי פלדה.

11.2 יש לקבל את אישור מחלקת חזות פני העיר - מעלות

לחזיתות ולחומרי הגמר.

12. חניה :

החניה בשטח התוכנית בתחום המגרשים תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 .

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 - ע"י חלחול , ניקוז טבעי, תעלות או צינורות 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 :

בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית, סיום 20% מיסודות הבניה וסיום כל התשתיות (מערכת דרכים, מים וביוב) .

17. טבלאות שטחים קיים ומוצע :

17.1 טבלת חלוקת שטחים לתכנית קיימת

השטח ב- %	השטח בדונם	צבע השטח	תאור השטח
41.3%	1.855	סגול	שטח לתעשייה
48.0%	2.155	חום	דרך מאושרת
10.7%	0.480	ירוק	שטח ציבורי פתוח
100%	4.490 דונם	סה"כ	

17.2 טבלת חלוקת שטחים לתכנית מוצעת

השטח ב- %	השטח בדונם	צבע השטח	תאור השטח
60.6%	2.722	סגול	שטח לתעשייה
39.4%	1.768	ירוק	שטח ציבורי פתוח
100%	4.490 דונם	סה"כ	

18. איכות סביבה

ראה נספח הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה.



חתימות

.19

תאריך

חתימה

יוזם התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

.20 אישורי ועדות

אריה גורן - אדריכל  
רח' מצפה נוף 33-פרמאגל  
טל. 04-4980077

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 בן 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 לנאמר 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 רישיון, יצטרך לעמוד בתקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים :

- (1) ניקוז ותיעול : השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והכטחת 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 (הזדמת 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 התקנת אמצעים תכנוניים 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 שיוקרן 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 ושימושים 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. שימושים חורגים : כל בקשה לשמוש 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, גינון, 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 האויר.

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 ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומותאמת.