

24

2-2768

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת מס' 7775
מנחת למטוסים קלים - תפן

שינוי לתכניות מפורטות מס' 2414
6163, 4271 - מרכז תעשייתי - תפן

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היס: מועצה מקומית תעשייתית-תפן

המתכנן: א.ס.א. אדריכלים בע"מ

משה אפלבוים - אדריכל

מתכנן המנחות: ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ

תאריך: 5.2.95

מרחב תכנון מקומי נועלח הגליל

תכנית מפורטת מס' 7775 - מנחת למטוסים קלים - תפן.

שינוי לתכניות מפורטות מס' 2414, 4271, 6163

מרכז תעשייתי תפן.

מחוז: חצפון

נפה: עכו

מיקום: חר סנח

גושים וחלקות:

<u>גושים</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלק מחלקה</u>
18721	30,29,26	.32,36,35,31,27,25,24,23,22,21,12
18722	39,47,46,44,40,38,36	49,48,47,45,43,37,35,25,22,17,42,41
19215		31,22
18723		20,19,18,17,16,14,13

שטח התכנית: 403.0 דונם, מודד גרפית

בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל.

חיוזמים: מועצה נוקומית תעשייתית - תפן.

חברת מבני תעשייה בע"מ

חמתכנן: א.ס.א אדריכלים בע"מ

משח אפלבוים - אדריכל

מתכנן המנחת: ד. א.ל פיתוח וחנדסח בע"מ

תאריך: פברואר 95

שם התכנית

1. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 7775 - מנחת למטוסים קלים - תפן, שינוי לתכניות מפורטות מספר 6163,4271,2414.

תחולת התכנית

2. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כתשריט מצורף אליה. התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית זו לתשריט הנ"ל.

מטרת התכנית

- 3.1 לייעד שטח למנחת מטוסים קלים.
3.2 להתוות דרכים חדשות.
3.3 לקבוע הוראות בתכנית למען בטיחות הטיסה.
3.4 לקבוע חלוקה חדשה למגרשים בתעשייה.

ציונים כתשריט ובאורם

- 4.1 קו כחול - גבול התכנית.
4.2 קו כחול מרוסק - גבול מרחב תכנון מקומי.
4.3 קו נקודה כחול - גבול תכנית מאושרת.
4.4 שטח צבוע סגול - שטח מיועד לתעשייה.
4.5 שטח צבוע ירוק - שטח צבורי פתוח.
4.6 שטח צבוע ירוק מותחם סגול - שטח פרטי פתוח.
4.7 שטח צבוע כתום עם פסים אלכסוניים - שטח למתקני תברואה.
4.8 שטח עם פסים אלכסוניים אפורים, סגולים ומותחם סגול - שטח למרכז תחבורתי.
4.9 שטח מותחם חום כהה - שטח עם הגבלת בניה עד 5.0 מ' גובה מעל פ"ש מתוכנן.
4.10 שטח מותחם תכלת - שטח עם הגבלת בניה עד 10.0 מ' גובה מעל פ"ש מתוכנן.
4.11 שטח מותחם שחור - שטח אסור לבניה.

4.12	שטח צבוע חום כהיר	- דרך קיימת/מאושרת.
4.13	שטח צבוע ורוד	- דרך מוצעת.
4.14	קוים אלכסוניים אדומים	- ביטול דרך קיימת/מאושרת.
4.15	מספר כרבע עליון של עיגול	- מספר הדרך.
4.16	מספר כרבעים צדדיים של עיגול	- קו כנין.
4.17	מספר ברבע תחתון של עיגול	- רווח הדרך.
4.18	קו מרוסק דק עם נקודותיים	- קו מתח גבוה.
4.19	קו דק עם משולשים	- גבול גוש.
4.20	קו דק מרוסק	- גבול חלקה קיימת לביטול.
4.21	מספר בעיגול מרוסק	- מספר חלקה קיימת לביטול.
4.22	מספר בסוגריים	- רוס מירבי של כנין.

5. יחס לתכניות אחרות : ג/244 - מאושרת , 4271 - מוסקדון , 6163 - מאושרת .
במקרה והתגלה סתירה בין הוראת תכנית זו לבין הוראת תכנית אחרת החלה על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

6. רשימת תכליות

- 6.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה כלתי מזהמת, כפוף למגבלות בניה, כמפורט בהמשך ולאישור ועדה מקומית עפ"י תכנית הגשה להיתר בניה.
- 6.2 שטח למרכז תחבורתי (פסים אלכסוניים אפורים מותחם חום כהה), ישמש למנחת למטוסים קלים ולשרותי טיסה בדוגמת כביש, מנהלה, כיכוי אש, מגן דוד אדום, מתקני בטיחות שונים, מתקני הנחיה וכיוון, איחסון, טיפול ואחזקה, שרותי תעופה, או כל תכלית אחרת היכולה לשפר גיוון ורמת שרותים הניתנים לנוסעים ולעובדי המנחת, כפוף לאישור הועדה המקומית ועפ"י תכנית הגשה להיתר בניה, שקיבלה אישור מנהל התעופה האזרחית.
- 6.3 שטח צבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק, שרותים מרכזיים, רווחה, הדרכה, תצוגה, אחסנה, מסעדות וכל תכלית אחרת היכולה לשפר גיוון ורמת שירותים ניתנים לתעשייה ולעובדי תעשייה - כפוף למגבלות הכניה, כמפורט בהמשך ולאישור ועדה מקומית ועפ"י תכנית הגשה להיתר בניה.

6.4 דרכים (אדום) ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

7. מינחת - מרחב אוירי ומגבלות בניה (ראה תכנית D1-001 - נספח A)
(ראה תכנית 2-D-001 - נספח B)

7.1 כ ל ל י

המינחת מיועד למטוסים קלים ותכנונו הושלם בהתאם להנחיות מינהל התעופה האזרחית, כמפורט בהמשך.

המגבלות המפורטות בסעיף זה, מחייבות את המפורט בשטח תכנית הת.ב.ע. ומעבר לו בהתאם למסומן בתכניות הרצ"ב.

7.2 רצועת מסלול

תאור

רצועת קרקע מלבנית כרוחב 44 מ' ובאורך 1000 מ', סימטרית ביחס לציר המסלול, הכוללת את המסלול שובלים ושוליו.

מגבלות בניה

שטח רצועת המסלול יהיה פנוי מכל מכשול, למעט מתקנים ועזרי ניווט הדרושים להפעלה בטוחה של השדה.

7.3 מסלול המראה ונחיתה

תאור

רצועת קרקע סלולה ברוחב של 20 מ' אורך 900 מ', שולי מסלול 2 מ' מכל צד, תוספת שוכל ממצע 50 מ' בכל קצה המסלול. סה"כ אורך המסלול כולל שובלים 1000 מ'.

מגבלות בניה

כמפורט בסעיף 7.2.

7.4 מישור גישה

- שיפוע מישור הגישה - 1:20 - על כל 20 מ' אופקיים - עלייה של 1 מ' בגובה החל מקצה רצועת המינחת.
- אורך מישור הגישה - 1000 מ'.
- רוחב התחלתי למישור גישה - 44 מ'.
- רוחב סופי של מישור גישה - 544 מ'.
- גובה סופי של מישור הגישה +50 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר על משטח הנחיתה רום אבסולוטי של מישור הגישה +703 מ' מעל פני הים.

מגבלות בניה

1. גובה הבניה המוחלט המירבני המותר בתחום זה לא יעלה על הגובה המוחלט של הבסיס, גובה קצוות המסלול בתוספת של 1 מ' גובה לכל 20 מ' מרחק הנמדד לאורך ציר המסלול, החל מבסיסי המגל"ה.
2. לענין זה דין נקודה על קו הניצב להמשך הציר כדין נקודת הצטלבות הקו המאונך והציר.
3. גובה הבניה המוחלט המירבני המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב- 15 מ' מהגובה הנקבע בסעיף (1).

7.5 מישור מעבר צידי

תאור

- שיפוע מישור המעבר - 1:5 - על כל 5 מ' אופקיים עליה של 1 מ' בגובה החל משולי רצועת המנחת

ושולי מישור הגישה.
גובה סופי של מישור המעבר - 50 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר של משטח הנחיתה.

מגבלות בניה

1. גובה בניה המוחלט המירבי המותר בנקודה מסויימת במישור המעבר, לא יעלה על הגובה המוחלט בנקודת ההצטלבות בין ציר המסלול עם קו הניצב אליו מן הנקודה הנבדקת, בתוספת של 1 מ' גובה לכל 5 מ' מרחק אופקי.
2. גובה הבניה המירבי המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב- 15 מ' מהגובה בסעיף (1).

מישור אופקי 7,6

תאור

גובה המישור האופקי - 50 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר של משטח הנחיתה (גובה אבסולוטי 703 מ').
רדיוס המישור האופקי - 1500 מ' מנקודת מפגש קצה רצועת המנחת והמשך ציר המסלול.

המישור האופקי ישתרע בכיוון דרום בלבד. הגבול הצפוני יהיה קו הגבול הצפוני של מישורי הגישה והמשכם, וקו סיום מישורי המעבר כמסומן בתכניות.

מגבלות בניה

1. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר בתחום המישור האופקי, לא יעלה על גובה אבסולוטי - 703 מ' מעל פני הים.
2. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר באזור זה לתרנים, ארובות, אנטנות, עמודים וקוי חשמל יהיה נמוך ב- 15 מ' מהגובה הנקבע בסעיף 1.

8. בינוי ואחוזי בניה

- 8.1 מגרש למרכז תחבורתי - תותר בניית מבנים בשטח כולל של 10% משטח המגרש, כפוף למגבלות הבניה המפורטות בסעיף 7.
- 8.2 בתחום המותחם בקו אדום, לא יעלה גובה בנין מעל ל- 5.0 מטר מגובה קרקע טבעית ו/או כמסומן בסוגרים.
- בתחום המותחם בקו תכלת, לא יעלה גובה בנין מעל ל- 10.0 מטר מגובה קרקע טבעית ו/או כמסומן בסוגריים.
- בתחום המותחם בקו שחור חל איסור בניה מוחלט.
- 8.3 בכל השטחים הנכללים בתכנית שאינם כלולים במנחת, לא ייעשה שימוש ולא יינתנו היתרי בניה לפי חוק תכנון ובניה, אלא בהתאם למגבלות הנוגעות לבטיחות הטיסה.

9. דרכים

- 9.1 מקומן ורוחבן של הדרכים הינו לפי המסומן בתשריט.
- 9.2 קוי בנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 9.3 התחברות עם הכביש האזורי תתוכנן ותסלל בהתאם לדרישות מע"צ.

10. חניה

במגרש המיועד למנחת יוכנו מקומות חניה בתוך המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג, 1983.

11. חשמל

11.1 אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ כאשר בשטח התחום קו שחור, אדום ותכלת ובשטח המיועד למנחת תהיה אספקת החשמל תת-קרקעית. קוים עיליים בתחום תכנית, פרט לקיים, יהיה חייב אישור ע"י הועדה המקומית בתנאי שיענו למגבלות הבניה, כמפורט בסעיף 7.

11.2 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 אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

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

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

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המנימליים המותרים).

11.3 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 חפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

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

11.5 עמודי תאורה יעמדו בקריטריונים של הגבלות הבניה האמורות בסעיף 7. הפנסים יהיו מסוג שימנע סינוור טייסים בלילה.

11.6 יש לקבל אישור מנהל התעופה האזרחית להקמת קוי חשמל ותאורה בתחום התכנית.

11.7 העמודים הקיימים בתחום התכנית יעברו בדיקה מחודשת במנהל תעופה אזרחית לקראת מתן אישור הפעלת המנחת.

ניקוז .12

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת ניקוז טבעית.

ביוב .13

סילוק השפכים והטיפול בהם ייעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות, ובאישור הועדה המקומית.

הפקעות .14

לפי חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188.

היטל השבחה .15

לפי חוק תכנון ובניה.

16. הוראות איכות הסביבה

16.1 אקוסטיקה

1. נתיבי הטיסה לא יעברו מעל הישובים הסמוכים או בקרבתם.
2. המנחת יהיה בשימוש של מטוסים קלים בלבד.
3. שימוש המנחת לצרכי ספורט ו/או לימוד טייס, יחייב את מפעיליו לאכוף את ביצוע ההקפות רק מעל לאזורים לא מאוכלסים.
4. המנחת יהיה מוגבל עד ל-50 תנועות אויריות ביום ועד 20 תנועות אויריות בלילה.

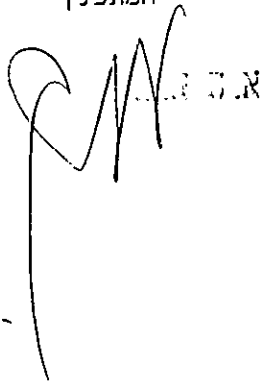
16.2 חזות

עבודות העפר הדרושות בבניית המסלול, ייעשו באחת משתי הדרכים שלהלן או בשילוב שלהם:

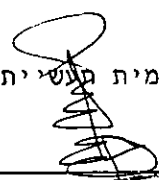
- א. 1. גריסת כל הבולדרים והאבן הקיימים ואלה שיתוספו תוך כדי עבודה, תוך שימוש בחומר כתשתית בפריקט עצמו.
2. שיקום כל המדרונות בצמחיה טבעית בהנחיית רשות שמורות הטבע.
- ב. 1. בניית מדרגות (טרסות) מהבולדרים במגבלות הבאות:
 - גובה אנכי של כל מדרגה לא יעלה על 2 מ'.
 - רוחב המדרגה (השלח) לא יפחת מ-5 מ'.
 - על גבי שלח המדרגה ינטעו עצי זית ו/או תישתל הצמחיה הטבעית של האיזור. בחירת הצמחיה וטכניקת השיקום, תעשה על פי הנחיית רשות שמורות הטבע.
- ג. לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הפיתוח המוצע.

א.ס.א אדריכלים בע"מ
משה אפלנאום - אדריכל

המתכנן

א.ס.א


מועצה מקומית עשיתית-תפן


מועצה מקומית עשיתית
מגדל תפן

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

טבלת שטחים

אחוזים	סה"כ שטח דונם	שטח המגרש דונם	מס' מגרש	יעוד
25.5	126.0	126.0	1001	מרכז תחבורתי
		17.8	א 208	תעשיר
		20.6	א 209	
		11.7	א 210	
		13.3	א 211	
		1.4	חלק מ-127	
		1.6	חלק מ-129	
		4.2	141	
		3.9	142	
16.02	79.0	4.5	151	
0.6	3.0	3.0	חלק מ-149	
1.4	7.2	7.2	212	זרטי פתוח
41.2	203.0	203.0		גיבורי פתוח
14.2	70.0	70.0		דכים קיומות
1.0	4.8	4.8		דכים מוצעות
100.0	493.0	493.0		סה"כ

טבלת זכויות והתבלות בניה

מס' יח' למגרש	בנין	גובה מבסיס מלי	שטח היטל בנין	שטחי שירות	שימוש עיקרי	שטח בנייה מבסיס מלי		% בנייה מבסיס מלי		קוי בנין			גודל מגרש מ"מ	יעוד השטח
						מותרת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	מותרת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	צידדי	אחורי	קדמי		
—	10	2	62.5%	25%	100%	—	1,750	—	125%	5	5	כמסומן בתשריט	1,400	תעשייה
—	5	1	12.5%	2.5%	10%	—	15,750	—	12.5%	5	5	כמסומן בתשריט	126,000	מרכז תחבורתי

הערות:

גובה בניינים ייקבע תוך התייחסות למגבלות גובה, כפופיע בתשריט ובתקנון ותוך התייחסות לשיעורים בגוף, לשביעות רצון הועדה המקומית.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 7775

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 10.13.93... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון 93
יו"ר הועדת המחוזית 7775

הודעה על אישור תכנית מס. 7775

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום