

30.4.2000
974

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תכנית מס' ג/9271

שינוי לתכנית מפורטת ג/בת/164 - אזור תעשיה קורן

מחוז - הצפון

נפת - עכו

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית מעלות - תרשיחא

יזם התכנית ובעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון

ת.ד 580 קרית הממשלה

נצרת עילית . טל. 06-558211

פקס. 06-560521

מחבר התוכנית :

אריה גורן אדריכל

רח' מירון 40 , כרמיאל . טל' 04-9583005

פקס' 04-9583006

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9271

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 14.6.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

י"ח בתמוז תש"ס

21 ליולי 2000

הודעה על אישור תכנית מס' 9271
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4927
מיום 25.10.2000

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא בשם תכנית מס' ג/9271. שינוי לתכנית מפורטת ג/בת/164 - אזור תעשיה קורן.תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט בקנ"מ 1:500 (מצב קיים, מצב מוצע, תרשים סביבה בקנ"מ 1:10,000) - מחייב.
- ב. תקנון כולל 12 עמודים - מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה - מחייב.
- ד. תכנית בינוי - מנחה.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית

3. היחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת ג/בת/164 אזור תעשיה קורן הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית אחרת.

4. המקום

מחוז	-	הצפון
נפה	-	עכו
תחום שיפוט מוניציפלי	-	עיריית מעלות - תרשיחא
ישוב	-	מעלות - תרשיחא.
גוש	-	18380 . חלקות : 26, 27, 28 .
גוש	-	18379 . חלקה 27 .
מגרשים	-	26/1 , 26/2 .

5. שטח התוכנית

4.280 דונם, בערך, מדוד ומחושב גרפית מתוך תכנית בקנ"מ 1:250

6. גבולות התכנית

- ממערב - אזור תעשייה .
- ממזרח - דרך מס' 3, רח' חרושת .
- מצפון - דרך מס' 13, רח' שרירא שלמה .
- מדרום - דרך מס' 14 .

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

8. יוזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל

9. מחבר התוכנית

אריה גורן אדריכל

10. מטרת התוכנית

- 10.1 שינוי ייעוד שטח שירותי ניהול לתעשייה ודרך מאושרת לשטח לתכנון מיוחד.
- 10.2 שינוי ייעוד שטח לשירותי ניהול לתעשייה, לדרך מוצעת.
- 10.3 שינוי באחוזי בניה, קרי בניה, מס' קומות.

11. רשימת תכליות

- 11.1 שטח לתכנון מיוחד - ישמש להקמת שירותים לאזור התעשייה, מסעדות, קיוסקים, משרדים, תעשייה ומלאכה, עזרה ראשונה ושירותים עסקיים.
- 11.2 דרך :- תשמש לתנועת כלי רכב בהתאם לסימון בתשריט.

14. בקשות להיתר בניה

14.1 היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים

14.1.1 פרוט השטחים לשימושים 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.

14.1.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור,

גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

14.1.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים

1. בנקוז - 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, תאור 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 אחסונם, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת נכללת בקטגוריה זו.

14.1. היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים

14.1.1 פרוט השטחים לשימושים 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.

14.1.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור,

גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

14.1.3 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, תאור 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 אחסונם,

השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או

סיכון בטיחותי. פסולת נכללת בקטגוריה זו.

6. רעש - מידה מירבית לרעש נכללת לרעש שיוקרן

אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, שמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת הציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

7. איכות אוויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר, תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר, לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

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

9. אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

14.2 תנאי בניה

14.2.1 תגמיר המבנים יהיה עמיד עד בכל חזיתות המבנים בתאום ועל פי דרישות מהנדס העיר.

14.2.2 לאורך קו חזית המגרש הפונה לרחוב יינטעו עצים בוגרים בשיעור של 30% לפחות מאורך קו חזית הרחוב.

14.2.3 הגדרות לכיוון חזית הרחוב ולמרווח האחורי תהיינה בתגמיר אחיד, מפלדה מגולבנת, בלתי אטומות ובגובה מזערי של 1.80 מ'.

14.3 תנאים בתחומים בעלי השפעה סביבתית

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחייבו לעמוד בתנאים הבאים :

14.3.1 ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מיים עיליים ותחתיים. באישור רשות הניקוז.

14.3.2 ביוב : בתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. 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 וכר' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.
קרי הביוב יהיו אטומים (צינורות פלדה עם ציפוי פנימי רב אלומינה או צינורות פי.וי.סי דרגה 0).

החיבור למערכת הביוב המרכזית יהיה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

14.3.3 לא תותר שפיכת פסולת להזרמת שפכים באזורים הפונים צפונה לכוון נחל הכזיב.

15. תפעול וניהול סביבתי

השימושים במגרש יהיו חלק מתוך כל אזור התעשייה קורן ואחזקתם תתופעל בניהול מרכזי של כל אזור התעשייה.

16. באור סימנים בתשריט

קו כחול כהה	גבול התכנית	16.1
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת	16.2
קו שחור מעוטר במשולשים	גבול גוש	16.3
שטח צהוב מקווקו חום.	שטח לתכנון מיוחד	16.4
שטח צבוע בסגול עם פסים ירוקים כהים לסירוגין	שטח שירותי ניהול לתעשיה	16.5
תחום בכתום.		
שטח בצבע חום	דרך מאושרת	16.6
שטח בצבע אדום	דרך מוצעת	16.7
קווים באדום	דרך לביטול	16.8
קו ירוק ומספר בתוך עיגול	גבול ומספר חלקה	16.9
עגול מחולק ל- 4 רבעים	סימוני הדרך	16.10
רבע עליון - מס' הדרך		
רבעים צדדיים- קו בניין		
רבע תחתון -רוחב הדרך		

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

17.1	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריינים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

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

17.2 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.

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

17.4 לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים.
הטרנספורמטורים ישולבו לפי הצורך בתוכניות הפתוח.

18. ניקוז מי גשמים

יבוצעו עי יוזם התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס
הועדה המקומית , ובאישור רשות הניקוז ע"י חלחול טבעי , ניקוז
וזרימה בתעלות עיליות .
ו/או תת קרקעיות.

19. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית מעלות תרשיחא , ובאישור
משרד הבריאות

20. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת-קרקעיים , ואין לבצע
כל חיבור עילי.

21. הרחקת אשפה

סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

22. ביוב

היתר בניה לותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

23. היזרנטים

מגיש התוכנית יבצע קביעת היזרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שילדרשו ויסומנו ע"י רשויות כיבוי אש.

24. מקלטים ומרחבים מוגנים

ע"פ דרישות הג"א.

25. הפקעות

שטחים המיועדים ע"פ תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק תכנון ובניה התשכ"ח 1965 ויירשמו על שם עיריית מעלות תרשיחא.

26. היטל השבחה

כחוק

27. חניה

27.1 החניה תהייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות תשמ"ג 1983.

27.2 השימוש בחניה במגרשים 26/1, 26/2 בשטחים לתכנון מיוחד א' וב' - הינן משותף.

28. טבלת שטחים קלים ומוצע

28.1 טבלת שטחים - מצב קלים

תאור השטח	צבע השטח	השטח בדונם	השטח ב-%
שטח שרותי ניהול לתעשייה	שטח סגול מפוספס בירוק תחום בכתום	1.770	41.4%
דרך מאושרת	שטח צבוע בחום	2.510	58.6%
סה"כ		4.280 דונם	100%

28.2 טבלת שטחים מצב מוצע

תאור השטח	צבע השטח	השטח בדונם	השטח ב-%
שטח לתכנון מיוחד א'	שטח צהוב מפוספס בחום	1.738	40.61%
שטח לתכנון מיוחד ב'	שטח צהוב מפוספס בחום	0.803	18.76%
דרך מאושרת	שטח צבוע בחום	1.707	39.88%
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום	0.032	0.75%
סה"כ		4.280	100%

29. טבלת זכויות והגבלות בניה

29.1 טבלת זכויות והגבלות בניה (כללי)

29.1 טבלת זכויות והגבלות בניה (כללי)												
האזור	צבע בתשריט וגודל מגרש	קווי בניה			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי				שטח היטל מבנים על הקרקע	גובה בניה מירבי ומספר קומות		
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה		מתחת למפלס כניסה				סה"כ	
					עקרי	שרות	עקרי	שרות				
		3	3	3	95%	20%	-	-	115%	60%	4 קומות גובה 16 מטר לגג ישר 19 מטר לגג משופע	
שטח לתכנון מיוחד א' מגרש 26/1	צהוב מפוספס בחום 1738 מ"ר				95%	20%	-	-	115%	60%	4 קומות גובה 16 מטר לגג ישר 19 מטר לגג משופע	
		3	0	3	135%	50%	-	-	185%	70%	3 קומות מעל עמודים גובה 16 מטר לגג ישר 19 מטר לגג משופע	
שטח לתכנון מיוחד ב' מגרש 26/2	צהוב מפוספס בחום 803 מ"ר				135%	50%	-	-	185%	70%	3 קומות מעל עמודים גובה 16 מטר לגג ישר 19 מטר לגג משופע	

מהנדס הועדה המקומית רשאי לאפשר ויסות השטחים בין הקומות.

29.2 טבלת פרוט אחוזי בניה ושטח בניה לתעשייה ומלאכה ומסחר

בשטח לתכנון מיוחד א'

סוג הפעילות	באחוזים משטח הבניה	במ"ר
תעשייה ומלאכה	90%	1,799
מסחר	10%	200
סה"כ	100%	1,999

29.3 טבלת פרוט אחוזי בניה ושטח בניה לתעשייה ומלאכה ומסחר

בשטח לתכנון מיוחד ב'

סוג הפעילות	באחוזים משטח הבניה	במ"ר
תעשייה ומלאכה	80%	1,189
מסחר	20%	297
סה"כ	100%	1,486

