

14.3.2002

7

2-4551

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכיח - 1965
 אישור תכנית מס. 12402/ג
 ..ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 6/3/02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס. 12402/ג
 5079 פורעמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום 30.5.02

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי/מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפאלי עיריית מעלות תרשיחא

ומועצה אזורית מעלה יוסף

תכנית מתאר מפורטת מס' ג/ת/12402
 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ג/בת/164
 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ג/במ/62

אזור תעשייה "קורן מערב"

תאריך עדכון: 11/10/01

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי/מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מעלות תרשיחא - מעלה יוסף

שם ישוב: העיר מעלות-תרשיחא ומושב מעונה

פרק 1:

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/12402 שינוי לתכנית מס' ג/בת/164 ותכנית

ג/במ/62 אזור תעשייה "קורן מערב".

1.2 מקום התכנית: מצומת דרך 89 וכביש מס' 1 עוקף מעלות ומזרחה וצפונה.

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18434	1,3,4,6	2,5,7
18376		80, 74, 73, 68
18377		1-3, 5,6
18378		8, 12, 13, 21, 23-26, 28, 29, 31

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 249.10 דונם במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי ענין

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, קרית הממשלה נצרת ופרטיים.

יזם התכנית:

משרד המסחר והתעשייה, באמצעות חב' מקיף פתוח ותשתית 1993 בע"מ.

מגיש התוכנית:

חב' מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ, רח' בית עובד 8 ת"א

טל': 03-5372251 פקס': 03-5372232

עורך התכנית:

אדריכל מ. רטנר, רח' יפה נוף 123 חיפה 34454

טל': 04-8381035 פקס': 04-8381758

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית

תכנית מפורטת - תכנית זו משנה את תכ' ג/בת/164 ותכנית ג/במ/62.

עם אישור תכנית זו הוראותיה עדיפות על כל התכניות האחרות החלות בשטח.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 20 עמודים מסמך מחייב.
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 מסמך מחייב.
 ג. טבלת איזון. (טבלת האיזון מיועדת לחישוב חלקם של בעלי המגרשים הפרטיים ולא תשמש על מטרה אחרת) - מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	הכנה
פברואר 2001	עדכון 1
יולי 2001	עדכון 2
אוקטובר 2001	

- 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
 1.9 ביאור סימני התשריט.

סודר	ייעוד השטח	הסימון בתשריט	הערות
1.	שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון על רקע לבן	
2.	תעשייה משולב במסחר	פסים אלכסוניים באפור על רקע סגול	
3.	שטח תעשייה	שטח צבוע סגול תחום בסגול כהה	
4.	שטח תעשייה קלה ומלאכה	שטח צבוע סגול תחום באפור	
5.	שטח לבנין ציבורי	שטח צבוע חום תחום בחום כהה	
6.	שטח מסחרי	שטח צבוע באפור	
7.	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר	
8.	שטח תחנת משנה חח"י	שטח צבוע סגול עם קוקוו שחור באלכסון	
9.	תחום קווי מתח גבוה	סימון פסים צהובים דקים באלכסון	
10.	דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע בחום ספיר	
11.	דרכים וחניות מאושרת	שטח צבוע בורוד כהה	
12.	דרך לביטול	סימון פסים אדומים דקים באלכסון	
13.	גבול תכנית	קו כחול כהה	
14.	גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים לסירוגין	
15.	גבול מתחם תכנון		
16.	גבול ומספר חלקה רשומה	קו ומספר תחום בעיגול בצבע ירוק כהה	
17.	גבול ומספר מגרש מוצע	קו ומספר בצבע שחור	
18.	גבול ומספר מגרש לביטול	קו מקווקוו ומספר מחוק	

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע מ"ר		מצב קיים		ייעוד	סודר
אחוזים	שטח (ד"מ)	אחוזים	שטח (ד"מ)		
		0.14	0.36	שטח חקלאי	.1
		2.16	5.37	שטח תעשייה משולב מסחר	.2
41.6	103.62			שטח תעשייה	.3
4.73	11.78	43.36	108.01	שטח לתעשייה ומלאכה	.4
2.18	5.44			שטח מסחרי	.5
		3.44	8.56	שטח למתקנים הנדסיים	.6
1.25	3.11			שטח לבנין ציבורי	.7
16.93	42.18	11.65	28.36	שטח ציבורי פתוח	.8
5.31	13.23	9.27	23.10	שטח תחנת משנה תח"י	.9
				תחום קווי מתח עליון	.10
20.45	50.94	30.25	75.34	דרך קיימת ו/או מאושרת	.11
7.55	18.80			דרכים וחניות מוצעות	.12
100%	249.10	100%	249.10	סה"כ שטח התכנית	

פרק 2**2.1 מטרת התכנית :**

1. תכנון מחדש של אזור תעשייה הכולל כ-260 דונם על מנת להקל על מימושו.
2. תוספת שטחים לשיפור חזות אזור התעשייה.
3. עדכון השטחים הדרושים להקמת תחנה משנה תח"י.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- 2.2.1 קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- 2.2.2 קביעת הוראות בניה.
- 2.2.3 קביעת הנחיות בנוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.4 קביעת הנחיות תכנון נוף.
- 2.2.5 קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

סודר	ייעוד	שטח אזור בדונם	מקדם	שטח עיקרי במ"ר
1.	תעשייה	103.81	200%	207.620
2.	תעשייה ומלאכה	12.05	100%	12.050
3.	מסחר	5.69	150%	8.535
4.	בנין ציבורי	3.25	70%	2.275
5.	תחמש	13.2	20%	2.640

פרק 3 - הוראות התכנית:

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי

- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותנים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- קרקע או מבנה המשמשים כיום תכלית או שימוש אינם מופיעים ברשימת השימושים המותרים.

3.1.1 שטח למעבר קווי חשמל

בשטח המעבר הצבוע ירוק מסוים בפסים צהובים מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחים. מותר להשתמש במעבר לדרכים לגנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך המעבר - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק הכל לפי הנחיות בטיחותיות של החברה. במעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. לא יינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.

3.1.2 שטח תעשייה

ישמש למבני תעשייה בלתי מזהמת ע"פ ההנחיות הסביבתיות הכלולות בתכנית זו.

3.1.3 שטח תעשייה קלה ומלאכה

מיועד לתעשייה קלה בלתי מזהמת ולמבני מלאכה אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם ע"פ ההנחיות הסביבתיות הכלולות בתכנית זו.

3.1.4 שטח מסחרי

במגרש מס' 1 מיועד לספק שירותי מסחר לצומת הדרכים. הדרך הארצית מס' 89 וכביש הטבעת החיצונית של העיר מעלות. תותר הקמת מזנונים, חנויות מסוגים שונים, משרדים, אולמי תצוגה, אולמות שמחות, מסעדות וכל הדרוש לשרות הצומת ואזור התעשייה.

3.1.5 שטח למבני ציבור

מיועד לתחנת כיבוי אש איזורית כולל משרדים, מוסכים, רחבות סיבוב וסככות הדרושות לתפעול התחנה.

3.1.6 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני משחק, מתקני מנוחה, הצללה, שבילים מתקני נוי.

3.1.7 שטח תחנות משנה חח"י

בשטח זה תותר הקמת תחנת משנה פתוחה של תח"י. השטח המיועד לתחמ"ש ישמש להקמה ותפעול תחנות משנה של תח"י להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת. באזור זה יותרו הקמה ותפעול ציוד ומתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורמלים, עמודים, מבנים תפעוליים וכן כל מתקן ומבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה והכל באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי***										קווי בנין מינימליים			שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות D	שטחים עיקריים C	שטחים ** הכניסה B	מתחת למפלס הכניסה **	מעל מפלס הכניסה A	קדמי*	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	
29	6	250	60%	50%	200%	250%					8	8	1000	1 תעשייה
10	2	120	70%	20%	100%	120%					5	5	500	העשייה/מלאכה
18	4	200	70%	50%	150%	200%					8	8	1000	מסחר
10	2	80	40%	10%	70%	80%					5	5	600	מבני ציבור
16	2	35	20%	10%	20%	35%					10	10	8,000	תחמ"ש

משרד הפנים
 מינהל מחוז השרון
 תפקיד: פיקוד מחוז השרון
 תאריך: 1992

* מרווח קדמי ע"פ המצוין בתשריט.
 ** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה **
 *** גובה הבניה יימדד ממפלס פני קרקע סופיים בכל נקודה ליד הבנין.

3.3 הוראות נוספות3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות3.3.1.1 תנאים להוצאת היתרי בניה למבנים:

א. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית המבוססת על תכנית זו, ערוכה בקנה מידה 1:500, והכוללת פירוט לגבי:

1. חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.
 2. הנחיות בענין המבנים: גובהם, נפחם, קווי בנין, מרכיבים עיצוביים אופייניים, הנחיות בדבר הסתרת מערכות, אופי וסוג הבניה המותרת במרווחי הבניה, מבני עזר וכד'.
 3. הנחיות בענין חתך הדרך, אופי והשימוש בשטחים הציבוריים הפתוחים.
 4. הנחיות בנושא פיתוח: קביעת מפלסי כניסה ראשיים, רומי הדרכים, השבילים, קירות תומכים, מתקני תשתית ואשפה, גדרות ושערים, עצים וצמחיה אחרת, מתקני שילוט, חומרי פיתוח וכד'.
 5. הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה צפויים, שילוב תחבורה ציבורית, וכד'.
 6. הנחיות בנושא תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, גז, חשמל, קווי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים והמערכות והמתקנים. כל המתקנים בממשק כביש-מגרש, שעוני מים, פילר חשמל, ארונות תקשורת יוטמנו בתוך קירות הפיתוח בתוספת שערים.
 7. במקרה של חלוקה לשלבים - אופן החלוקה ואופן הפיתוח בשלבים, המאפשר מראה ותפקוד שלם בכל אחד משלבי המשנה.
- תכנית בינוי ופיתוח תיערך ע"י אדריכל. תכנית בינוי ופיתוח תתבסס על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך.
- תכנית בניו ופיתוח תהיה באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול לוח זמנים לביצוע.

3.3.1.2 חלוקה למגרשים:

- א. שטחי האזורים המיועדים לתעשייה תחנת משנה ולמבני ציבור יחולקו למגרשים כמסומן בתשריט.
- ב. לגבי כל מגרש מוגדרות הוראות בניה וזכויות בניה כמפורט להלן.

3.3.1.3 קווי בנין

קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.

קו בנין במגרש פינתי יהיה קדמי וצדדי בלבד.

3.3.1.4 תגמירים מחייבים

תגמירים מחייבים יידרשו בהתאם למיקום המבנים ביחס לרשת הדרכים:

אזור א'

חזית הכבישים: מס' 89 (כביש ארצי), 1, 2, 3

באזור א': שיש, אבן נסורה, קיר מסך, באישור המנהלת.

אזור ב'

חזית הכבישים : מס' 4, 5, 6, 7, 8

באזור ב': שיש, אבן נסורה, קיר מסך. בחזיתות אחוריות (שאינן פונות לדרך כלשהיא) יותר שימוש בקיר קשיח צבוע באקריל ב-60% משטח מעטפת הבנין. קיר בצפוי קרמיקה באשור הועדה האדריכלית עד 50% משטח החזית.

אזור ג'

חזית הכבישים : מס' 9, 10, 11

באזור ג': שיש, אבן נסורה, קיר מסך בחזיתות אחוריות (שאינן פונות לדרך כלשהיא) יותר שימוש בקיר קשיח צבוע בצבע אקריל עד 60% משטח מעטפת הבנין.

חומרי הגגות

באזור בינוי א' - גגות קשיחים, סקויליטים, גמר הגג P.V.C. צבעוני או שכבת אגרגטים מפוזרת על הגגות.

באזור בינוי ב' - גגות קשיחים, גמר הגג P.V.C. צבעוני או שכבת אגרגטים מפוזרת על הגגות.

באזור בינוי ג' - כמו באזור בינוי ב'.

מערכות ומתקני עזר: מעליות וארובות. כל המערכות יוסתרו במבנים.

תגמיר הפיתוח: לא תאושר תכנית פיתוח הכוללת יותר מ-20% מהשטחים סלולים באספלט.

3.3.1.5 הוראות ותנאים בנושאי שילוט

בהמשך לאמור בפרק ה', סעיף א'4 רשאת הועדה, לאתר אישור מנהלת אזור התעשייה, לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיהם של שלטי פרסומת על המבנים וכן להורות על לוח מרכזי לשלטים. בהיעדר הוראה אחרת ישמש דגם השילוט המרכזי הקיים באזור התעשייה הישן.

3.3.1.6 הוראות ותנאים בנושאי פיתוח השטח והנוף

א. גינון והשקיה

1. רצועות גינון בגבולות המגרש יהיו כדלקמן:
 - מגרשים הפונים לכבישים משניים יקצו רצועת גינון כנ"ל ברוחב 3 מ'.
2. בכל רצועת הגינון יינטעו שיחים ועצים. כל הנטיעות וחיבורן למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות ע"י מנהלת אזור התעשייה.
3. נטיעות העצים: בחזית המגרשים יינטעו עצים בקוטר 2" ובגובה 2.5 מ' לפחות כל 6 מ'.
4. תכניות נטיעה והשקיה יוגשו במסגרת בקשות להיתר הבניה ויותאמו לדרישות עיריית מעלות.

5. ראשי מערכות השקייה יוצבו בארגזי ענבר (או ש"ע) ויופעלו על ידי מערכות ממוחשבות של מחלקת הגינון בעיריית מעלות. המערכות יובנו בהתאם לקריטריונים של מח' הגינון בעיריית מעלות.

ב. גדרות ושערים

1. תותר הקמת גדרות בגבול המגרש.
2. גובה הגדר לא יעלה על 2.50 מטר מגובה פני השטח הסמוך. במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג כאשר הנסיגה תהיה 1 מטר לפחות לצורך גינון. לא תורשה הגבהה ע"י חוטי תיל.
3. תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, תאור חומרי גמר ופרטות קירות תאושר ע"י עיריית מעלות והמועצה האזורית מעלה יוסף לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.
4. חומרי הגמר בקירות לאורך הכבישים יבוצעו בגמר אבן מסותתת בעיבוד טובה משולבים עם גדרות שכבת מתכת.
5. לא יורשו גדרות רשת שזורה מכל סוג שהוא.

ג. חצר אשפה

1. חצר האשפה תהיה עם קירות מ-3 צדדים בגובה 1.80 + מטר עם ציפוי פנימי של קרמיקה, נקודת מים חשמל לדחסנים לשטיפה וחיבור לביוב. ציפוי חימוני של אבן נסורה בעבוד טובה.
2. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.
3. יש לצרף מסמך מהיזם המפרט את סוגי הפסולות והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י המפעל/עסק.
4. תוכנית חצר האשפה תאושר ע"י עיריית מעלות והמועצה האזורית מעלה יוסף ותוגש כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה.
5. המפעל יחויב בהפרדת פסולת וטיפול בפסולת על חשבון.
6. כל הפסולת תפונה לאחר הטמנה מורשה על חשבון המפעל/העסק.

3.3.2 הוראות ותנאים בנושאי איכות הסביבה:

3.3.2.1 בתחום התכנית יותרו השימושים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ותנאי נציבות המים.

3.3.2.2 בחינה וקבלה של מפעלים/עסקים חדשים:

מפעלים/עסקים חדשים המעוניינים לאכלס את איזור התעשייה יבחנו באופן הבא:

- א. בקשה להקצאת מגרש - מבקש הבקשה ימלא טופס סיווג ראשוני ובו פרטים כלליים המתארים את תחום העיסוק, אופי תהליכי הייצור (מחלקות ייצור), סוג חומרי הגלם. לאור שאלון זה יקבע, ע"י הועדות המקומיות ו/או מנהלת איזור התעשייה, האם העסק עונה על דרישת הסף להכללתו באזור התעשייה.
- ב. "היתר בניה" - המפעל/עסק ימלא טופס "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך המפרט את פעילויותיו של המפעל בהקשר הסביבתי (מים, שפכים, אוויר, חומ"ס, רעש, פסולת וכד') כולל האמצעים בהם מתכנן לנקוט ע"מ לצמצם השלכות סביבתיות.
- ג. בדיקה כי המפעל/עסק יישם את המתחייב (כמפורט בהיתר הבנייה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה.
- ד. תנאים ברשיון העסק - קביעת תנאים מיוחדים, במידת הצורך, בהיבטי איכות הסביבה ברשיון העסק ומעקב ביצוע.

3.3.2.3 תנאים להיתר בניה:

א. שפכים

1. תובטח אפשרות קליטת שפכים וחיבורם למערכת ההולכה והאיסוף המרכזית. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק העזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב - 1981.
2. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים, קודם לחיבורם למערכת הציבורית.
3. שפכים יופרדו במקור לשפכים סניטריים, תעשייתיים ותמלחות, שמנים מינרליים יופרדו במקור וישלחו למיחזור.
4. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
5. כל האמור לעיל יבוצע תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי התהום.

6. המפעלים/עסקים אשר יאכלסו את אזור התעשייה לא יהיו עתירי מים. הסף יקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.
7. לא יותר איכלוס איזור התעשייה לפני השלמת מערכת קליטת והולכת השפכים לעבר פתרון הקצה.

ב. איכות אוויר

1. כל המפעלים/עסקים ידרשו לעמוד בתקני פליטת מזהמים לאוויר ע"פ ה- TALUFT או תקנים אחרים שיקבע ע"י משרד איכות הסביבה.
2. מניעת אבק - במפעלים/עסקים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים לגרום אבק, ינקטו באמצעים למניעת פיזורו (סלילת רחבות, מבנים סגורים, שימוש במסננים וכד') בהתאם לתקנים הקיימים.
3. אמצעים טכנולוגיים - ינקטו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים.
4. מקורות האנרגיה המותרים באזור התעשייה יהיו חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית, לא יאושרו מקורות אנרגיה דוגמת מזוט, פחם וכד'.

ג. רעש

- בכל מקרה בו הפעילות המתוכננת עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, ידרשו תכנון וטיפול אקוסטיים ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כד"ן ע"פ תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. בשלב היתר הבנייה יגישו המפעלים/עסקים הערכות חישוביות ביחס למפלסי הרעש החזויים בסביבתם. מפלס הרעש המשוקלל בגבול איזור התעשייה לא יעלה על 70dB(A).

ד. פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואיים, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת (דחסנים) אלא בתחומי המגרשים.
3. היתר הבנייה ורשיון העסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון והעברתה לאתר סילוק אזורי מאושר.

ה. חומרים מסוכנים

1. מפעל המחזיק חומרים המוגדרים כחומרים מסוכנים, בהתאם להגדרתם בחוק לחומרים המסוכנים, יידרש בשלב הראשוני לציין את סוגי וכמויות החומרים לשם בחינת התאמתו לאיכלוס.
2. הכמויות המירביות המותרות לאיחסון ו/או שינוע ייקבעו ויאושרו ע"י רשויות איכות הסביבה.

3. מפעל המחזיק חומרים המוגדרים כחומרים מסוכנים בהתאם להגדרתם בחוק החומרים המסוכנים יידרש להיתר רעלים במידה והכמויות שברשותו מחייבות זאת.
4. איחסון חומרים מסוכנים יבוצע תוך שמירה על הפרדה לקבוצות תואמות כימית. הפרדה זו תישמר גם בתחום המאצרות המיועדות לכל אחת מהקבוצות.

1. איחסון דלקים

1. איחסון דלקים ושמונים יהיה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ונציבות המים.
2. מיכלים תת קרקעיים יוצבו/יצויידו במיכול משני.
3. מיכלים תת קרקעיים יבנו עם מערכות ניטור ובקרה במקרה של דליפה.
4. מיכלי מתכת תת קרקעיים יצויידו בהגנה קטודית.
5. מיכלים עיליים יוצבו במאצרות אטומות בנפח אטומות בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול (בהתאם למפרט פיקוד העורף).

2. ניקוז

1. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
2. משטחי עבודה, רחבות איחסון וכד' החשופות לגשם ואשר מהן עלולים להיסחף מזהמים ינותבו למתקן קדם. הטיפול בשפכים של המפעל ויטופלו כשפכים תהליכיים.
3. רחבות חנייה וכד' ינוקזו דרך מתקני שיקוע לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית.
4. מרזבי גגות ינותבו ישירות למערכת הניקוז ו/או לעבר אזורי חילחול ייעודיים (שטחי גינון, רחבות אבנים משתלבות וכד') - יש להימנע מהזרמת נגר גגות לעבר משטחי עבודה, חנייה וכד'.

3. מערכת ניטור

1. מערכת ניטור השפכים תוקם ותנוהל ע"י עיריית מעלות תרשיחא, המועצה האזורית מעלה יוסף ו/או מנהלת איזור התעשייה, מערך הבקרה יכלול בדיקה של מוביל השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד. כל אלה יהיו על חשבון המפעל.
2. הצורך במערך ניטור אוויר מעבר לבקרה במפעלים יהיה נתון לשיקול הרשות הסביבתית המוסמכת.
3. במידה וימצא כי קיים חשש למטרדים יקים המפעל/עסק מערכת ניטור ויגיש דווח שוטף לאיגוד ערים לאיכות הסביבה ולועדות המקומיות.
4. בכל מקרה יגיש המפעל דו"ח שנתי בנושא איכות הסביבה לרבות דוחות ניטור שפכים ממעבדה מוסמכת וכל דו"ח אחר שיידרש ע"י העיריה.

ט. סילוק מפגעים

הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, שדרה או שביל להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזימור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך, שדרה או שביל שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בהם.

3.3.3 תשתיות

3.3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס מחלקת המים בעיריית מעלות, הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.3.4 סעיף "מרחקים והנחיות בטיחות מערכת השמל":

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקירבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מציר קו מתח נמוך	2 מטרים, ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני
מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)	6.5 מטרים, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני
מציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו)	20 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקירבת קווי השמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת השמל.

אסור להתקין מיתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומיתקני השמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת השמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

כל יוזם תוכנית מיתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מיתקני השמל, העמודים וקווי השמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות השמל ע"י תיאומם עם חברת השמל.

האמור לעיל מתייחס לקווי השמל עיליים שאינם חלק מ"שטח למעבר קווי השמל".

- א. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ב. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.3.5 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

פרק 4 - הוראות כלליות:

4.1 חלוקה

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.2 הפקעות

- א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוחלי מנהל מקרקעי ישראל.

4.3 רישום

תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4.4 התחייבות לעמידה בתנאי רישוי העסק

1. כל יזם יתחייב לעמוד בכל תנאי העסק בהתאם לחוק רישוי עסקים.
2. יזם למבנה בגודל 500 מ"ר ו-20 חנויות יתחייב להעסיק חברת ניהול ולקבל רשיון ניהול קניין ע"פ חוק רישוי עסקים.

4.5 תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4.7 חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה הנדרש בתקנות.

ב. במבני חניה ומגרשי חניה אשר יאושרו בטופס 3 יהיה הניקוז לכוון מגרש המבקש.

4.8 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

4.9 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4.10 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.11 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - מימוש התוכנית:

5.1 שלבי ביצוע

- א. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה מבלי שנסתיימה עבודת התשתית ההנדסית ובלבד שתובטח השלמתה תוך תקופת הבניה.
- ב. השימוש בבנין יותנה במתן תעודות גמר. הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר ומהנדס המועצה המקומית.

5.2 תקפות התוכנית

- א. לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

5.3 מנהלת אזור התעשייה

כללי

- א. באזור התעשייה תוקם מנהלת שתפקידה יהיה לספק את כל השירותים העירוניים והאזוריים הנדרשים לאחזקת אזור התעשייה ברמה הנדרשת.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה באזור התעשייה יהיה הקמת מנהלת האתר.
- ג. הקמת המנהלת באחריות עיריית מעלות תרשיחא והמועצה האזורית מעלה יוסף.

הרכב, מעמד סמכויות ותפקידי מנהלת אזור התעשייה

5.3.1 אזור התעשייה ינוהל ע"י מנהלת אזור תעשייה (להלן בנספח זה - המינהלת).

5.3.2 המינהלת - המינהלת הינה תאגיד עירוני שהוקם עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.

5.3.3 דירקטוריון המינהלת - לפחות מחצית מהדירקטורים הממונים ע"י הרשויות המקומיות השותפות למינהלת יהיו אנשי מקצוע מהתחומים הבאים: ניהול תעשייתי, מדעי הסביבה, תכנון, כלכלה וניהול עסקים ובלבד שאינם עובדים או נבחרים באחת מן הרשויות השותפות למינהלת.

המינהלת תכלול דירקטור אחד לפחות שייבחר ע"י המפעלים באזור התעשייה ובכל מינהלת יכללו משקיפים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ומטעם משרד התעשייה והמסחר.

כמו-כן, יכלול הדירקטוריון נציג הרשות הסביבתית המוסמכת.

כל נציג יהיה בעל זכות הצבעה, בבחינת לכל אחד קול אחד.

5.3.4 הנהלה פעילה אזור התעשייה (להלן: המינהלת)

- הדירקטוריון ימנה מינהלת פעילה לאזור התעשייה, אשר פעילויותיה יותוו על פי העקרונות להלן:
- א. ליישם המדיניות העסקית והאסטרטגית לניהול אזור התעשייה, כפי שתגובש על ידי הדירקטוריון.
 - ב. לנהל את אזור התעשייה על פי הנחיות תכנית המתאר, הוראות תקנון זה ועל פי החלטת החלטות הדירקטוריון כפי שיהיו מעת לעת.
 - ג. לעסוק בגיבוש תוכניות לפעילות שוטפת.
 - ד. לעסוק בגיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים (מפעלים).
 - ה. לעסוק במתן שירותים ופיתוחם, כפי שיוחלט עליהם מעת לעת.
 - ו. להפעיל יחידה סביבתית לפיקוח בקרה וניטור בהתאם להוראות התקנון, או לקבל את השירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת.
 - ז. מנהל המינהלת לדווח באופן שוטף לדירקטוריון על פעילותו ועל כל פעולות המינהלת או בנוגע לה.
 - ח. סמכויות המינהלת יגזרו מהוראות הדין, מהוראות תקנון התב"ע החל על אזור התעשייה והוראת תוקי עזר לאזור התעשייה.

5.3.5 תהליך קבלת החלטות

- יודגש כי הקריטריונים שינחו את המינהלת או מוסדותיה, לפי העניין, לקבלת מפעל יהיו כלהלן:
- א. השפעת פעילות המפעל על איכות הסביבה.
 - ב. יחס שטח המבוקש לצורך הקמת המפעל לבין מספר המועסקים העתידי בו.
 - ג. פוטנציאל קליטת מועסקים במפעל מהאזור.
 - ד. השפעת המפעל על הפיתוח הכלכלי באזור (איתנות כלכלית, גובה משכורות, רכישת שירותים באזור).
 - ה. התאמה לדוח התקנון ודרישותיו.

5.3.6 ועדה האדריכלית (להלן - הועדה האדריכלית)

- א. המינהלת תמנה ועדה אדריכלית אשר על חבריה, ימנו מנהל המינהלת, מתכנן אזורי התעשייה (אדריכל ומתכנן ערים), מזכירי או מהנדסי הוועדות לתכנון בניה של הרשויות הרלוונטיות ואדריכל נוף.

ב. בין שאר תפקידיה תעסוק הוועדה האדריכלית, בבדיקת התאמת תוכניות, ותוכניות לפיתוח סביבתי ופיתוח תשתיות תוכניות הבנייה להוראות תקנון זה, ובמתן המלצות לוועדות הרלוונטיות להיתרי בנייה ולהקצאת רשיונות עסק וכל תפקיד אחר עליו תחליט הוועדה במסגרת מטרותיה.

ג. כל חבר בוועדה יהיה בעל זכות הצבעה בבחינת לכל אחד קול אחד.

5.3.7 יחידה סביבתית

המינהלת תמנה את היחידה הסביבתית ו/או תקבל שירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת הקיימת ובין שאר תפקידיה תהיה היחידה הסביבתית אחראית:

- א. לתכנון ופיקוח בכל הקשור לשמירת איכות הסביבה, איכות המים וביוב.
- ב. לתת המלצותיה למינהלת בכל הקשור לאכלוס אזור התעשייה על ידי מפעלים והכל בתיאום מלא עם הוועדות הרלוונטיות ובכפוף להוראות חוקי העזר, אשר יותקנו באזור התעשייה.
- ג. לבצע עבור המינהלת בדיקה שוטפת של המפעלים בכל הקשור בעמידתם במטרות ובתנאי רשיון העסק ולהגיש דו"ח תקופתי על הממצאים.

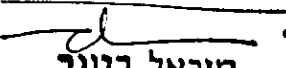
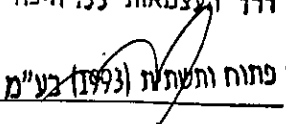
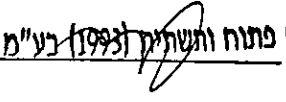
5.3.8 תפקידי המינהלת

- א. כל היבטי האחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות: גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, גדרות, וכו', יטופלו ע"י מינהלת האתר. בקשה להיתר בנייה, תאושר ע"י מינהלת האתר, לפני הגשתה לוועדה.
- ב. בקשה לרשיון עסק/ בקשה לחידוש רשיון עסק תהיה מותנית בחתימת מינהלת האתר. בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של: המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והניקיון בתחום המגרשים שברשותם, לשם חידוש הרשיון.
- ג. המינהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבנייה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית.
- ד. המינהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ה. המינהלת תפקח על אחזקת שטחי הגינון והשטחים הציבוריים, ותוציא מכרזים לקבלנים.
- ו. באחריות המפעלים לפנות פסולת תעשייתית עפ"י סוגיה. המינהלת תפקח על פינוי הפסולת. במידה והמפעל לא יפנה את הפסולת תבצע זאת המינהלת ע"ח המפעל.
- ז. האחריות לפינוי פסולת רעילה היא על המפעלים. המינהלת, בשיתוף המשרד לאיכות הסביבה, תפקח על פינוי פסולת רעילה ע"י המפעלים בהתאם לצורך לאתר הפסולת הרעילה שייקבע.

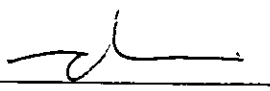
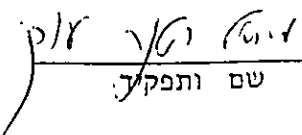
- ח. מינהלת האתר תצויד באמצעים לטיפול ב"אירועים" של חמ"ס ואירועים אחרים:
מתקני ספיגה.
חביות אחסון מיוחדות.
שרוולי עצירה.
כימיקלים לניטרול.
אמצעי פתיחת שוחות וסתימות.
- ט. המינהלת אחראית לניטור תקופתי של השפכים לפני חיבורם למאסף האזורי ולתפקודה התקין של תחנה הסניקה.
- י. באחריות המינהלת ליידע את יזמי המגרשים בהם עובר חלק מפרוזדור התשמל ולחייבם לאפשר לחח"י גישה למגרשים בעת טיפול בתקלות.
- יא. תפקידים נוספים עפ"י הוראות מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר.

פרק 6: - חתימות

חתימת בעלי הענין על הוראת התכנית

<u>תאריך</u>	<u>חתימות</u>	
<u>20.2.02</u>	 מיכאל רטנר אדריכל ומחננו ערים דרך העצמאות 55, חיפה	חתימת בעל הקרקע
<u>4/3/02</u>	 מקיף פתוח ותשתיות (1993) בע"מ	חתימת עורך התכנית
<u>4/3/02</u>	 מקיף פתוח ותשתיות (1993) בע"מ	חתימת היזם
		חתימת המגיש
		<u>הצהרת עורך התכנית</u>

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו-כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

 חתימה
 שם ותפקיד
20.2.02
 תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה