

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - "מעלה נפתלי"

תכנית מפורטת מנ/מק/ 27 / 00 "שינוי בקווי ביניין מדרך גישה ושצ"פ - אלסינט , מעלות"

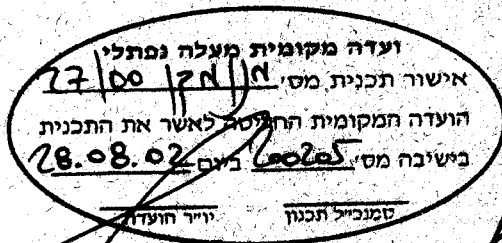
המהווה שינוי לתכנית : "ג/ בת/ 164 - אזור תעשייה קורן"

תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62 א4 לחוק התכנון והבנייה

הודעה על אישור תכנית מס.	27/00/24
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	5121
מיום	24.10.02

2000

אלסינט פתרונות תעשייתיים	:	יזם התכנית
אדריכל עופר פורת	:	עורך התכנית
עיריית מעלות תרשיחא	:	תחום שיפוט מוניציפלי
מנהל מקרקעי ישראל	:	בעלי הקרקע
מעלות - תרשיחא	:	יישוב



חתימה שלמה בוחבוט
ראש העיר מעלות-תרשיחא
יו"ר הוועדה

יוסף לוי
מהנדס הוועדה

יום ראשון 15 אפריל 2001
כ"ב ניסן, תשס"א

1. השם והתחולה
תכנית זו תיקרא תכנית " מ/מק/ 27 / 00 - שינוי בקווי ביניין מדרך גישה ושצ"פ - אלסינט , מעלות " המהווה שינוי לתכנית " ג/ בת/ 164 - אזור תעשייה קורן" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו . התשריט הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו.

2. היחס לתוכניות אחרות
התוכנית משנה קווי בניין בחלק מאזור תעשייה התחום בתוכניות מפורטות מאושרת " ג בת/ 164 - אזור תעשייה קורן " מבלי לשנות זכויות בניה . הוראות תוכנית זו בשטחה עם אישורה תהיינה עדיפות על פני הוראות התכנית הנ"ל.

3. המקום
מחוז - צפון / נפה - עכו / עיר/ תחום מוניציפאלי - מעלות תרשיחא
גוש 18436
חלקי חלקות 26

4. שטח התוכנית
4.186 דונם , חישוב גרפי .

5. מסמכי התכנית :
א. דפי הוראות תוכנית זו הכוללים 6 דפים.
ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1: 500 . ותרשימי סביבה ב 1: 10,000 , 1: 25,000
ג. כל מסמכי התכנית הנ"ל הנם חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

6. מטרת התוכנית
א. שינוי קווי בניין לדרך שרות (גישה אחורית) מ 4 ל 0 מטר בשטח לתעשייה ומלאכה .
ב. שינוי קווי בניין שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) מ 4 ל 0 מטר בשטח לתעשייה ומלאכה .

7. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל

8. יזום התכנית
אלסינט פתרונות תעשייתיים ,
א.ת. מעלות 24952 ת.ד. 102 . טל 04-9079222 פקס 04-9079234

9. עורך התוכנית
אדריכל עופר פורת , שד' ההסתדרות 47 חיפה . טל 04-8404010 / פקס 04-8404015
8492825

10. חלוקת שטחים עפ"י אזורים בתשריט

מצב מוצע		מצב קיים		תאור השטח
שטח בדונם	% השטח	שטח בדונם	% השטח	
1.704	40.71	1.704	40.71	תעשייה ומלאכה
2.059	49.19	2.059	49.19	דרך קיימת מאושרת
0.423	10.1	0.423	10.1	שטח ציבורי פתוח
4.186	100%	4.186	100%	סה"כ

11. באור סימנים בתשריט
א. גבול התכנית
ב. תעשייה ומלאכה
ג. דרך קיימת או מאושרת
ד. שטח ציבורי פתוח
ה. מבנה קיים
ו. מספר דרך
ז. קו בניין
ח. רוחב הדרך
קו כחול כהה
שטח בצבע סגול
שטח בצבע חום
שטח בצבע ירוק
מצולע מנוקד מבפנים
משולש עליון בעיגול הדרך
משולשים צידיים בעיגול הדרך
משולש תחתון בעיגול הדרך

12. רשימת תכליות

תכליות על פי תכנית ג/בת/ 164

13. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

13.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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 אווריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מ'

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.

13.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ;

מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מ'
מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מ'
מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט	0.5 מ'

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

13.4 לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים. הטרנספורמטורים ישולבו לפי הצורך בתוכניות פיתוח בתוך הקירות התומכים.

14. ניקוז מי גשם

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

15. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית מעלות תרשיחא.

16. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת קרקעיים. לא יבוצעו חיבורים עיליים. הכל על פי מפרטי ואישורי בזק.

17. הרחקת אשפה

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

18. ביוב

א. מערכת השפכים בתכנית תתוכנן כך שתובטח חיבורה וקליטתה 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. קדם טיפול של שפכים שאינם תורמים 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 התהום.

ב. קווי הביוב יהיו אטומים (צינורות פלדה עם ציפוי פנימי רב אלומינה או צינורות פי.וי.סי דרגה 0).

ג. לא תותר שפיכת פסולת להזרמת שפכים באזורים הפונים צפונה לכיוון נחל הכזיב.

19. כיבוי אש

מגיש התוכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כיבוי אש.

20. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

היתרי בניה יוצאו באישר ע"פ דרישות הג"א.

21. חניות
החנייה בשטח התוכנית בתחום התכנית תהייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
22. דרכים
א. תוואי הדרכים ורוחבם יהי כמסומן בתשריט.
23. פיתוח שטחים ציבוריים
גינון ונטיעות בשטחים ציבוריים יבוצעו ע"י עיריית מעלות תרשיחא.
24. תפעול וניהול סביבתי
אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט, וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ומבני התעשייה. בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הורות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבנייה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.
25. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.
26. היתרי בניה
ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.
27. תנאים כלליים לקבלת היתר
א. חזות המבנה וחומרי הגמר יחויבו בקבלת אישור מהנדס הרשות המקומית.
ב. תכנית הבינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית תכלול תכנית גינון הכוללת נטיעת עצים בוגרים בלפחות 30 % מאורך קו חזית המגרשים הפונים לרחוב.
ג. הגדרות לכיוון הרחוב ולמרווח האחורי תהיינה בגמר אחיד המיוסס על סורגי פלדה מגולוונת בגובה 180 ס"מ לפחות.
28. היתר הבנייה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל.
ב. שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מי שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.
ג. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

29. טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	קווי בניין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות נש/מס' יח"ד למגרש	שטח בדונם סה"כ
		קדמי*	צידי	אחור	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	גובה במטרים		
תעשייה ומלאכה	750	5	0	0	80%	10%	70%	20%	50%	90%	2 + גלריה	9	לפי תכנית בינוי	1.704 דונם
שטח ציבורי פתוח	אין בניה למעט המפורט בסעיף רשימת תכליות													

*קו בניין קדמי יחשב רק קו המגרש הצמוד לאורך דרך מספר 3.

30. חתימות

קצ' לנו התנגדות פקדונית לתכנית בתנאי שזו היתה מתואמת ו
רשויות ההגיון דמוסמכות.
חתימתו דווקא ליכנסו היותו לא
התכנית
ונחתם
הסכ
הו
ל
כ
כל
מנהל מקרקעי ישראל
מי
א
ניתנת אד נדק ננקודת ככל ה
15.05.01

עיריית מעלות תרשיחא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה נפתלי

אלסינט בע"מ
ת.ד. 102
אזור תעשייה מעלות

עופר פורת-אדריכל
מס' רישוי 80976 טל. 04-5404010
שדרות ההסתדרות 47 חיפה

יוזם התכנית - אלסינט פתרונות תעשייתיים

עורך התכנית - עופר פורת, אדריכל