

212297

תכנית מס' ג/19200

מבא"ת 2006

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 31-12-2013
 נ ו ת ק ב ל
 נצרת עילית

תכנית מפורטת מס' ג/19200

רה-תכנון באזור תעשייה קורה מעלות

הוראות התוכנית (תקנון)

הודעה על אישור תכנית מס' 19200
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6728
 מיום 11/4/14

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשנ"ו 1965
 אישור תכנית מס' 19200
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 31/12/13 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 אלכס שפול אדר
 יו"ר הועדה המחוזית

11/12/2013

עמוד 1 מתוך 22

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 19200/ג

רה-תכנון באזור תעשייה קורן, מעלות

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
 צפון מעלה נפתלי מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

רקע:

מדובר על שטח באזור תעשייה קורן מעלות, לאורך ומצפון לרח' שרירא שלמה, בו על פי תכניות מאושרות קודמות - מגרשים סמוכים לרחוב בייעוד לתעשייה. המגרשים שווקו והנם מאוכלסים במבני תעשייה.

התעורר צורך להרחיב את מגרשי התעשייה הנ"ל היות והשטח הנוכחי אינו מספיק לפעילותם. הרחבת המגרשים אפשרית אל שטח צמוד, בו על פי תכנית מאושרת שטחים בייעוד שצ"פ, דרך (מס' 8) ומגרשים לתעשייה.

התכנית המוצעת:

התכנית מרחיבה את המגרשים הזקוקים להרחבה תוך עריכת שינויים בייעודי השטחים הצמודים. כפועל יוצא מכך נותק החיבור בתכנית בין דרך מס' 8 לדרך מס' 1, ותוכננו גישות למגרשים לתעשייה שלאורך רח' וייצמן מהרחוב עצמו.

כמו כן יוצרת התכנית חלוקה מחדש של מגרשים לתעשייה מס' 104 ו-32 (שבמצב מאושר) לכדי 3 מגרשים לתעשייה (מס' 1506, 1507, ו-1508 בתכנית המוצעת) כולל דרך גישה אליהם המסתעפת מדרך מס' 7.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

א.ת. קורן מעלות – רה-תכנון באזור תעשייה קורן, מעלות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

19200/ג

מספר התוכנית

77.54 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

13.11.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 4 מתוך 22
 11/12/2013

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

קואורדינטה X 226.000
קואורדינטה Y 769.600

1.5.2 תיאור מקום הישוב מעלות

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית מעלות-תרשיחא בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מעלות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18755	מוסדר	חלק מהגוש	10,11,16-29,35,36	33,34
18378	מוסדר	חלק מהגוש		50,51,99,27
18802	מוסדר			4
18380	מוסדר			1
21065	מוסדר			214

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מעלה הגליל

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.11.94	4259	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/בת/164 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/בת/164 ✓
30.5.02	5079	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12402 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12402 ✓
19.12.02	5139	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12193 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12193 ✓
12.7.07	1955	תכנית זו אינה פגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 ✓
4.1.06	4467	תכנית זו אינה פגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 35 ✓
14.8.05	276 (ולנת"ע)	תכנית זו אינה פגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גבי מגן משרד יובתים	11.12.2013	1	22	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גבי מגן משרד יובתים	13.11.2013	1	---	1: 1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' רותי ארני	23.10.2012	1	---	תכנית 1: 500	מנחה	נספח פיתוח ונוף
			23.10.2012	1	---	חתכים 1: 500		
			23.10.2012	1	---	פרטים טיפוסיים ק.מ שונים		
	ועדה מחוזית	ישראל קלר	11.6.2010		9	---	מנחה	נספח ייעוץ קרקע
	ועדה מחוזית	חיראלדין ראמז מהנדס	23.10.2012	1	---	נספח תנועה 1: 500	מנחה	נספח תחבורה
			23.10.2012	1	---	חתכים לאורך 1: 100/1000		
			23.10.2012	1	---	חתכים לרוחב 1: 100		
	ועדה מחוזית	מוטי זייד משרד זייד-אורניב	מרץ 2012	-	20	---	מחייב	לוח הקצאות וטבלת איזון
	המשרד להגנת הסביבה	עלי שואהנה מהנדס	ינואר 2012	-	16	לא רלבנטי	מחייב	נספח הידרולוגי-סביבתי
	מנהל רשות המים							

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

11/12/2013

עמוד 7 מתוך 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית מעלות-תרשיחא	-	רח' בן-גוריון מעלות	04-9578828		04-9578821	tashti-8@maltar.co.il
1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
יזם התכנית				מנהלת פארק תעשייה קורן	512671512	ת.ד. 9001, מעלות 25942	04-9752401		04-9971336	office@parkoren.org
1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון		ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	04-6558211		04-6560521	tzafontichnun@mami.gov.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעם מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
gabi-yubateam@bezeqint.net	04-9883867	050-4246897	04-9886919	התרושת 48, כרמיאל 20100	511870388	יובתיים (1993) בע"מ	24159	006845226	גבי מגן	אדריכל	עורך התכנית
r.aranyi@gmail.com	04-9991778	054-4655501	04-991777	יובלים 20142			82346	053209508	רותי ארני	אדריכל	יועץ נוף
office@klar.co.il	04-8401398	050-5338262	04-8401397	קח' בצרי 23, קרית אתא 28106		ייעוץ לביסוס ושרותים הנדסיים	8682	05356654	ישראל קלר	מהנדס	יועץ קרקע
avi_l@zaidorniv.co.il	04-8584466	054-2274430	04-8584545	הרצל 69, טירת הכרמל		זייד-אורניב בע"מ	238	053340204	מוטי זייד	שמאי מוקרקעין	שמאי
Natali@technomad.co.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	מוריה 52, חיפה		"טכנומד"	481	69492064	רודולף בלן	מוודד מוסמך	מוודד
a-midan@zahav.net.il	04-6744874	050-7292312	-04-6745253	ת.ד. 3177 סחינן 20173	512569526	ע.ס.ש חברה לשירותי הנדסה בע"מ	38367	053796959	עלי שואהנה	מהנדס	יועץ הידרוטגיי-סביבתי
ramizeng@gmail.com	04-9971834	050-5410238	04-9971910	ת.ד. 193 כפר חורפיש 25155		ת.ר. שירותי הנדסה	85535	058193616	חיראלדין ראמו	מהנדס	יועץ תחבורה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

רה תכנון לאזור תעשייה קורן.
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. רה תכנון לחלק מאזור תעשייה קורן.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. ביטול דרך מאושרת 8 ברובה והתווית דרכים חדשות.
4. שינוי בהוראות וזכויות בניה כגון: גודל מגרש מזערי, שטחי בניה, תכסית, גובה וקווי בנין.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	77.54 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	67,471.50		+ 13,135.50	54,336	מ"ר	תעשייה
	67,471.50		+ 13,135.50	54,336	מ"ר	סה"כ תעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513	תעשייה
	1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009	שצ"פ
	3000, 3001, 3002, 3003	דרך מאושרת
	2000, 2001, 2002, 2003, 2004	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
62.89	48769	תעשייה	←	16.97	13160	שטח ציבורי פתוח
15.11	11717	שטח ציבורי פתוח		23.99	18600	דרך קיימת/מאושרת
19.33	14990	דרך מאושרת		15.73	12200	תעשייה ומלאכה לפי ג/12402
2.66	2064	דרך מוצעת		14.12	10950	תעשייה לפי ג/12402
				17.85	13840	תעשייה ומלאכה לפי גבת/164
				11.34	8790	שטח לתעשייה לפי ג/12193
100%	77540	סה"כ שטח התכנית		100%	77540	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שטח לתעשייה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. מגרשים מס': 1513, 1512, 1511, 1510, 1509, 1508, 1503, 1500 ישמשו לתעשייה ומלאכה בלתי מזהמת עפ"י ההנחיות הסביבתיות שבסכע"פ 6, בתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מתקני אחסנה, מוסכים למעט: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p>	
<p>ב. מגרשים מס': 1507, 1506, 1505, 1504, 1502, 1501, 1500, 1500 ישמשו לתעשייה ומלאכה בלתי מזהמת עפ"י ההנחיות הסביבתיות הכלולות בתכנית מס' ג/12402. במגרשים אלה יותר להקים בנוסף: מזנונים ומסעדות, משרדים, חנויות, אולמי תצוגה וכל הדרוש לשרותים תומכי תעשייה בהיקף אשר לא יעלה על 15% משטח המבנה בכל מגרש.</p>	
הוראות נוספות	4.1.2
<p>א. למגרשים מס': 1513, 1512, 1511, 1510, 1509, 1508 ההוראות הנוספות יהיו על פי כל הוראות סעיפים 9, 10 ו-12 הכלולות בתכנית מס' ג/ בת 164</p>	
<p>ב. למגרשים מס': 1507, 1506, 1505, 1504, 1502, 1501, 1500 ההוראות הנוספות יהיו על פי כל הוראות סעיף 3.3.1 הכלולות בתכנית מס' ג/ 12402. התגמירים המחייבים יהיו על פי אזור ב' שבהוראות הנ"ל. חומרי הגנת יהיו על פי אזור בינוני ב' שבהוראות הנ"ל.</p>	
4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. ישמש כשטח ירוק פתוח לרווחת הציבור, למערכות תשתית תת קרקעיות, למערכות ניקוז ותמיכת קרקע. בשטח יותרו אך ורק עבודות פיתוח והקמת מתקנים כלהלן: קירות תומכים, מסלעות, גינון, מתקני משחק, מתקני מנוחה, מתקני הצללה, שבילים ורחבות מרוצפות, מתקני נוי, מתקני תשתיות ניקוז, ביוב מים, חשמל ותקשורת.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א. בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח והקמת מתקנים כמפורט לעיל.</p>	
4.3 שם ייעוד: דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. כללי: דרכים לתנועה מוטורית - כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית במפרצי חניה. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, אזורי נוי וגינון וריהוט רחוב.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א. בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה באחוזים				גודל מגרש מזערי (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5 *	5 *	5 **		+2 גלריה	9.0	-	-	50%	90%	25,472.5	-	-	10%	80%	1.0	1511, 1510, 1509, 1508 1513, 1512	תעשייה
5 *	5 *	5		+3 גלריה	12.0	-	-	75%	150%	9,471	-	-	30%	120%	2.7	1507, 1506	
5	5 *	5		+3 גלריה	15.0	-	-	75%	230%	32,528	-	-	40%	190%	2.0	1503, 1502, 1501, 1500 1505, 1504	

* קו בנין 0 יותר רק בהסכמת בעלי מגרשים סמוכים. בכל מקרה של בניה בקו 0 לא תותר פתיחת פתחים בקיר המפריד. כאשר אותו יזם מחזיק במגרשים סמוכים זה לזה יותר ביטול קו הבניה הצדדי ביניהם באישור הועדה המקומית.
** או כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1. חלוקה**

- א. תוכנית זו הינה איחוד וחלוקה למגרשים בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת איזון.
 ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
 ג. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד וחלוקה כדין.

6.2. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח מס':
 1000 עד 1009, 2000 עד 2004, 3000 עד 3003,
 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם
 לסעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3. רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג (1983),
 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
 באזורי חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון המגרש בו נמצאת החניה.

6.6. הוראות הג"א

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

6.7. כיבוי אש

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

6.8. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים, ונגישות לנכים על פי אישור יועץ נגישות מוסמך לשביעות
 רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.9. התחייבות לעמידה בתנאי רישוי העסק

כל יזם יתחייב לעמוד בכל תנאי העסק בהתאם לחוק רישוי עסקים

6.10. עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.11. תנאים למתן היתר בניה

- א. לאחר תחילתה של התכנית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום לכל שטח התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר, הקמת מערכת ניטור מים עיליים במוצא הניקוז של אזור התכנית.
- ג. אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בניה, בקיום תנאים נוספים.

6.12. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות, בתחום התכנית. הכלבהתאם להנחיות מינהלתתכנון בנושא מתאריך 24/7/2007 ועדכונה.

6.13. הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב מדרונות

- בשטחים מדרונות - קרי שטחים ששיפוע הקרקע בהם עולה על 20% יחולו ההוראות הבאות:
- א. ייצוב המדרונות יבוצע בעזרת "קיר קרקע משורינית" על פי תכנון קונסטרוקטור, יועץ קרקע ולפי הוראות היצרן.
 - ב. הקירות התומכים יהיו מדורגים עם מרווח נטיעה ברוחב 1 מ' ביניהם. גובה הקיר התומך לא יעלה על 3 מ'.

6.14. הוראות בדבר בניה משמרת מים

אין לבנות בתחום התכנית בניה משמרת מים.

6.15. הוראות ותנאים בנושא איכות הסביבה

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

6.15.2 בחינה וקבלה של מפעלים/עסקים חדשים:

א. בקשה להקצאת מגרש – מבקש הבקשה ימלא טופס סיווג ראשוני ובו פרטים כלליים המתארים את תחום העיסוק, אופי תהליכי הייצור (מחלקות ייצור). סוג חמרי הגלם, לאור שאלון זה יקבע, ע"י הועדות המקומיות ו/או מנהלת אזור התעשייה, ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי, 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, אויר, חומ"ס, רעש, פסולת וכו') כולל האמצעים בהם מתוכנן לנקוט ע"מ לצמצם השלכות סביבתיות.

ג. בדיקה כי המפעל/עסק יישם את המתחייב (כמפורט בהיתר הבניה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה.

ד. תנאים ברשיון העסק – קביעת תנאים מיוחדים, במידת הצורך, בהיבטי איכות הסביבה ברשיון העסק ומעקב ביצוע.

6.15.3 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 והמלחות, 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 תהום.
6. המפעלים/עסקים אשר יאכלסו את אזור התעשייה לא יהיו עתירי מים. הסף יקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.
7. לא יותר איכלוס איזור התעשייה לפני השלמת מערכת קליטת והולכת השפכים לעבר פתרון הקצה הקיים והכולל קו מאסף ראשי המתחבר למט"ש געתון הקיים.
8. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.

ב. איכות אוויר

1. כל המפעלים/עסקים ידרשו לעמוד בתקני פליטת מזהמים לאוויר ע"פ ה-TALUFT או תקנים אחרים שיקבע המשרד לאיכות הסביבה.
2. מניעת אבק – במפעלים/עסקים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים לגרום אבק, ינקטו האמצעים למניעת פיזור (סלילת רחבות, מבנים סגורים, שימוש במסננים וכד'), וזאת לפי תכנית ג/12402.
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 כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990. בשלב היתר הבנייה יגישו המפעלים/עסקים הערכות חישוביות ביחס למפלסי הרעש החזויים בסביבתם. מפלס הרעש המשוקלל בגבול איזור התעשייה לא יעלה על 70 d B (A).

ד. פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, 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 איזורי 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.

ו. איחסון דלקים

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

ז. 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 חניה וכד' ינוקזו דרך מתקני שיקוע לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית. מרזבי גגות יחוברו ישירות למערכת הניקוז העירוני. לא תותר הזרמת נגר גגות לעבר משטחי עבודה, חנייה וכד'.

ח. מערכת ניטור

1. מערכת ניטור השפכים תוקם ותנוהל ע"י עיריית מעלות תרשיחא, המועצה האיזורית 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 דוח 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 העירייה.

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 לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך, שדרה או שביל שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בהם.

6.16. הוראות בדבר חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.17. הוראות בדבר הגנה על מערכת המים ומניעת זיהום מי תהום

אזור התוכנית מאופיין באופן כללי ברגישות הידרולוגית בינונית. אין מניעה להקים בתחום התכנית מבני תעשייה ומלאכה בתנאי שייבנו בתנאים מיוחדים ובשילוב תשתית ראויה למניעת זיהום קרקעות ומי תהום כדלקמן:

א. מערכת המים:

יש להתקין צנרת מים מפלדה עם עטיפה חיצונית תלת שכבתית והגנת בטון צמנט שכבה רביעית כשכבת הגנה לשמירת שלושת שכבות האיטום, סוג החיבור בין הצינורות חיבור ריתוך חדירה, התיקון בין הצנרת חייב להיות תיקון שלושת השכבות ומעליהם תיקון בטון מלא ע"י בתוך סרט פלסטי ואו סרט גמיש ומריחת הבטון אחרי הפירוק בחומר אטימה פריימר או שווה ערך לפחות.

ב. מערכת ביוב:

כל מערכת הביוב חייבת להיות אטומה לחלוטין ולא תפגע בסביבה.

1. יש לבחור בצנרת עמידה ללחצי ותנועות קרקע כגון צינורות פי.ווי.סי או פוליאטילן או שווה ערך.
2. יש לבחור בשוחות אטומות טרומיות (תחתית וחוליה תחתונה יצוקות מונוליטית במפעל) עם מחבר מסוג 'איטוביב'. המתעל ('בנצייק') יבוצע בשטח עם הקפדה מיוחדת על הבצוע.
3. מתקני הביוב מסוג "אגור ושטוף" או תחנת שאיבה ייבנו תוך הקפדה על אטימות ולפי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4. לצורך טיפול במי שטיפות במוסכים ובמפעלים יש לבנות מערכת טיפול מקומית כגון מפריד שומנים ואו דלקים והכול בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
5. עמידת המשטחים תתאים ללחצים מכנים.

ג. מערכת ניקוז מי נגר עילי:

1. ניקוז כל משטחי אזור התעשייה יבוצע בשיפועים מתאימים לניקוז מי נגר עילי למערכת ניקוז עירונית מסודרת ואטומה לחלוטין וללא ערבוב מי גשם ומי ביוב לחלוטין. בהתאם לכך ביצוע מערכת הניקוז יהיה מצינורות ותאי בקרה אטומים ומתאימים למניעת חדירת נגר עילי למשטחי התפעול מסביב לאזור התעשייה.
2. במוצא של מערכת הניקוז יש להקפיד על שפיכה מבוקרת של מי נגר עילי של גשמים ללא ערבוב במים ואו בשפכים של שטיפות מאזור התעשייה.
3. יש להפריד לחלוטין בין מערכות התשתית מים, ביוב וניקוז בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ותוך תאום מערכות בשלבי התכנון השונים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	אישור תשריט - תכנית איחוד וחלוקה כדין	אין

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	מס' תאגיד	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16/12/13	עדה מקומית להכנת וביית מעלות מרשימת יוסי לוי מהנהלת העיר עיריית מעלות מרשימת		עיריית מעלות- תרשיחא			מגיש התיכנית
	מינהלת סארק התעשייה קוון בע"מ	512671512	מנהלת פארק תעשייה קורן			יזם בפועל
			מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון			בעלי עניין בקרע
17.11.13	יובתים (1993) בע"מ טל 9883867 פקס 9886919 החרושת 49 ת.ד. 252 כרמיאל 20100	511870388	יובתים (1993) בע"מ	006845226	נבריאל מגן	עורך התכנית