

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 27-11-2013
 נ ת ק ב ל
 נצרת ענבלת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20340

שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעשייה והגדרת זכויות והוראות בניה לתעשייה באזור פארק תעשייה קורן-מעונה

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="220 1006 734 1229" data-label="Text"> <p>משרד הפנים חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ג/20340 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15/11/13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון י"ר הי"ב מחוזית</p> </div>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

<div data-bbox="188 1483 622 1682" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/20340 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שטח התכנית נמצא באזור פארק התעשייה קורן ביעוד שצ"פ עפ"י תכנית ג/12402 המאושרת מיום 30/5/2002 ילקוט פרסומים 5079.

תוכנית מוצעת זו באה לשנות את יעוד הקרקע משצ"פ לתעשייה על מנת ליצור מגרש הניתן לשיווק ליזמים, לקבוע את השימושים, ההוראות וזכויות הבניה לתעשייה עפ"י יעוד "שטח תעשייה ומלאכה" בתכנית ג/12402 המאושרת ולקבוע קווי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעשייה והגדרת זכויות והוראות בניה לתעשייה באזור פארק תעשייה קורן-מעונה

20340/ג

2.082 (דונם)

- מילוי תנאים למתן תוקף

מחזור 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

5/11/2013

- תוכנית מפורטת

- כן

- ועדה מחוזית

- לא רלוונטי

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- ללא איחוד וחלוקה.

- לא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

למי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

יורסם ברשומות

יורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

X=225,650 קואורדינטה X
Y=769,525 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשייה קורן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מעלה יוסף

התייחסות לתחום הרשות נפה
 • חלק מתחום הרשות
 עכו
 מעונה
 לייר
 לייר
 לייר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18754	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	16
18755	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	9, 37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12402/ג	203

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/4/ב/34	• כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1.	5704	16/8/2007
תמ"א/35	• כפיפות	התכנית נמצאת במרקם עירוני ללא רגישות סביבתית.	5474	27/12/2005
תמ"מ/2 תיקון 9	• כפיפות	התכנית נמצאת ביישוב עירוני, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות.	5696	30/7/2007
ג/12402	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/12402 ממשיכות לחול.	5079	30/5/2002
ג/בת/164	• תכנית גובלת	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	4259	6/11/1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	5/11/2013	לי"ר	18	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	5/11/2013	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	ה.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	meravy@myosef.org.il	04-9807496	לי"ר	04-9105511	ת.ד 1 גרנות תלבי	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנחה אזורית מעלה יוסף

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	ה.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-9971336	לי"ר	04-9572401	אלוף עוזי נרקיס 6 קניון כוכב הצפון. ת.ד 9001 מעלות 24952	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	512671512	לי"ר	מנהלת פארק תעשייה קורן

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	ה.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558221	ת.ד 580 גרנות עליות 17105	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	ה.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
yossits@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	שלומי מיקוד 13 סטנית 22832	לי"ר	לי"ר	לי"ר	34852-ה	023741853	לי"ר	לי"ר	לי"ר
Sdakwar1@gmail.com	04-9573138	054-4939975	04-9573138	תרשיחא מיקוד 24952	לי"ר	לי"ר	לי"ר	990	025888546	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר

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**

שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעשיה, קביעת השימושים, זכויות והוראות הבניה לתעשיה עפ"י יעוד "שטח תעשיה ומלאכה" בתכנית ג/12402 המאושרת, הגדלת הגובה ומס' הקומות וקביעת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע משצ"פ לתעשיה.
- קביעת השימושים, זכויות והוראות לתעשיה עפ"י יעוד "שטח תעשיה ומלאכה" בתכנית ג/12402 המאושרת.
- קביעת קווי בנין קידמי, אחורי וצידי ל-3 מ'.
- הגדלת הגובה הכללי ל-11 מטר ומתן הנחיות למדידת הגובה.
- חוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.082	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"י	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	ל"ר	1,017	+1,017	0	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
א.	מפעלי תעשיה קלה בלתי מזהמת ולמבני מלאכה אשר אינם מהווים מטריד לסביבתם עפ"י ההנחיות הסביבתיות הכלולות בתכנית ג/12402.
ב.	שטחי ומבני אחסנה.
ג.	שטחי משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום (עד 10% מהשטח המבונה).
ד.	מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, הסקה.
ה.	מכונים ומעבדות לשרות התעשיה.
ו.	דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.
ז.	מדרכות, שבילים וגינון.
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> בינוי ופיתוח הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> חניה החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה בתוקף במועד הוצאת היתרי בניה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה, הסדרת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
ג.	<ul style="list-style-type: none"> מבנים חריגים תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.
ד.	<ul style="list-style-type: none"> מגבלות בניה לגובה הגובה של הבנינים יהיה 11 מ'. הגובה ימדד ממפלס הכניסה הראשית של הבנין. מס' הקומות יהיה 2. בנוסף לכך תותר קומת מרתף לחניון ולממ"ד בגובה של עד 4 מטר. גובהם של פיר מעלית, מדרגות יציאה לגג, ארובה ומתקנים טכניים לא יעלה על 6.5 מ' משיא הגג, והם יהיו חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.
ה.	<ul style="list-style-type: none"> עיצוב אדריכלי גדרות – מעל גדר האבן ו/או המסלעה תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. מתקני אשפה – מתקנים לאיסוף אשפה ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים, יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת. שילוט – השילוט בהתאם לחוק עזר למעלות-תרשיחא (שילוט), התשס"ח-2008.
ו.	<ul style="list-style-type: none"> פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ז.	<ul style="list-style-type: none"> קביעת אמצעים למניעת מטרידים וזיהום סביבה לתחום התכנית לא תותר כניסת מפעלים שיש בפעילותם ובתהליך הייצור שלהם השפעה שלילית על איכות הסביבה. אין להתיר כניסת מפעלים שבתהליך הייצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר וגרימת מטרידי רעש מחוץ לתחומי המגרש.

<ul style="list-style-type: none"> • רעש - מפלס הרעש המירבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר). תהליכי יצור בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש בלתי סביר יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית. • זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים והוראות הקיימים ואשר יותקנו מעת לעת. • שפכים - איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניה. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית. • יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכדו' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, בלוני גז וכדו' באופן שלא יהוו מפגע בטיחותי. 		
<ul style="list-style-type: none"> • כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחניה בהתאם לתקן חניה בתוקף. • תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקנים הנדסיים, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. • תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים קיימים. • תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. • קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, התחבורה וכיו"ב על פי הנדרש. 	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>ח.</p>

<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני משחק, מתקני מנוחה, הצללה, שבילים ומתקני נוי.</p>	<p>א.</p>
<p>4.3 דרך מוצעת, דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. שטח זה ישמש לכבישים, מדרכות, מעברים, חניה ותעלות ניקוז.</p>	<p>א.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		(2)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות ליונם (מ"ר) לדונם (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת לכוניסה						מעל לכוניסה	מתחת לכוניסה הקובעות	עיקרי שרת				עיקרי שרת
3	3	3	3	1	2	70	-	-	-	120	-	20	100	500	1	תעשייה

* זכויות והוראות הבניה (פרט לקווי בנין, גובה ומס' הקומות) עפ"י יעוד "שטח תעשייה ומלאכה" בתכנית ג/12402 המאושרת.
 (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור היעודה המקומית לתכנון ובניה.
 (2) ראה סעיף 4.1.1 (ד).

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה****תנאים למתן היתרי בניה:**

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.
- ד. בקשה להיתר בניה תומצא לחו"ד מוקדמת של איגוד ערים לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד העבודה.

6.2 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מהתיל
	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].

6.3. היטל השבחה

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

6.4. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6. עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.

6.7. פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.8 חלוקה ורישום

- א. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- ד. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ה. לאחר תחילתה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לא יינתן היתר בניה במתחם האיחוד והחלוקה, אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה; אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בניה, בקיום תנאים נוספים.

6.9 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 12-11, 21, 31 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.10 מים

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

6.11 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.12 ביוב

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

6.13 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.14 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.15 שירותי כבאות

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

6.16 נגר עילי

אין לאפשר החדרת מי תהום במתחם המפעל.
יש לדאוג להעברת הנגר אל מחוץ לשטח המפעל, אל מערכת הניקוז בישוב, ועפ"י הנחיית המשרד להגנת הסביבה.
אין לבצע כל פעולה להחדרה ולניצול מי הנגר העילי, בתחומי המפעל, להעשרת מי תהום.
בכל עבודות פיתוח או בניה בשטח התכנית יש לוודא כי מערכת הניקוז אינה נפגעת וכי הנגר העילי מפונה משטח המפעל באופן המהיר והיעיל ביותר אל פתרון הניקוז המאושר.

6.17 מבנים להריסה

קירות המסומנים להריסה יהרסו בעת ביצוע התכנית.

7. ביצוע התוכנית



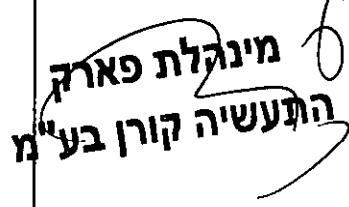
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

<p>תאריך: 5/11/2013</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: צרפתי יוסף</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 5/11/2013</p>	<p>חתימה:</p>  <p>המועצה האזורית מעלה יוסף דני שטרית מזכיר המועצה תאריך חתימה</p>	<p>שם: מועצה אזורית מעלה יוסף</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 5/11/2013</p>	<p>חתימה:</p>  <p>מינהלת פארק התעשייה קורן בע"מ</p>	<p>שם: מינהלת פארק תעשייה קורן</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 5/11/2013</p>	<p>חתימה:</p> <p>אין לנו התנגדות עקביות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הקוסמכות. חתימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקבלו החלטות ונכנסו עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום חסמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו חסכם הודאה בקיום חסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בכל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות באשוח בשטח, ו/או יני כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>תאריך: 27.11.2013 רשות מקרקעי ישראל - מרחב</p>	<p>שם: מינהל מקרקעי</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צרפתי יוסף (שם), מספר זהות 023741853,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 20340/ג ששמה שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעשיה
והגדרת זכויות והוראות בניה לתעשיה באזור פארק תעשיה קורן-מעונה. (להלן -
"התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון ה-34852.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות
מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

5/11/2013
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20340 ששמה שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעשייה והגדרת זכויות והוראות בניה לתעשייה באזור פארק תעשייה קורן-מעונה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

5/11/2013
תאריך

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 20340/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 12/3/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית

5/11/2013
תאריך

~~מ.ר. 990
חתימה~~
~~דבנור סאפי
מהנדס ומודד המוסמך~~

990
מספר רשיון

דבנור סאפי
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 29/10/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

5/11/2013
תאריך

~~מ.ר. 990
חתימה~~
~~דבנור סאפי
מהנדס ומודד המוסמך~~

990
מספר רשיון

דבנור סאפי
שם המודד

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20340 שם התוכנית: שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעשייה והגדרת זכויות והוראות בניה לתעשייה באזור פארק תעשייה קורן-מעונה.



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 5/11/2013 חתימה:

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 - יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓		
		אם כן, פרט:			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר (מוצע-זהה)	✓		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	✓		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
		מספר התוכנית	✓		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
			מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓		
1.8		פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	✓		
8.2		חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "חתימות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון (והבניה) (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התש"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁵⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20340 שם התוכנית: שינוי יעוד קרקע משצ"פ לתעשייה והגדרת זכויות והוראות בניה לתעשייה באזור פארק תעשייה קורן-מעונה



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 5/11/2013 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חומית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.