

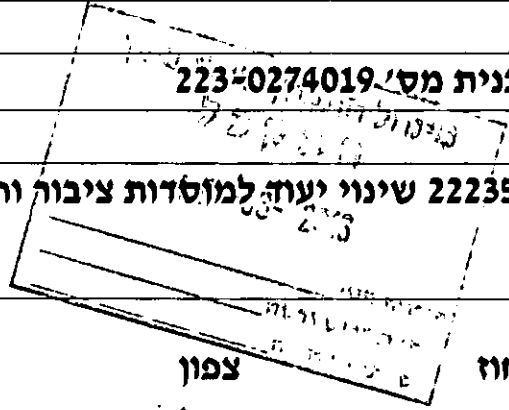
2000338637-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-0274019

ג/22235 שינוי יעוד למוסדות ציבור וחלוקת מגרשים לתעשייה במעלות



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא, מעלה הגליל

סוג תכנית תכנית מפורטת

מינהל התכנון - מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה  
 גישור תכנית מס' 223-0274019

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 30.5.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש  
 התכנית נקבעה טענה אישור ש

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 223-0274019  
 פורסמה ב'לקוט הפרסומים מס'  
 מיום



## דברי הסבר לתכנית

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

תוכנית מוצעת זו מפצלת את מגרשי התעשייה למגרשים קטנים יותר לשיווק, עפ"י הביקוש הקיים, על מנת לאפשר ליזמים קטנים יותר לעמוד בדרישות התמ"ת למינימום שטח עיקרי לבינוי שדורשת הקצאת המגרש לתעשייה. התכנית מוסיפה שימושים למשרדים ומסחר במגרשי התעשייה ולכן קובעת את יעודם ל"מסחר ותעשייה".

במסגרת תכנית מס' ג/18892, התחדשות עירונית של מרכז מסחרי ישן כיכר עיריית מעלות תרשיחא, סומנו מבני תחנת הכיבוי הישנה להריסה לטובת ההתחדשות העירונית.

במסגרת בחינת החלופות למיקום תחנת כיבוי אש חדשה נבחר מיקום המגרש המוצע בתכנית ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בגלל זמינות הקרקע, גודל המגרש, קירבתו לדרך ראשית מס' 89 והימצאות תשתיות קיימות באזור תעשייה פעיל.

התכנית משנה יעוד משטח תעשייה, מגרש בשטח של כ-2 דונם, ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת תחנת כיבוי אש קטנה עפ"י צרכי העיר והנחיות הרשות הארצית לכבאות והצלה.

מטרת התוכנית :

○ פיצול מגרשי תעשייה מאושרים והקצאת מגרש אחד מתוכם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת תחנת כיבוי אש קטנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
 ג/22235 שינוי יעוד למוסדות ציבור וחלוקת מגרשים לתעשייה במעלות

מספר התכנית 223-0274019

1.2 שטח התכנית 25.350 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא, מעלה הגליל

קואורדינאטה X 225685

קואורדינאטה Y 769193

1.5.2 תיאור מקום מגרשים באזור פארק תעשיה קורן, מעלות תרשיחא. בגבול התכנית קיימים 2 מרחבי תכנון ו-2 תחומי שיפוט. מרחב תכנון מעלות תרשיחא, תחום שיפוט מעלות תרשיחא. מרחב תכנון מעלה הגליל, תחום שיפוט מעלה יוסף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות  
מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		תובל	מעלות-תרשיחא

שכונה אזור תעשיה מעלות תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18754	מוסדר	חלק	28-29, 39-43, 51-52	30, 48, 53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
7 - 3	ג/12402

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3 /11/ ג	אישור ע"פ תמ"א	התקבלה הקלה בקו בנין מציר דרך ראשית 89 מ-100 מ' ל-50 מ' מציר הדרך עפ"י תמ"א 3 שינוי 7 בדיון בוועדה המחוזית מתאריך 11/01/2016.	5606	926	18/12/2006
ג/ 12402	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12402 ממשיכות לחול.	5079	2530	30/05/2002
ג/ בת/ 164	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 164 ממשיכות לחול.	4259	576	06/11/1994

## 1.7 מסמכי התכנית

נמלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
ק"ו						מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה ורישום	03/02/2016	03/02/2016	1	1:500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלאות הקצאה	03/02/2016	03/02/2016	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה	24/01/2016	24/01/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	20/01/2016	20/01/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מעלות-תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	Tashiti-8@m altar_co.il

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מינהלת פארק תעשייה קורן	מעלות- תרשיחא	נרקיס עוזי	6	04-9572401	04-9971336	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי תכנון ניהול ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	Yossits@013. net.il

תכנית מס': 223-0274019 - שם התכנית: ג/22235 שינוי יעוד למוסדות ציבור וחלוקת מגרשים לתעשייה במעלות

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Sdakwarl@g mail.com	04-9573138	04-9573138	9	אליא אבו מאדי	מעלות- תרשיחא		990	סאפי דכואר	מודד	מודד מוסמך
rmizeng@gm ail.com	04-9971834	04-9971910		(1)	חורפיש		85535	ראמו חיראלדין	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי

(1) כתובת: ת.ד.193.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרשי תעשיה מאושרים והקצאת מגרש אחד מתוכם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת תחנת כיבוי אש קטנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 89 מ-100 מ' מציר הדרך ל-50 מ' מהציר בהתאם לתמ"א 3 תיקון 7 עפ"י סעיף 8(א)
- שינוי יעוד הקרקע מתעשיה למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מבנים ומוסדות ציבור ל-80% מתוכם 70% המהווים שטחים עיקריים.
- שינוי יעוד הקרקע מתעשיה למסחר ותעשיה.
- הוספת שימוש ביעוד מסחר ותעשיה לשטחי משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום (עד 20% שטחים עיקריים).
- הארכת דרך בתואי מאושר לצורך מתן גישה למגרשי התעשיה המוצעים באמצעות שינוי מתעשיה לדרך.
- חלוקת מגרשי תעשיה מאושרים בהסכמת הבעלים.
- קביעת הנחיות בינוי והוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 25.35

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	צב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,377	+1,377		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
הזכויות לשימוש מסחר ומשרדים חולקו באופן שווה 10% למסחר ו 10% למשרדים.		1,822	+1,822		מ"ר	מסחר (מ"ר)
41,278 מ"ר שטח עיקרי מאושר (200%) עפ"י תכנית מספר ג/12402 המאושרת.  34,622 מ"ר שטח עיקרי מוצע עפ"י הפירוט הבא: תעשיה: 32,800 מ"ר. משרדים: 1,822 מ"ר (הזכויות לשימוש מסחר ומשרדים חולקו באופן שווה 10% למסחר ו-10% למשרדים).		34,622	-6,656	41,278	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	21
דרך מוצעת	34 - 31
מבנים ומוסדות ציבור	1
מסחר ותעשיה	7 - 2
שטח ציבורי פתוח	14 - 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	21
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעשיה	7, 5, 3
להריסה	דרך מוצעת	33
להריסה	מסחר ותעשיה	7

#### 3.2 טבלת שטחים

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
13.33	3,378	דרך קיימת/מאושרת
81.42	20,639	שטח תעשיה עפ"י ג/12402
5.26	1,333	שצ"פ
100	25,350	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.74	3,225.4	דרך מאושרת
2.42	611.64	דרך מוצעת
7.77	1,966.74	מבנים ומוסדות ציבור
71.98	18,222.19	מסחר ותעשיה
5.09	1,289.81	שטח ציבורי פתוח
100	25,315.77	סה"כ

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
151.87	דרך /מסילה לביטול

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. תחנת כביו אש ומבנים למוסדות ציבור לצרכי מוסדות קהילתיים המתאימים לאזור תעסוקה, מקלטים ומחסנים ציבוריים ולכל תכלית אחרת הקבועה בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ובלבד שיתאימו לאזור תעסוקה וימנעו מפגעים סביבתיים לרבות זיהום מקורות מים עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>ב. בניינים הכרוכים במוסדות הנדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור.</p> <p>ג. חנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ד. שבילים, רחבות וגינון.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>o תותר בניית מס' מבנים בתוך המגרש.</p> <p>o תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>o הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.</p> <p>o תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיבוד הארכיטקטוני.</p>
ג	<p><b>מבנים חריגים</b></p> <p>תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכוונות, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>o תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס הרשות ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה..</p> <p>o קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, התחבורה וכיו"ב על פי הנדרש.</p>

4.2	<b>מסחר ותעשיה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מפעלי תעשיה ובלבד שימנעו מפגעים סביבתיים לרבות זיהום מקורות מים עיליים ותת-קרקעיים כגון: נגריות, מסגריות, מוסכים לשירות רכב, בתי מלאכה לאומנויות, מאפיות, קייטרינג, אולמות תצוגה וחנויות מפעלים, ומלאכות אחרות, ובלבד שלא יהיו מטרד לסביבה.</p> <p>ב. שטחי משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום (עד 20% מהשטחים העיקריים).</p> <p>ג. שטחי ומבני אחסנה.</p> <p>ד. מתקנים טכניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ומכולות אשפה.</p> <p>ה. מכוניות ומעבדות לשירות התעשיה.</p> <p>ו. דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ז. מדרכות, שבילים וגינון.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>o תותר בניית מסי מבנים בתוך המגרש.</p> <p>o תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מסי שימושים.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>יותר מרתפים למטרת אחסנה ו/או חניה שטח שלא יעלה על שטח הקומה הגדולה ביותר (תכנית הקרקע) ויקבע ע"י קו הקומה הגדולה ביותר.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>o הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.</p> <p>o תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.</p>
ד	<p><b>מבנים חריגים</b></p> <p>תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים טכניים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכוניות, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
ו	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>o 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 מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>o רעש - מפלס הרעש המירבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשיה או בית עסק המשמש למסחר, 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 אקוסטיים.</p> <p>o זיהום אויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת</p>

4.2	<p><b>מסחר ותעשייה</b></p>
	<p>הסביבה. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים והוראות הקיימים ואשר יותקנו מעת לעת.</p> <p>o 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.</p> <p>o יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכדו' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, בלוני גז וכדו' באופן שלא יהוו מפגע בטיחותי.</p> <p>o אחסנת דלקים ושמינים תעשה בתוך מבנים מקורים ו/או מאצרות.</p> <p>o מוסכים- בפינת השימון יותקן מפריד שומנים, האזור יקורה למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה, משאבות הסולר ירוכזו בתחנה אחת מקורה ובמכולת מפריד שומנים.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>o תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס הרשות ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול תכנים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>o קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, התחבורה וכיו"ב על פי הנדרש.</p>
4.3	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים שהותרו ליעוד "שצ"פ" בתכנית ג/12402 המאושרת.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>כל ההוראות שנקבעו ליעוד "שצ"פ" בתכנית ג/12402 המאושרת.</p>
4.4	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים שהותרו ליעוד "דרך" בתכנית ג/12402 המאושרת.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>כל ההוראות שנקבעו ליעוד "דרך" בתכנית ג/12402 המאושרת.</p>
4.5	<p><b>דרך מוצעת</b></p>

4.5	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	כל השימושים שהותרו ליעוד "דרך" בתכנית ג/12402 המאושרת.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	כל ההוראות שנקבעו ליעוד "דרך" בתכנית ג/12402 המאושרת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחוזי	צידוי- צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (שטח) % מתח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתח שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל הקובעת				שטחי בניה	סה"כ	עיקרי שרת				
(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2) 10	40	80	10	70	(1)	1			מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	6	29	(5)	(4)	50	180	(1)	7 - 2			מסחר ותעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)				(5)	(4)		20	(1)	7 - 2			מסחר ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- o ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- o גובה הבניה יימדד ממפלס פני קרקע סופיים בכל נקודה ליד הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גודל המגרש יהיה לפי טבלת ההקצאה.
- (2) גובה תורן 15 מטר.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) אחוזי בניה כוללים לשימוש תעשייה, מסחר ומשרדים - 250%.
- (5) תכנית קרקע לשימוש תעשייה. מסחר ומשרדים - 60%.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>																								
<p>א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.</p>																									
<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>																								
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ח או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="399 1065 1244 1632"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td colspan="2">בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>1.0 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון		1.0 מ'	ארון רשת	3.0 מ'	שנאי על עמוד	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																								
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף																								
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																								
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה																								
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)																								
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																								
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו																								
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																								
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																								
בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון																									
1.0 מ'	ארון רשת																								
3.0 מ'	שנאי על עמוד																								
<p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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 מתכנת החשמל.</p>																									

6.2	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].</p>
6.3	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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.</p>
6.5	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>הרישום יהיה בהתאם לטבלת השטחים שבטבלת ההקצאה.</p> <p>הקצאה לפי הוראות סעיף 125 לחוק תכנון ובניה.</p>
6.6	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.7	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות להנחת קוי מים לשתיה וקוי מים שאינם לשתיה (מש"ל), אוקטובר 2012.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p>
6.8	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>

<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת היתר למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.10</p>
<p>אין לאפשר החדרת מי תהום בתחום המגרשים לבניה. יש לדאוג להעברת הנגר אל מחוץ לשטח המגרשים לבניה, אל מערכת הניקוז בישוב, ועפ"י הנחיית המשרד להגנת הסביבה. אין לבצע כל פעולה להחדרה ולניצול מי הנגר העילי, בתחומי המגרשים לבניה, להעשרת מי תהום.</p>	
<p><b>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>6.11</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p>	<p>6.12</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

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

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מעלות-תרשיחא 500210638		ועדה מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהלת פארק תעשייה קורן 512671512		חברה כלכלית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		בבעלות מדינה
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יוסף צרפתי ניהול ופיקוח בע"מ 515345577		עורך ראשי