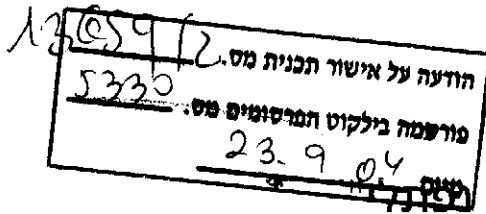


74
8.08.04



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - "מעלה נפתלי"

תוכנית ג/13659 שינוי יעוד מש.צ.פ. לאזור תעשייה ומלאכה- שינוי תכנית "ג/בת/ 164 אזור קורן מעלות"



הוראות התכנית

2002

יוזם התכנית	:	הועדה המקומית "מעלה נפתלי"
מגיש התכנית	:	הועדה המקומית "מעלה נפתלי"
עורך התכנית	:	אד' עופר פורת, פורת- שמיר
	:	אדריכלות ובינוי ערים.
תחום שיפוט מוניציפלי	:	עיריית מעלות תרשיחא
בעלי הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
ועדה מחוזית	:	צפון
יישוב	:	מעלות תרשיחא

18 ספטמבר 2003
כ"א אלול תשס"ג

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

"תוכנית ג/13659 שינוי יעוד מש.צ.פ. לאזור תעשיה ומלאכה- שינוי תכנית ג/בת/ 164 אזור קורן מעלות"

1.2 מקום התוכנית:

מגרשים - 43-45 מצפון לרחוב החרושת באזור התעשיה קורן במעלות תרשיחא

נ.צ. מרכזי		מזרח: 176250	צפון: 269125
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18380		10,11,15,16,49	
18383		5,6,16,19	

*עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

12.49_ דונם, חישוב אנליטי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה נפתלי"
האורנים 1 ת.ד. 494 מעלות, טלי 04-9978030 פקס' 04-9570261

מגיש התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה נפתלי"
האורנים 1 ת.ד. 494 מעלות, טלי 04-9978030 פקס' 04-9570261

עורך התוכנית:

עופר פורת, אדריכל, מס' רישוי 80976. פורת-שמיר אדריכלות ובינוי ערים. משמר העמק 19236 טל 04-9896017 פקס 04-9898920.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מס'ג/בת/ 164, " מאושרת.: התכנית משנה יעוד משצ"פ לתעשיה ומלאכה והוראות בניה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. הוראות התכנית, דפי מסמך זה בן 8_ עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 500 : 1 - יעודי קרקע - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
2002-3-11	עדכון 1
2002-11-28	הגשה למחוזית
18-09-2003	עידכון 2
	עידכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול התכנית קו כחול כהה
- ב. שטח לתעשייה ומלאכה שטח בצבע סגול
- ג. שטח ציבורי פתוח שטח בצבע ירוק בהיר
- ד. דרך מאושרת שטח בצבע חום
- ה. מבנה קיים מצולע מנוקד מבפנים
- ו. מספר דרך משולש עליון בעיגול הדרך
- ז. קו בניין משולשים צידיים בעיגול הדרך
- ח. רוחב הדרך משולש תחתון בעיגול הדרך
- ט. גוש ומספרו מספר בן 5 ספרות
- י. גבול גוש משולשים הפונים במהופך לסירוגין על קו ירוק
- יא. גבול חלקה מקורית ומספרה מספר מוקף בעיגול וקו דק בצבע התשריט.
- יב. גבול מגרש מקורי ומספרו מספר מוקף במצולע וקו מקווקו בצבע התשריט.
- יג. גבול מגרש חדש ומספרו מספר מוקף במלבן וקו בצבע ירוק.

1.10 טבלת שטחים:

תאור השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
שטח בדונם	% השטח	שטח בדונם	% השטח	שטח בדונם	% השטח
1.35	10.8%	10.34	82.78%	-----	-----
8.99	71.98%	2.15	17.22%	10.34	82.78%
2.15	17.22%	12.49	100%	2.15	17.22%
12.49	100%			12.49	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לתעשייה ומלאכה.
הגדלת % בניה מ 90% ל 160% ומסי קומות מ 2 קומות ל 3 קומות.
איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת בעלי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת גבולות מגרשים בהתאם לתכנית ההקצאה.
שינוי בהוראות בניה לשטחי תעשייה ומלאכה, שנוי אחוזי בניה מותרים מ 90% ל 160%.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי נוסף למצב קיים
תעשייה ומלאכה	14993 מ"ר = 10340*145%	5687 מ"ר = 10340*55%

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי:

- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטחים למבני תעשייה ומלאכה (סגול): יישמשו למבנים לתעשייה, בתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מתקני אחסנה, מוסכים למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים, ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול בפסולת.

דרכים (חום) - כבישים לתנועת כלי רכב והלכי רגל, מפרצי חניה, מדרכות, גינון, מתקני תשתיות על ותת קרקעיים כגון- ביוב, חשמל, תקשורת וניקוז.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בתאמתה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שמושים) עיקריים)	גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	קווי בניין			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						גובה בנייה מקסימלי	
		קדמי	אחורי	קדמי	מחזית	עיקריים	שטחי שדות	ליכסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	גובה * במטרים	
תעשייה ומלאכה דרכים	750	5	4	4	-	145%	15%	55%	160%	3	17	

* מודד ממרכז המגרש בגובה פני המדרכה.
 ** כרשום להוציא במגרש 45 א אחורי 0.
 ***כרשום להוציא: במגרש 45 צדדי 0, במגרש 44 מורח 0, במגרש 44 מערב 0, במגרש 44 מורח 0.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 תפעול וניהול סביבתי

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחוב 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 רגישות המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבנייה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

3.3.2 תנאים כלליים לקבלת היתר

חזות המבנה וחומרי הגמר יחויבו בקבלת אישור מהנדס הרשות המקומית. הגדרות לכיוון הרחוב ולמרווח האחורי תהיינה בגמר אחיד המיוסס על סורגי פלדה מגולוונת בגובה 180 ס"מ לפחות.

3.3.3 היתר הבנייה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל. 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. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגומור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

3.3.4 תנאים סביבתיים

הטיפול בשפכים, פסולת מוצקה, ואיכות האוויר יהיו כלולים בבקשה להיתר בהתאם למפורט בתכנית מאושרת ג/בת/ 164 לאזור התעשייה קורן.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. 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.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

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 כנדרש בתקנות.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

הוועדה המקומית
לתיכנון ובנייה
מחוז תל אביב
4/8/04
יוסי לוי
מהנדס תוכנית
משרד - שמיר אדריכלות
תלמידי צדוק בע"מ
ת.פ. 51963658
2/8/04