

11.04

מהדורה 4
אוקטבר 2004

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית מעיליה
נפה - עכו

תוכנית מס' ג / 13821

המהווה הרחבה ושינוי לתוכנית מתאר מס' ג/6296

אזור תעשיה מעיליה

יוזם התוכנית : עסאם קסיס ואחי - מעיליה

בעלי הקרקע : עסאם קסיס ואחי - מעיליה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 13821
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 11.8.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

לשכת התוכנית : מדאר נביל - אדריכל ומתכנן ערים
תד שיחות ת"ד 5536
טלפקס : 04-9870978 נייד : 052-253049

שמעאן אוסאמה - מויד מוסמך
כסוטה ת"ד 504
טלפקס : 04-9870122 נייד : 052-742567

הועדה על אישור תכנית מס. 13821
 מועצה בילקיס המחוזית מס. 5536
 כיום 11.8.04

פרק 1 כללי :**1.1 שם התוכנית והתחולה**

תוכנית זו תקרא תוכנית מסי ג' 13821 הרחבה ושינוי לתוכנית מתאר מסי ג' 6296 - אזור תעשייה מעיליה - והיא תחול על השטחים המותחמים בקו צבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו .

1.2 גבול התוכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה .

1.3 מיקום התוכנית

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת במזרח הכפר מעיליה וגובלת אזור התעשייה.

1.4 שטח התוכנית

2.218 דונם

1.5 בעלי הקרקע

עסאם קסיס ואח' - מעיליה
טל: 04/9977696

1.6 יוזם התוכנית

עסאם קסיס ואח' - מעיליה
טל: 04/9977696

1.7 עורך התוכנית

חדאד נביל - אדריכל ומתכנן ערים
תרשיחא ת.ד. 5536 טלפקס : 04/9570978

סמעאן אוסאמה - מודד מוסמך
פסוטה ת.ד. 504 טלפקס : 04/9870122

1.8 מסמכי התוכנית

- א. תשריט בק.מ. 1: 500 , 1: 1250 , 1: 10,000
- ב. תקנון (הוראות התוכנית) שכולל 6 דפים .
- ג. ניספח בינוי וחניה ק.מ 1: 250 - מחייב.

1.9 הקרקעות הכלולות בתוכנית

גוש- 18633 חלקי חלקה - 40

1.10 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה הרחבה ושינוי לתוכנית מתאר מקומית מאושרת מסי ג' 6296 - מעיליה בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו .

1.11 מטרת התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע המוגדת כחקלאית לשטח לתעשייה ומלאכה.
 ב. להגדיר זכויות והוראות בניה למתן היתר בניה בתחום התוכנית.
 ג. להגדיר תנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

1.12 מקרא הסימנים בתשריט

קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט	גבול גוש
שטח צבוע פסים ירוק	שטח חקלאי
שטח צבוע סגול	אזור מלאכה ותעשייה
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת /הרחבה
שטח צבוע בסגול עם פסים מצולבים בשחור	שטח לגידול חזירים
ספרה בתשריט ברבע העליון של העיגול	מס' דרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי
ספרה בתשריט ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך

2. רשימת תכליות**2.1 אזור תעשייה ומלאכה זעירה**

- התכליות והשימושים המותרים באזור תעשייה ומלאכה זעירה:
 א. מבני מלאכה ותעשייה זעירה.
 ב. שטחי ומבני אחסנה הקשורים למבנה תעשייה.
 ג. בנייני משרדים (עד 15% משטחי המגרש) שירותים מסחריים הקשורים במשרין לתעשייה שבמקום.
 ד. שטחי ומתקני חניה ותפעול.

2.2 דרך מוצעת

דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, מדרכות, חניה, תעלות ניקוז, מעברים לקווי מים, ביוב, חשמל, טלפון, כבלים וכו'

2.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לאזור תעשייה ומלאכה

לפי תקנות התכנון והבניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב- 1992.

הערות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה שטח בניין מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם השימושים עיקריים
										קד'	אח'	צד'		
	קומות	מטר	סה"כ (%)	כסוי קרקע	שטח שרות	שמוש עיקרי	מתחת למפלס ניסה	מעל למפלס כניסה						
	14	3 קומות	120	40	20	100	(*)	120	3	3	3	800	תעשייה ומלאכה	

(*) במסגרת בקשה להיתר בניה הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס אל מתחת למפלס בתנאי שהסיכום בין המפלסים לא יעלה על סך הכל אחוזי הבניה המותרים

3. תשתיות, הנחיות סביבתיות והוראות כלליות

3.1 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים . בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מדודים מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק וואו הקרוב ביותר של המבנה :

קו מתח נמוך - 2 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
קו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9 מ'

3.2 מים

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

3.3 ביוב

- 3.3.1 תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב הקיימת של הישוב, באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים .
- 3.3.2 המפעילים יידרשו להבטיח כי השפכים שיוזרמו למערכת הביוב המרכזית יהיו באיכות העומדת בדרישות אשר יקבעו על ידי משרד הבריאות בתנאים לפיהם תאושר תוכנית הביוב לאזור התעשייה מבחינת ההרכב הכימי, ביולוגי, והתכונות הפיסיקליות.
- 3.3.3 מפעלים ששפכים הנם בעלי תכונות החורגות מדרישות האיכות הנ"ל יהיו חייבים לבצע טיפול מוקדם בשפכים בתחום המפעל עד לאיכות הנדרשת והטיפול יהיה באישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

3.4 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית וחיבור אל מערכת ניקוז עירונית במידה וקיימת, באישור מהנדס המועצה ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.5 אשפה

- 3.5.1 מתקן לאיסוף אשפה יהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש .
- 3.5.2 מיקום מתקנים לאיסוף אשפה יעשה בהתאם עם מח' תברואה ומהנדס המועצה המקומית.

3.6 איכות הסביבה

- 3.6.1 בכל מפעל יובטח שמערכת בניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- 3.6.2 איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסינטארית המרכזית תהיה בהתאם לתקנים וההנחיות של משרד לאיכות הסביבה.
- 3.6.3 יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים . המתקנים לאצירת פסולת שימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לדרישת המועצה המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר .
- 3.6.4 פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המפעל לאתר מאושר כדון.
- 3.6.5 אחסנה, הובלה וכל טפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל

- דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- 3.6.6 בכל מקרה שהשימוש עלול לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 3.6.7 יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטית עולה על אחוז אחד 1% על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6.8 יובטח טיפול לעיצוב החזית של אזור התעשייה.
- 3.6.9 באזור זה לא יותרו תעשיות הגורמים או עלולות לגרום לפליטת זיהום כל שהוא לסביבה אלא לאחר ואם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

3.7 חניה

- 3.7.1 החניה תהיה בתוך המגרש לפי תקנות התכנון והבניה, " התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983

3.8 הנחיות למתן היתר בניה ורשיון עסק

- 3.8.1 היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה דרישות תוכנית זו.
- 3.8.2 בתוכנית ההגשה יצינו חומרי גמר הבניין, פרטי גדרות, שטחי גינון, סידורי אחסנה, סילוק אשפה, חניה, סידורי פריקה וטעינה.
- 3.8.3 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בקיום אחזקה נאותה ע"י בעלי המפעלים לגבי המבנים, הגינון, הגדרת השילוט, מתקני הניקיון, שמירת איכות הסביבה.

3.9 הוראות עיצוב ארכיטקטוני

- 3.9.1 חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האוויר.
- 3.9.2 גובה המבנים: גובה הבניה המקסימאלי 12 מ' לגג שטוח ו 14 מ' לגג משופע פרט למתקנים תעשייתיים, מעליות וחדרי מדרגות.
- 3.9.3 גגות: - לא יותרו שימוש בכיסוי גגות אסבסט - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- 3.9.4 צנרת: התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית הבנינים אסורה.
- 3.9.5 מיכלי גז ודלק: ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

3.10 מיקלוט

הקמת מקלטים לכל מבנה תיעשה עפ"י תקנות הג"א אשר יהיו תקפות ביום הדיון בבקשת היתר הבניה.

3.11 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

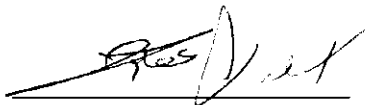
3.12 היטל השבחה

- 3.12.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 3.12.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימות

מועצה מקומית - מעיליה


הועדה המחוזית לתכנון
ובניה מחוז הצפון



יוזם התוכנית
קסיס עסאם - מעיליה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה נפתלי

חדאד נביל-אדריכל
מ.ר. 100732
ת.ד. 04-9570978



עורך התוכנית
נביל חדאד - אדריכל ומתכנן ערים
אוסאמה סמעאן - מודד מוסמך



בעלי הקרקע
קסיס עסאם ואח'