

234
1.12.04

מחוז הצפון

נפת עכו

הודעה על אישור תכנית מס.	13712
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.	5365
מיום	8.2.05

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס. 13712	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 18.8.04 לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפאלי עיריית מעלות תרשיחא

תכנית מפורטת מס' ג/ 13712

אזור תעשייה קורן מערב

הסדרת צומת רחוב החרושת ודרך מס' 2

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 12402

שינוי לתכנית מס' ג/בת/164

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפאלי עיריית מעלות תרשיחא

פרק 1:

1.1 שם התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/13712 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ג/בת/164

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/12402.

אזור תעשייה קורן מערב- הסדרת הצומת רח' החרושת
ודרך מס' 2

1.2 מקום התכנית :

נ.צ. מרכזי		מזרח:	226/000	צפון:	769/600
מספר גוש		חלקות		חלקי חלקות	
18377		, 53 , 88		319,318,208	
18801		חלק (לא מוסדר)			
18802		חלק (לא מוסדר)			

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית הוא 11.8 דונם במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי ענין

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, קרית הממשלה נצרת.

יזם התכנית :

משרד המסחר והתעשייה, באמצעות חב' מקיף פתוח ותשתית 1993 בע"מ.

מגיש

חב' מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ, רח' בית עובד 8 ת"א

התוכנית :

טל': 03 - 5372251 פקס': 03 - 5372232

עורך התכנית :

אדריכל מ. רטנר - רח' יפה נוף 123 חיפה 34454

טל': 04 - 8381035 פקס': 04 - 8381758

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת - תכנית זו משנה את תכ' ג/בת/164 ואת תכנית ג/12402.
עם אישור תכנית זו הוראותיה עדיפות על כל התכניות האחרות החלות בשטח.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק.מ. 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בק.מ. 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

דצמבר 2002
עידכון – ספטמבר 2003

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

1.9 ביאור סימני התשריט.

סדר	ייעוד השטח	הסימון בתשריט	הערות
1.	גבול התכנית	קו כחול כהה	
2.	גבול ת.ב.ע. בתוקף	קו מקווקו כחול כהה	
3.	תעשיה ומלאכה	שטח צבוע בסגול	
4.	מסחרי מתמחה	שטח צבוע באפור	
5.	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר	
6.	דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע בחום ספיה	
7.	דרך מוצעת או מתוכננת	שטח צבוע ורוד	
8.	דרך לביטול	פסים אדומים באלכסון	
9.	מבנה להריסה	קו צהוב רצוף מסביב למבנה	
10.	גבול ומספר גוש	קו שחור עם משולשים שחורים לסירוגין	
11.	גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ומספר תחום בעיגול בצבע ירוק כהה	
12.	גבול חלקה לביטול ומספרה	קו מקווקו בצבע ירוק ומספר מחוק	
13.	גבול חלקה חדשה ומספרה	קו ומספר תחום בעיגול בצבע שחור	
14.	סימני הדרך	מספר עליון – מספר הדרך בתכנית מספרים צדדיים מרווחי בניה קדמיים אל שולי הדרך מספר תחתון – רוחב הדרך	

1.10 טבלת שטחים

סודר	ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע מ"ר	
		שטח (ד"מ)	אחוזים	שטח (ד"מ)	אחוזים
1.	תעשיה ומלאכה	2.06	17.4		
2.	מסחרי מתמחה			1.00	8.50
3.	שטח ציבורי פתוח	2.50	21.2	2.36	20.0
4.	דרך קיימת ו/או מאושרת	7.24	61.4	6.46	54.7
5.	דרך מוצעת או מתוכננת			1.98	16.8
סה"כ שטח התכנית		11.80	100%	11.80	100%

פרק 22.1 מטרות התכנית :

- א. הרחבת דרך מס' 2, שיפור צומת החרושת ודרך מס' 2
- ב. שינוי יעוד מתעשיה לשטח מסחרי מתמחה והסדרת תוספת ש.צ.פ. ושילובו במערכת הדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת התכליות המותרות לכל שימוש קרקע.
- ב. קביעת קווי הבניה, זכויות הבניה ומגבלות הבניה
- ג. הצעת שינוי תואי דרכים ואזורי חניה
- ד. קביעת השלבים והתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

הקצאת מגרש בשטח 1 ד' לשטח מסחרי מתמחה.

פרק 3 - הוראות התכנית:

3.1 רשימת תכליות ושימושים

כללי

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1 שטח מסחרי מתמחה

מיועד למסעדות, בתי קפה, מועדונים לשימוש באי אזור התעשייה.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני משחק, מתקני מנוחה, הצללה, שבילים, מתקני גוי.

תותר העברת תשתיות באישור הועדה המקומית.

3.1.3 דרך

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.2 זכויות והגבלות בניה

לפי הטבלה המצורפת

3.3 לוח זכויות והוראות בניה:

שם זכות / הוראות הבניה													שם יעודי הקרקע	מס' מגרש
גובה בניה מקסימלי מעל מפלס כניסה קובעות לבנין	בקומות במסדרים	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שדרות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קווי בניה מינימליים			גודל מגרש			
								מ' אחר	מ' צד	מ' קדמי				
5,5 מ'	1	30%	30%	10%	20%		30%	3	3	3	1000 מ"ר	3001	מסחרי מתמחה	
לפי סעיף 3.1.3													שטח ציבורי פתוח	
													209	
													3002-11	

- קוי הבנין הם לשטח ציבורי פתוח.
- חניות, רמפות, מסלולי כניסה לשטחים תת קרקעיים עד קו בניה 0.
- במסגרת היתר הבניה הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה מעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ % הבניה לא יעברו על סה"כ % הבניה המותר.

3.3 הוראות נוספות

- 3.4.1 הוראות ותנאים בנושאי פיתוח השטח והנוף
 לצורך הוצאת היתר תוגש לוועדה המקומית תכנית פיתוח השטח, המבוססת על תכנית זו ערוכה בק.מ. 1:250 ופירוט כנדרש.
 תכנית זו תכלול:
- א. הנחיות בענין חתך הדרכים, אופי והשימוש בשטחים הציבוריים הפתוחים.
 - ב. הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות. שילוב תחבורה ציבורית.
 - ג. הנחיות בנושא תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, גז וחשמל, קווי תקשורת ולסוגיה.
 - ד. בכל רצועות הגינון יינטעו עצים ושיחים, כל הנטיעות וחיבורן למערכת השקיה יבוצעו ויתוחזקו לצמיתות ע"י מנהלת אזור התעשיה.
 - ה. גדרות ושערים בגבולות התכנית יעוצבו בסגנון אחיד ומחייב ע"פ הנחיות מנהלת אזור התעשיה.
 - ו. בעת פירוק ופינוי מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט, יפורקו ויסולקו אלמנטים אלה לאתרי סילוק אסבסט המאושרים ע"י הרשויות.

3.4 תשתיות: מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים

- 1- מים : הספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- 2- ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- 3- שפכים – כמויות מרביות, הרכב וסוג לפרקי זמן – בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מהמבנה
- 4- רעש: מידה מרבית לרעש נכללת שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם הפעלת ציוד ומתקנים, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרות בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).
- 5- איכות אויר : שיעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
6. איחסון – קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

7-איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והגבוה ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הגבוה ביותר של המבנה.
- 7.1 בקו מתח נמוך עם תילים חשופים – 2 מטרים ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים – 1.5 מטר.
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטרים.
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') – 11 מטרים.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') – 25 מטרים.
הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחבים המינימליים המותרים.
- 7.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 תילי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 7.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
8. סילוק אשפה : סילוק אשפה ע"י עיריית מעלות - תרשיחא

פרק 4 - הוראות כלליות

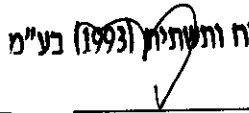
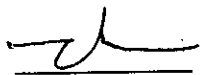
1. הפקעות
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה ויחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מקרקעי ישראל.
2. רישום
תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
3. עתיקות
בשטח התכנית לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
4. מבנים ומתקנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים ו/או המתקנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
5. תנאי לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תותר התקנת 11 מקומות חניה בתחום המגרש ו- 9 מקומות חניה במסגרת החניון הציבורי במגרש 3007.
8. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
9. כיבוי אש: קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. סידורים לנכים: קבלת היתר בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנות חוק התכנון והבניה.

פרק 5 - מימוש התוכנית:

5.1 מועד משוער לביצוע התכנית

שלב הראשון של הבניה לפי התכנית הזו ימומש תוך חמש שנים מיום אישור התכנית. התכנית כולה תמומש תוך 15 שנה, במידה ותכנית זו לא תמומש במסגרת זמן זה תיראה התכנית כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

<u>סוג בעל התפקיד</u>	<u>שם בעל התפקיד</u>	<u>חתימה וחתימות</u>	<u>תאריך חתימה</u>
יזם ומגיש	משרד המסחר והתעשייה באמצעות חב' מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ		20/10/04
בעלי הקרקע -	מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון קרית הממשלה נצרת		
עורך התכנית -	מיכאל רטנר אדריכל ומתכנן ערים		10.10.04

נויכאל רטנר
אדריכל ומתכנן ערים
דרך העצמאות 55, חיפה

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

	מיכאל רטנר	10.10.04
חתימה	שם ותפקיד	תאריך
נויכאל רטנר		
אדריכל ומתכנן ערים		
דרך העצמאות 55, חיפה		

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה