

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0603878

אזור תעשייה מג'אר: תכנית חלוקה

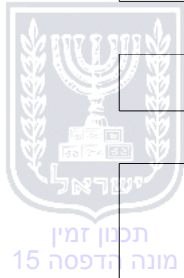
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתבססת על תכנית ג/6129 המאושרת ומציעה שינוי בחלוקה למגרשים ביעוד תעשיה, לרבות הארכת דרך מאושרת לטובת הגישה אליהם.
כל הוראות התכנית המאושרת ג/6129 ממשיכות לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזור תעשיה מג'אר: תכנית חלוקה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

251-0603878

מספר התכנית

13.457 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

פיקודי

היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X

240313

קואורדינאטה Y

753666

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשיה מג'אר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15609	מוסדר	חלק		70

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6129	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ג/ 6129 ממשיכות לחול.	3871	2312	30/04/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	05/07/2021	אהוד קראוס	14: 42 20/10/2021	נספח חלוקה	לא
מפת מדידה	רקע	1: 2500	1	05/05/2021	אהוד קראוס	08: 45 06/05/2021	תת"ג	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		14/07/2019	דורית שפינט	09: 58 07/09/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 1000		07/07/2019	דורית שפינט	08: 45 09/09/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/09/2019	פנינה בן נון	08: 39 09/09/2019		לא

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
	אחר			משרד הכלכלה והתעשייה באמצעות חברת גדיש	אזור	המצודה	31	03-6083030	03-6083020	noai@gadish.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		משרד הכלכלה והתעשייה	ירושלים	בנק ישראל	5	02-6667947	02-6667900	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				-	ירושלים	(1)		02-0000000		

(1) כתובת: -

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
ניהול פרויקט	מתכנן			קבוצת גדיש הנדסה וניהול	אזור	המצודה	31	03-6083030	03-6083020	
	יועץ תחבורה	פנינה בן נון	73438	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	pnina@tedem.co.il
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום (2007) בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kraud-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקה לתאי שטח למימוש מגרשי תעשייה לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גודל מינימלי למגרשים
- תוספת קומות
- תוספת גובה
- הארכת דרך
- ביטול קטע דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1 - 7
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	3, 6

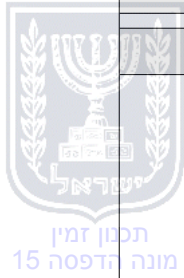
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	593	4.41
תעשייה	12,848	95.59
סה"כ	13,441	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	238.21	1.77
דרך מוצעת	763.73	5.68
תעשייה	12,455.65	92.55
סה"כ	13,457.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	- בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות, ומפעלים תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות - אולמי ומבני אחסנה - מוסכים לתיקוני רכב - מפעלי בלוקים וברזל - מפעלי מרצפות ומוזאיקה וליטוש שיש - מפעלי בטון מוכן - מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה - בתי בד - מפעלי מזון ושימושים - אולמות שמחות ואירועים במגרשים ששטחם מ-4 ד' ומעלה - משרדים בקומות העליונות
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, ובתוספת מתקני תשתית, מערכות, שבילי אופניים, טיילת, תצפית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, ולמעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	על פי האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, ובתוספת מתקני תשתית, מערכות, שבילי אופניים, טיילת, תצפית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, ולמעט מסילות ברזל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	50	80	5	10	65	780	תעשייה
(2)	(1)	(1)	(1)	1	3								

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה מפלס הכניסה הראשית לבניין.

ב. תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ולהפך, בתנאי שסך זכויות הבניה יישמר.

ג. גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני גג הקומה האחרונה. מעל מפלס הגג תותר בניית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, מבני יציאה לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט.

(2) עפ"י המסומן בתשריט. בזכות חברת החשמל לדרוש קו בניין קדמי עד 6.5 מ' לצורך העברת קווי חשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניות בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**חשמל**

1. חשמל ותקשורת:

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.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

על מגיש הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני הגשת הבקשה לועדה המקומית לצורך תאום בדבר תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה ללא תאום כאמור.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

3. מרחק בניה מקווי חשמל:

מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני

מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני

מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני

מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהכבל הקיצוני

מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו

מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו

כבל חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהכבל

כבל חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהכבל

כבל חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל

ארון רשת: 1 מ'

שנאי על עמוד: 3 מ'

הערה:

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

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.

6.2

חשמל

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

4. תחנת טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במפלס תת קרקעי במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש או המבנה מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

- אין לחפור מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.

- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. תקשורת

קווי בזק, טלוויזיה בכבלים בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים:

תהיה מרשת אספקת המים של כפר מג'אר.

ביוב:

כל בניין בשטח התכנית יחובר למערכת ביוב עירונית.

תוכן תכנית ביוב ומתקני קדם לביוב לפי דרישות מקורות ומשרד הבריאות,

עם מתן פתרון טכנולוגי הנדסי להבטחת מניעת גלישת שפכי תעשייה בתחום ההשפעה על המוביל וזאת בתיאום עם היועץ לאיכות הסביבה וחברת מקורות.

הרחקת אשפה:

יקבע מקום למכולות אשפה ולשטחי תמרון לרכב המפנה.

6.4

הוראות פיתוח

היתר בניה יותנה בכך שיוצגו בו פרטים הקשורים בפיתוח השטח, דהיינו גיזון וגידור.

6.5

חלוקה לתאי שטח

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.
תותר חלוקת משנה בהתאם לגודל המגרש המזערי הקבוע בסעיף 5.

6.6

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.7

פסולת בניין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.