

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תתל/20 א

כביש גישה קבוע ושטח התארגנות זמני לתחנת הכח או.פי.סי נייר חדרה

חיפה

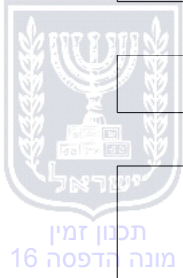
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית לתשתית לאומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית באה ליעד שטחים לכביש גישה קבוע ולשטח התארגנות זמני לתקופת ההקמה עבור תחנת הכח המאושרת למפעלי נייר חדרה, מכח תת"ל 20, תחנת כח בקוגנרציה בשטח מפעלי נייר אמריקאיים-ישראליים (מנא"י) חדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

כביש גישה קבוע ושטח התארגנות זמני לתחנת הכח
 או.פי.סי נייר חדרה

מספר התכנית תתל/ 20/ א

34.745 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית לתשתית לאומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

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	חדרה
קואורדינאטה X	192400
קואורדינאטה Y	706600

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה חדרה, מזרחית למפעלי נייר חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה חדרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10020	מוסדר	חלק		5-6, 8-9

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				אורי הלוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי הלוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	05/11/2016	אורי הלוי	09/11/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/11/2016	בועז גרוס	09/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/04/2016	אורי הלוי	09/10/2016		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
מנכ"ל	פרטי	גיורא אלמוגי		חברת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה) (1	19	04-6349694		gioraa@opc rotem.com
	פרטי	ערן אמויאל		חברת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה) (2	19	04-6349694	04-6349708	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: גיורא אולמוגי הוא מורשה החתימה מטעם התאגיד.

(2) הערה: ערן אמויאל הוא מורשה חתימה מטעם התאגיד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיורא אלמוגי		חברת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	19	04-6349694		gioraa@opc rotem.co m
פרטי	ערן אמויאל		חברת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	19	04-6349694	04-6349708	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גדי קוניא		נייר חדרה בע"מ	חדרה	מייזר יוסף	1	073-2453321		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים בע"מ	לוד	לוד		03-5465557		mail@ah-arch.com
מהנדס תנועה	יועץ	בועז גרוס	111926		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	boaz@dgsh.co.il
מודד	מודד	אברהים תלאווי	703		טייבה	(1)				ibrahim@tillawe.co.il

(1) כתובת: טייבה המשולש 40400, חאלד בין אלוליד ת.ד. 78.



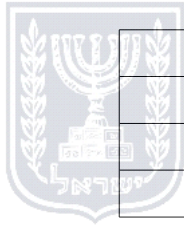
תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות
הוועדה המקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה
תחנת הכח	תחנת הכח או.פי.סי נייר חדרה, כפי שהוגדרה ואושרה בתת"ל/20

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

לייעד שטח לדרך גישה קבועה לתחנת הכח או.פי.סי נייר חדרה, ולהסדיר שטח התארגנות זמני לתקופת ההקמה של תחנת הכח או.פי.סי נייר חדרה, לצורך הקמתה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינויי יעוד מאיזור תעשייה לדרך

2.2.2 קביעת שימוש זמני של שטח התארגנות זמני לתקופת ההקמה של תחנת הכח, ללא שינוי היעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

34.745

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	13
דרך מוצעת	10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	10
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	840.35	2.42
תעשייה	33,905.56	97.58
סה"כ	34,745.91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	832.35	2.40
דרך מוצעת	6,389.16	18.39
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	27,524.41	79.22
סה"כ	34,745.91	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	27,839.27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית המאושרת חד/2020
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, וכן השימושים הבאים: 1. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית. 2. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו.
4.2.2	הוראות
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	א. כל השימושים המותרים או שיתרו על פי תכניות תקפות או אישורים על פי כל דין, ובנוסף, שימושים זמניים כמפורט להלן: 1. שטח התארגנות לתקופת ההקמה, לרבות מבנים ומכולות לשימוש של משרדים, שרותים, מטבחונים, מחסנים, אחסנה פתוחה, גידור ושערים, שטחי חניה לכלים הנדסיים וכלי רכב פרטיים. 2. מניעת מטרדים סביבתיים. 3. הקמת מבנה שומר בצמוד לגדר התחנה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הקמת מבנה שומר בקו בניין 0.
ב	מתקנים ו/או שימושים זמניים סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות הוראות שיקום והחזרת מצב לקדמותו: עם השלמת העבודות להקמת תחנת הכח, יפורק שטח ההתארגנות. השימושים הזמניים שהותרו בתא השטח יבוטלו ויחולו בו הוראות התכנית התקפה במועד ביטול שטח ההתארגנות. הקרקע תושב למצבה בטרם השימוש הזמני, לרבות שיקום נופי, אלא אם סוכם אחרת עם בעליה, והכל בכפוף ליעוד התקף שחל במקרקעין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
								עיקרי						עיקרי
5	5	5	5	1	10	10		2700 (1)	27406	התארגנות קבלן לפירוק לאחר הקמה	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
								(2)			13		דרך מאושרת	
								(3)			10		דרך מוצעת	
0	0	0	0	1	5	100		130		מבנה שומר	2	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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:

לאחר השלמת הביצוע ופירוק אתרי ההתארגנות/מחנות הקבלן הזמניים/מגורי עובדים, זכויות הבניה שנקבעו לצורך הקמתם, יפקעו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח הבנוי ביעוד ע"פי תכנית מאושרת הינו שטח התארגנות זמני לתקופת הקמת תחנת הכח כל המבנים יפורקו והשטח יחזר לקדמותו עם השלמת הקמת תחנת הכח.
- (2) תאסר כל בניה למעט האמור בסעיף 4.1.
- (3) תאסר כל בניה למעט האמור בסעיף 4.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****מתקנים ו/או שימושים זמניים
סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות**

- א. אתר ההתארגנות לעבודות ההקמה של הדרך יהיה בתחום אתר ההתארגנות לתחנת הכח.
ב. כל שטח אתר ההתארגנות יהיה מגודר.

6.2**הוראות בדבר קיום היועצות**

בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תוכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם על ידי יזם התוכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי להיתר בניה לדרך : הגשת תכנית תנועה ותמרור ותכנון פיסי של הדרך. לאחר תיאום עם עיריית חדרה.
ב. תנאי להיתר בניה לשטח התארגנות, הגשת המסמכים הבאים :
1. תכנית העמדה הכוללת פירוט המבנים הכלולים בשטח ההתארגנות.
2. פרשה טכנית הכוללת תאור של כל העבודות הנדרשות במסגרת אתר ההתארגנות לתחנה.
3. מסמך סביבתי על בסיס הפרשה הטכנית הכולל את האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ו/או לטיפול בה, מטרדי אבק, חומ"ס, טיפול בביוב ובתשטיפים, טיפול בפסולת ופינויה ובמפגעים חזותיים בתחום אתר ההתארגנות.
4. מסמך נופי הכולל את תעוד השטח טרם תחילת העבודות, תוכנית טיפול נופי, ותוכנית שיקום נופי לאחר גמר העבודות.
5. נספח ניקוז, לרבות התייחסות למניעת פגיעה במערכת הניקוז כתוצאה מסחף. התכנית תתואם עם רשות הניקוז.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המסומנים בתכנית זו כדרך, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.

6.5**הליכים סטטוטוריים**

- 6.5.1 : גמישות ויחס לתכניות עתידיות :
תכנית שתאושר על ידי מוסד תכנון לשינוי יעוד של הדרך המוצעת לא תהווה שינוי לתכנית זו ובלבד שמוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את מטרות תכנית זו, לאחר שהתייעץ עם יזם התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גיורא אלמוגי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ		
מגיש התכנית	שם: ערן אמויאל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ		
יזם	שם: גיורא אלמוגי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ		
יזם	שם: ערן אמויאל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם: גדי קוניא	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נייר חדרה בע"מ		
עורך התכנית	שם: אורי הלוי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים בע"מ		

