

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-1024751

החלפת שטחים בין ייעוד שטח לתעשייה לדרך בקיבוץ גן שמואל (מ/מק/186)



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מתאר מקומית

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 מהווה שינוי לתכנית מאושרת מ/303, בתכנית המאושרת לא היה קומפילציה עם המשך הדרך מתכנית מאושרת מ/82 ולא הייתה סיבה מוצדקת לתכנן רחבת תמרון באמצע הכביש. התכנית מציעה החלפת שטחים בין אזור תעשייה לדרך תוך שמירת מאזן השטחים הקיים, וזאת ע"י הסטת רחבת התמרון לסוף הדרך המאושרת. בנוסף מציעה התכנית שינוי קו בניין קדמי מ 5 מ' ל-0, במטרה לאפשר בינוי תוך מימוש יעיל של הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים בין ייעוד שטח לתעשייה לדרך בקיבוץ גן שמואל (מ/מק/186)

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 351-1024751

1.2 שטח התכנית 2.174 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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

מנשה-אלונה	מרחב תכנון מקומי
195930	קואורדינאטה X
706420	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: גן שמואל

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן שמואל			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10023	מוסדר	חלק		35, 55, 65

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2002		3293	5094	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 303 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 303
			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 82 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 82



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:17 27/06/2022	יניב טלמון	27/06/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	פרטי	(1)		קיבוץ גן שמואל	גן שמואל			04-6335660		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. חפר 38810.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית קיימת קרקע בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב טלמון	11695635		פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

החלפת שטחים בין אזור שטח תעשייה לאזור דרך מוצעת, תוך שמירה על מאזן השטחים הכולל הקיים בין תאי השטח, שינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין אזור שטח תעשייה לאזור דרך מוצעת, תוך שמירה על מאזן השטחים הכולל הקיים בין תאי השטח - עפ"י סעיף 62א (א) (1).
2. שינוי קו בנין קדמי - עפ"י סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	100
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,841.1	84.68
שטח תעשייה	333.14	15.32
סה"כ	2,174.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,507.97	69.36
דרך מוצעת	333.14	15.32
תעשייה	333.14	15.32
סה"כ	2,174.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	תעשיית מזון עבור הרחבת מפעל מוצרי מזון - גן שמואל בלבד, לתעשיות משלימות, קשורות או מסייעות למפעל הקיים ובנאי שאין בהם מטרדים סביבתיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תותר מדרכה ברוחב 1.3 מ' לפחות בסמוך לדרך המוצעת.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

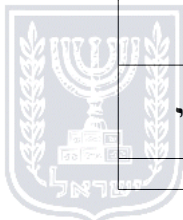
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
0	0	0	0	4	25 (3)	50	49.97 (2)	333.14 (1)	333.14	תעשייה	תעשייה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 100% משטח המגרש בכל הקומות יחד..
- (2) 15% מהשטחים למטרות עיקריות.
- (3) אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה או סילו, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור בתנאי שהגובה והעיצוב יקבעו ויאושרו בבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. על החומרים להיות עמידים לתנאי מזג האויר.</p> <p>2. מערכות החשמל והתקשורת יהיו תת- קרקעיים.</p> <p>3. תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, מיזוג אוויר וכד', על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>4. דודי שמש : בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>
6.2	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר הבניה.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה באזור התעשייה :</p> <p>א. עמידה בהוראות הדין : לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. הוראות כלליות בהיתר בניה למפעל : בקשה להיתר בניה למפעל תכלול, בין היתר, הוראות בנושאים הבאים :</p> <p>1. יועד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, , בכלל זה : שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.</p> <p>2. שלבי הביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.</p> <p>3. שטחי חניה.</p> <p>4. בינוי : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.</p> <p>5. פיתוח השטח : מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו ושלבי הביצוע של פיתוח השטח.</p> <p>ג. הוראות בדבר מניעת זיהום : בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה, תנאיו ואגרות התש"ל-1970) בנושאים הבאים :</p> <p>1. ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.</p> <p>2. שפכים : דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית.</p> <p>3. פסולת : דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המצוקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.</p>

6.3	איכות הסביבה
	<p>4. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.</p> <p>5. זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגי רמות מזהמי האויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.</p> <p>6. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.</p>
6.4	חשמל
	<p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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</p>

6.4	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5	תשתיות
	<p>א. ביוב: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית מנשה.</p> <p>לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.</p> <p>ב. מים: אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של קיבוץ גן שמואל.</p> <p>ג. ניקוז: הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת: מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ה. מקלטים: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ו. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל: בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל תהיה בהתאם לתקנות חב' השחמל ובאישורם.</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח סביבתי, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואישורו ע"י המשרד הנ"ל.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לביצוע בפועל של מתקן לטיהור שפכים מס' 2 - גן שמואל.</p> <p>ג. תא שטח 100 יהיה חלק ממגרש לתעשייה הצמוד. תנאי להיתר יהיה אישור תשריט איחוד למגרש אחד.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

