

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מנ\מק\2206 מעלות

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ג \ 12402 אזור תעשיה "קורן מערב"

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5183
מיום 24/6/07

צפון.

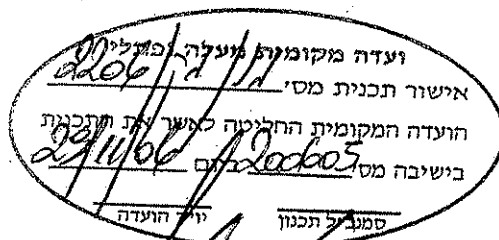
מחוז

מעלה נפתלי

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית



ח"ל שלמה בוחבוט
ראש העיר מעלה נפתלי-תשיחא
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה של מגרש 9 עפ"י תכנית ג' 12402 ל-3 מגרשים קטנים יותר ושינוי קו בניין, על מנת לקבל 3 מגרשים מתאימים לבניית 3 מפעלים שונים....

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפוןתכנית מס' מנ\מק\ 2206**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ג' 12402 אזור תעשייה "קורן מערב"	מנ\מק\ 2206
1.2	שטח התכנית	14.384 דונם	
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף	
		מספר מהדורה 2	
		תאריך עדכון 29.01.07	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה	תכנית מפורטת
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	- חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. - ועדה מקומית מעלה נפתלי - תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
		קואורדינטה מערב	769280
		מזרח - Y	
		קואורדינטה דרום	225850
		צפון - X	
1.5.2	תאור מקום	מעלות תרשיחא, א.ת. "קורן מערב" מגרש 9	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מעלות תרשיחא
		התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	מעלות תרשיחא. אזור תעשייה "קורן מערב" כביש מס' 2 מגרש 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18377	רשום	חלק מהגוש		26
18378	רשום	חלק מהגוש		5,2,1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
12402 ג	9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מפורטת ג"מ 12402 א.ת. "קורן מערב"	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג"מ 12402 ממשיכות לחול.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• לא חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• לא חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• לא חלה.		

1.6.4 עדר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ל"ר		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית מעלה נפתלי	קרייס ויקטוריה	12.06.2006	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
			11.06.2006	1	ל"ר	1.500	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המחייבים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	מחנה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		03-5372251	רח. בית עובד 8 תל אביב מיקוד	שם רשות מקומית, מש"ד תעשייה, מסחר ותעסוקה (תמי"ת) באמצעות חב. מקיף-פיתוח ומשתתפות (1993) בתי"מ					מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	מחנה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
		03-5372251	רח. בית עובד 8 תל אביב מיקוד 67211	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית, מש"ד תעשייה, מסחר ותעסוקה (תמי"ת) באמצעות חב. מקיף-פיתוח ומשתתפות (1993) בתי"מ					יום בפועל

1.8.1.1 יום בפועל

18/02/2007

עמוד 5 מתוך 15

1.8.2 מעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-9575658			מניחל מקדוקטע נשראל	ל"ר	511303216 ח.פ.	מטעל רנב תעשיות נדרסטה בע"מ	ל"ר	חוכר
	04-9972666	9575655	04-997886	ת.ד. 555 א.ת. מעלות 24952	ל"ר	513579508 ח.פ.	D.V.S. חרדסה בע"מ	ל"ר	חוכר
	153505285235	04-9974691	04-997886	ת.ד. 8170 א.ת. מעלות 24952 שרירא שלמה 5611 בונין סרלית 24952 תרשיח 5528 ת.ד.	ל"ר	054813304 ת.ד. 055840110 ח.פ.	ד"ר דקנא ד"ר דקנא. מישל שחריר. מישל	ל"ר	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	•
krais@012.net.il	04-9886836	054-559331	04-9886836	שבעל טבת 27 כרמית	50778	306360231	קרית ויקטוריה	אדריכלית	• אדריכל
yosefali@netvision.net.il	04-9972017	054-4802781	04-9972017	ת.ד. 166 פקיען 24914	787	059488528	יוסף גרדאד עלי	מרתדס ומודד מוסמך	• מודד

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.

מונח	הגדרת מונח
רשמו את המונח.	רשמו את הגדרת המונח.

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- תכנית חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית של מגרש כ-12 דונם על מנת להקל על מימוש
- שינוי קווי בנין במגרשים החדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת מגרש של כ-12 דונם ל3 מגרשים של כ-4 דונם כל אחת.
- שינוי קו בנין צדדי מ8 מ, ל4מ.,
- שינוי קו בנין משטח דרך כניסה כקו בנין 0 בצמוד לתוואי.
- שינוי קו בנין אחורי מ8 מ' ל4 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		14.384	שטח התכנית – דונם
		11.913 מ"ר	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	אין תוספת שטח למצב המאושר	1.263 מ"ר	שטח ציבורי פתוח – מ"ר
		0.892 מ"ר	שטח דרך מאושרת – מ"ר
		0.316 מ"ר	שטח דרך מוצע – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		9/1, 9/2, 9/3	תעשייה
		209,226,227	שטח ציבורי פתוח
		506,507	דרך מאושרת
		508,509	דרך מוצעת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה

4.1.1 שימושים

כללית כל התכליות ושימושים בתכנית זה יהיו ע"פ תכנית ג' 12402

4.1.2 הוראות

א. כללית כל ההוראות ע"פ הוראות תכנית ג' 12402, למעט שינוי קווי הבניין עפ"י תכנית זו.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

א. כל התכליות ושימושים בתכנית זה יהיו ע"פ תכנית ג' 12402

4.2.2 הוראות

א. כללית כל ההוראות ע"פ תכנית ג' 12402

4.3 דרך מאושרת

4.3.1 שימושים

כל התכליות ושימושים בתכנית זה יהיו ע"פ תכנית ג' 12402

4.3.2 הוראות

כללית כל ההוראות ע"פ תכנית ג' 12402

4.4 דרך מוצעת

4.4.1 שימושים

ישמש כדרך כניסה למגרש.

4.4.2 הוראות

כללית כל ההוראות ע"פ תכנית ג' 12402

5. טבלת זכויות (הוראות בניה

(3) קווי בנין (מטר)									
אזורי	צו"ר - שטח	צו"ר - ימני	קדמי	מנות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לז"ר)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא
				מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
4	4	4	5		6	(2) 29			60
				שטחי בניה (מ"ר)			סה"כ שטחי בניה	אחוז בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא
				מותרת לכניסה הקובעת	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש/מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח
				(1)	(1)	500	2000	1000 (מגרש)	כל חניון
				שטחי בניה (מ"ר)			סה"כ שטחי בניה	אחוז בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	2500	250

נעדרה מקומות רשאית לגיד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפרס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אזורי הבניה נשמר.

- (1) נעדרה מקומות רשאית לגיד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפרס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אזורי הבניה נשמר.
- (2) גובה הבניה יימדד ממפרס פני קרקע סופיים בכל נקודה ליד הבנין.
- (3) למעט קווי בנין מותר שטח 507, 508, 509 - כמו מסומן בתשריט.

18/02/2007

עמוד 10 מתוך 15

6. הוראות נוספות

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זה, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
כל החוראות ע"פ הוראות תכנית ג 12402\

כללי.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידיית	

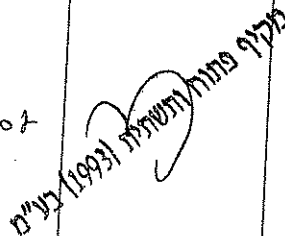
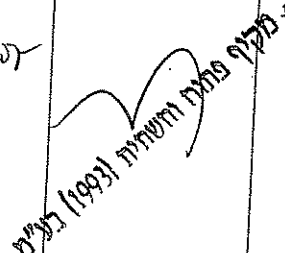
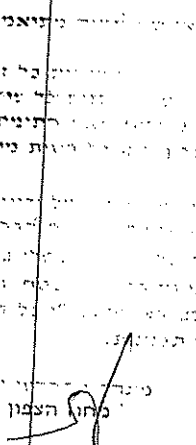
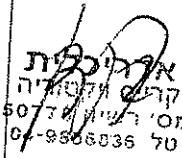
7.2 מימוש התכנית

לייר.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית		משרד תעשיה, מסחר ותעסוקה (תמ"ת) באמצעות חב. מקיף-פיתוח ותשתיות (1993) בע"מ		19/2/04
יזם בפועל		משרד תעשיה, מסחר ותעסוקה (תמ"ת) באמצעות חב. מקיף-פיתוח ותשתיות (1993) בע"מ		19/2/04
בעלי עניין בקרקע		מ.מ.י	 28/2/04	
עורך התכנית	קרייס ויקטוריה - אדריכלית	ת.ד. 306360231		מס' רשיון 50770 04-9566036 70

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה קרייס ויקטוריה, מס' תעודת זהות 306360231, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מטמקו 2206 מעלות
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות קטורה מספר רשיון 50778.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ללא סיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכלית
 קרייס ויקטוריה
 מס' רשיון 50778
 טל 04-5560385

חתימת המצהיר

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.2.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~עלי יוסף~~
מהנדס מודד מוסמך
רשיון מס' 787
משרד לשירותי מדידה
טל: 04-9072017
חתימה

787
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 15.2.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~עלי יוסף~~
מהנדס מודד מוסמך
רשיון מס' 787
משרד לשירותי מדידה
טל: 04-9072017
חתימה

787
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		✓
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	✓	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) מש' לחתימת סעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".