

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

24-02-2009

הוראות התוכנית


נתקבל

תוכנית מס' - מג/מק/2007 – 37

"מועצה תעשייתית תפן - מגרש 102 – חלוקה ויצירת גישה מכביש מס' 21"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית מעלה הגליל אישור תכנית מס' מג/מק - 37/2007 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 5/2008 ביום 4.8.2008</p> <p>יו"ר הועדה</p> 	
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' מג/מק 37/2007</p>	
<p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5934 מיום 24.3.09 ע"מ 3062</p>	
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' מג/מק 37/2007 פורסמה בעיתון זמא/גב ביום 6.3.09</p>	
<p>בעיתון זמא/גב ביום 6.3.09</p>	
<p>ובעיתון מקומי זמא/גב ביום 6.3.09</p>	

דברי הסבר לתכנית

במטרה לנצל עתודות קרקע מאושרות על פי תכנית, ולאפשר למועצה התעשייתית לקלוט מפעלים חדשים והרחבה של מפעלים קיימים, מוצעת תכנית זו הבאה לחלק את מגרש 102 בין בעלים פרטיים ובין מנהל מקרקעי ישראל, תוך אבטחת גישה אל המגרשים מהדרכים המאושרות בהיקף המגרש.

מחוז צפון**תכנית מס' מק/2007 - 37****1. זיהוי וסיווג התכנית**

"מועצה תעשייתית תפן- מגרש 102 – חלוקה ויצירת גישה מכביש מס' 21"	1.1 שם התכנית
81.904 דונם	1.2 שטח התכנית
תיקונים לתוקף	1.3 מהדורות שלב
מהדורה 1	מספר מהדורה
03.02.2009	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה
ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62 א' (א) (1), 62 א' (א) (3) ו- 62 א' (א) (7) לחוק התכנון והבניה.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
- 764.500 קואורדינטה מערב מזרח - Y
- 227.000 קואורדינטה דרום צפון - X
- 1.5.2 תיאור מקום הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בתחום מועצה תעשייתית תפן
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה תעשייתית תפן
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב אזור תעשייה תפן
- שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19215	-	חלק מהגוש	2	57, 74, 77, 78, 80 4,3
19197	-	חלק מהגוש	20, 26, 27	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30.7.2007	5696 עמוד 3711	השטח הכלול בתכנית יעודי נמצא בתחום אזור תעסוקה מרחבי. בתשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח, השטח מוגדר כשטח ללא הגבלות סביבתיות.	כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 9
24.11.1983	2985	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4271 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/4271

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת
			לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

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

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קמ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גורדון אדריכלים	גורדון אדריכלים	03.02.2009	--	16	--	מחייב	חזרות התכנית
	ועדה מקומית	גורדון אדריכלים	גורדון אדריכלים	03.02.2009	1	--	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	עמית גרינברג	עמית גרינברג	03.02.2009	-	5	-	מחייב	טבלאות איזון

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החזרות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
-	04-9872329	-	04-9872079	תפן, 24959 ת.ד. 68	מועצה תעשייתית תפן	-	-	-	-	-	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
-	04-6558266	-	04-6558211	חרמון 2, נצרת עלית ת.ד. 548	מונהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-	-	בעלים
-	-	-	-	-	בעלים פרטיים	-	-	-	-	-	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האיגוד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרן היסוד 15, סדרת כרמל	גורדון אדריכלים	00006661	006277214	עוזי גורדון	אדריכל	עורך התכנית
amir57@gmail.com	077-5080138	052-3436638	03-5251322	רח' המלך גורג' 38, תל אביב	עמות גרינברג שמאי מקרקעין	432	54572482	עמית גרינברג	שמאי	שמאי
bshapira@bezeqint.net	04-8410012	-	04-8726547	הגודד העברי 17א' קרית חיים	בני שמירא	583	051084382	בני שמירא	מודד	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
לא לרלוונטי	

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

חלוקת מגרש 102 למגרשים ויצירת גישה אליהם מדרך מס' 21.
אין במטרות התכנית כדי לשנות את מעמדן הקיים של חלקות 3 ו-4 וחלק חלקה 57 בגוש 19215.
שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקה של מגרש 102 (על פי תכנית ג/4271) כמשמעותה בפרק ג' סימן ז', באופן בו אין שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע למעט האמור בסעיף ב' להלן. עפ"י האמור בסעיף 62 א' (א) (1),
- ב. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף-ג/4271 לדרכים כאמור בסעיף 62 א' (א) (3) במטרה לאפשר גישה למגרשים מדרך מס' 21.
- ג. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין כאמור בסעיף 62 א' (א) 7.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	81.904 דונם.
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	-	-	-	מ"ר	מסחר
-	-	-	-	-	מ"ר	תעסוקה
-	-	-	-	-	מ"ר	מבני ציבור
-	-	-	-	-	חדרים	תיירות /
-	-	-	-	-	מ"ר	מלונאות

על פי תכנית ג/4271

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
-	-	1	דרך מאושרת
-	-	2,3	דרך מוצעת
-	-	4,5,6	שצ"פ
-	-	7,8,9,10,11	תעשייה

4. ייעודי קרקע**4.1 יעוד תעשייה****4.1.1 שימושים**

שטחים לתעשייה, ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מחסנים, ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור ועדה המקומית ובכפוף לדו"ח הועדה הבין-משרדית לאיתור תעשיות.

4.1.2 הוראות

בינוי על פי האמור בסעיף 8.1 בתכנית ג/4271 מאושרת.

4.2 יעוד שצ"פ**4.2.1 שימושים**

ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מתקני ספורט משחק, מקלטים ציבוריים וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הוועדה על פי תכנית הגשה להיתר בנייה.

4.2.2 הוראות

א. תכנית פיתוח עפ"י האמור בסעיף 6.5 בתכנית ג/4271.

4.3 דרכים**4.3.1 שימושים**

ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת וכן גינון.

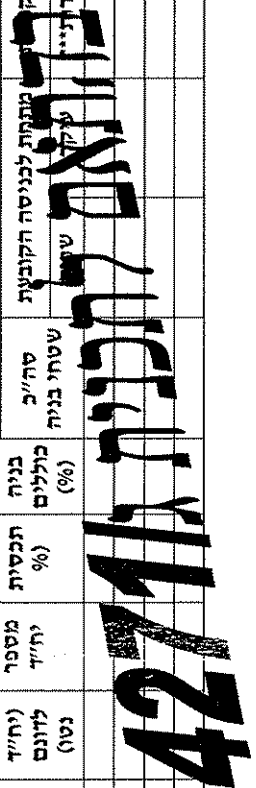
4.3.2 הוראות

א. עפ"י האמור בתכנית ג/4271.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בנייה (%)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחם	מתחם							מתחם	מתחם			
	קדמי	צדדי	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
											1794	7	תעשייה
											1437	8	תעשייה
											36,424	10	תעשייה
											21,279	11	תעשייה

(*) יותר קו בניין צדדי 0 בתנאי קיר אטום.
 (**) עפ"י האמור בתכנית ג/4271.
 (***) כחלק משטחי השירות ותותר בניית מבני עזר שלא כחלק מהמבנים העיקריים בגובה של עד 5 מ'.



6. הוראות נוספות**6.1 איחוד, חלוקה ורישום**

- א. תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט ובטבלאות האיזון המצורפות לתכנית זו.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצויין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה על פי הוראות תכנית זו על פי סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ד. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי אישור וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. האחריות לביצוע רישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין על יוזם התכנית ועל חשבונו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל תסייע בהליכי הרישום, ככל שהדבר אפשרי ובתחום סמכותה.

6.2 חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבניין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גובה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 הוראות אחרות

כל שאר הוראות התכנית הן בהתאם לתכנית ג/4271 מאושרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א'	היתרי בניה לבנית מגרשי התעשייה	אין

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24/09	ירון קמחי ראש מועצה מקומית תעשיות מגדל תפן	מועצה תעשייתית תפן	-	-	מגיש התכנית
-	-	-	-	-	בעלי עניין בקרע
15.02.09	עוזי גורדון בע"מ ק"ן היסטור 15 טירת הכרמל טל. 04-8580077	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	ת.ז. 006277214	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	עורך התכנית