

**פוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

מבוא משטת הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
27.06.2012  
ג'רל ק"ב  
נצרת עילית

**הוראות התוכנית**

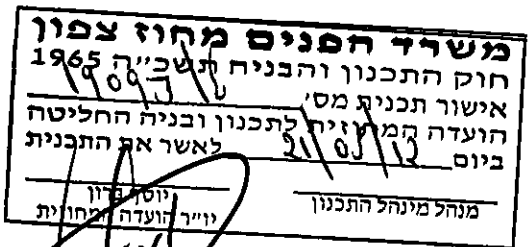
תוכנית מס' ג/19093

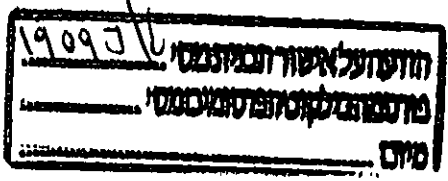
קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לאזור תעשייה קיים במעלות-תרשיחא. שינוי לתרש"צ 2/53/6, ג/2193 ו-ג/15791

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

שטח התכנית במקור היה שייך לתעשייה הצבאית לישראל בע"מ (תעש).  
 תעש מעלות, עד מכירתה לעגם מפעלי מתכת בע"מ, הוגדרה כ"מתקן ביטחוני".  
 עגם רכשה מתעש 2 מתחמי קרקע ועליהם מבנים כרשום להלן:

1. מתחם שתעש רכשה מחברת "פלא פלסטיקה בע"מ" שכלל מבנים שנבנו ע"י חברה זו, ובמהלך השנים נוספו להם מבנים ומתקנים שתעש בנתה.
2. מתחם נוסף שתעש בנתה עליו מבנים ומתקנים.

בתוקף היות תעש "מתקן ביטחוני" ועפ"י פרק ו' לחוק התכנון ובניה, רשאית היתה תעש לבנות את המבנים והמתקנים באישורי הועדה להיתרי הבניה של תעש ואשרור משרד הביטחון בלא שצריך היה לשירות וסיוע של ועדות התכנון ובניה המקומיות והרשויות המוניציפאליות.  
 עקב חוסר הצורך בהיתרים מועדות התכנון הוזנח האזור מבחינה תכנונית ותכנית בנין ערים היחידה שחלה בתחום התכנית הינה תרש"צ/2/53/6 המאושרת מיום 28/9/1982 בועדה לתיאום שיכונים ציבוריים. התרש"צ קבע את יעוד השטח כ"אזור מלאכה ותעשייה" אך לא הוגדרו/נקבעו זכויות והוראות הבניה.  
 הועדה המרחבית לתו"ב "מעלה נפתלי" החליטה לעשות סדר באזור הבעייתי ופנתה ליזמים בדרישה לחסדיר את כל נושא ההיתרים גם אם הדבר מחייב הכנת תכנית מפורטת.  
 תוכנית מוצעת זו באה לעשות תיקונים ביעודי הקרקע ובהוראות התוכנית, בזכויות הבניה עפ"י "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992" שבחוק התו"ב, ולעגן את המציאות רבת השנים הקיימת בשטחים בתחום התכנית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לאזור תעשייה קיים במעלות-תרשיחא. שינוי לתרשי"צ 2/53/6, ג/2193 ו-ג/15791.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

19093/ג

מספר התוכנית

32.775 (דונם)

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

• מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

13/6/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

למי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

X=226,550 קואורדינטה X  
Y=769,400 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה מעלות-תרשיחא

1.5.3 השוואת מקומיות בשוואת מקומית מעלות-תרשיחא

התייחסות לתחום הרשות נפה  
• חלק מתחום הרשות עכו

1.5.4 כתובות/שבחן-חלה התוכנית יישוב מעלות-תרשיחא

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
לייר החרושת לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
4, 1	-	• חלק מהגוש	• מוסדר	18802
2	-	• חלק מהגוש	• מוסדר	18803

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
18382, 18380	18802
18382, 18380	18803

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
48, 47, 46	תרש"צ 2/53/6
אזור ג	15791/ג

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לייר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/34/ב/4	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/8/2007
תמ"א/35	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27/12/2005
תמ"מ/2 תיקון 9	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	30/7/2007
תרש"צ 2/53/6	• שינוי	תכנית זו גוברת על תרש"צ 2/53/6.	אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים	28/9/1982
ג/15791	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מס' ג/15791	6140	7/10/2010
ג/2193	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/2193 ממשיכות לחול.	2733	6/8/1981

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	13/6/2012	לי"ר	19	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	13/6/2012	1	לי"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	13/6/2012	1	לי"ר	1:500 1:250	• מנחה	נספח בניוי
7/11/2011	משרד התחבורה	מנדי חמוה	19/9/2011	1	לי"ר	1:500 1:100, 1:1000	• מחייב חלקית (1)	נספח תנועה וחניה
13/11/2011	הרשות הממשלתית למים וביוב והמשרד להגנת הסביבה	ענבל אברהם	13/6/2012	לי"ר	16	לי"ר	• מנחה	נספח מי תהום

(1) ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף ה'.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מסעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקת(ים) ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	israel@agam.co.il	04-9976223	ל"ר	04-99976224	רחוב החרושת ת.ד. 481 מעלות- תרשיחא מיקוד 24952	מס' תאגיד	ל"ר	ל"ר	עם מפעלי מתכת בניימ	ל"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	
israel@agam.co.il	04-9976223	ל"ר	04-99976224	רחוב החרושת ת.ד. 481 מעלות- תרשיחא מיקוד 24952	מס' תאגיד	ל"ר	ל"ר	עם מפעלי מתכת בניימ	ל"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	
ל"ר	04-6560521	ל"ר	04-6558221	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	מס' תאגיד	ל"ר	ל"ר	מינהל מקרקעי ישראל	ל"ר	
israel@agam.co.il	04-9976223	ל"ר	04-99976224	רחוב החרושת ת.ד. 481 מעלות-תרשיחא מיקוד 24952	מס' תאגיד	ל"ר	510623598	עם מפעלי מתכת בניימ	ל"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	
yossits@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	מס' תאגיד	ל"ר	34852-ה	צדפתי יוסף	הנדסאי אדריכלות	
calibermendy@gmail.com	04-9985938	054-2171586	04-9987011	ת.ד. 1292 כרמיאל מיקוד 21551	מס' תאגיד	ל"ר	1219	ממי חמוה	מורד מוסמך/ מתנס אורחי	
inbaleng@gmail.com	153-46778733	050-7705325	04-6778733	מנפה מסד ד.ג. גליל ותחנות מיקוד 14990	מס' תאגיד	ל"ר	118405	ענבל אברהם	מתמדת מים ביוב וניקוז	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- רה-תכנון של מתחם תע"ש באזור תעשייה קיים במעלות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של חלק מאזור תעסוקה לאזור תעשייה.
- קביעת שימושים לאזור תעשייה.
- קביעת הוראות בניה כגון: זכויות בניה, גובה הבנין, מספר קומות, קווי בנין, גודל מגרש מינימלי ותכסית קרקע.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח הבנוי.
- קביעת תנאים למתן חיתרי בניה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית = הונם 32.775

תעודות	סה"כ מוצע בתוכנית		שנת (7-7) למצב המאושר	מצב מאושר	עפ"י	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
	לי"ר	20,263.6	+20,263.6	0	מ"ר	תעשייה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפומים		תאי שטח		יעוד
מבנים להריסה	תאי שטח כפומים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
1	-			תעשיה
-	-			דרך מוצעת
-	-			דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
88.32	28,948	84.71	27,764	אזור מלאכה ותעשיה
-	-	5.18	1,699	אזור תעסוקה
1.62	532	-	-	דרך מאושרת/ק"מת (*)
10.06	3,295	10.11	3,312	סה"כ
100	32,775	100	32,775	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשייה
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	מפעלי תעשייה ומלאכה ובלבד שימנעו מפגעים סביבתיים לרבות זיהום מקורות מים עיליים ותת-קרקעיים.
ב.	שטחי ומבני אחסנה.
ג.	שטחי משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום (עד 10% מהשטח המבונה).
ד.	מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ומכולות אשפה.
ה.	מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.
ו.	מוסכים לתפעול צי הרכב של המפעל.
ז.	דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.
ח.	מדרכות, שבילים וגינון.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>בינוי ופיתוח הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול מערכות תשתית למיניחן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</li> <li>תותר בניית מסי מבנים בתוך המגרש.</li> <li>תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מסי שימושים.</li> </ul>
ב.	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה בתוקף במועד הוצאת היתרי בניה.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה, הסדרת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
ג.	<p>תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>
ד.	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגובה של הבנינים יהיה 20 מ'. הגובה ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בבנין.</li> <li>מסי הקומות יהיה 3. בנוסף לכך תותר קומת מרתף לחניון ולמקלט.</li> <li>גובהם של פיר מעלית, מדרגות יציאה לגג, ארובה ומתקנים טכניים לא יעלה על 6.5 מ' משיא הגג, והם יהיו חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</li> </ul>
ה.	<p>נספח התנועה וחניה המצורף לתכנית יהיה מחייב לגבי היקף החניה ביחס לבקשה להיתר בניה, מיקום הגישות וכיווני התנועה.</p> <p>נספח התנועה המצורף לתכנית יהיה מנחה לגבי הסידור הפנימי של החניה בתחומי המגרש.</p>
ו.	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>גדרות</b> – מעל גדר האבן ו/או המסלעה תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינח.</li> <li><b>דודי שמש</b> – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</li> <li><b>מתקני אשפה</b> – מתקנים לאיסוף אשפה ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים, יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת.</li> <li><b>שילוט</b> – השילוט בהתאם לחוק עזר למעלות-תרשיחא (שילוט),</li> </ul>

התשס"ח-2008.		
ז.	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ח.	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	<ul style="list-style-type: none"> <li>לתחום התכנית לא תותר כניסת מפעלים שיש בפעילותם ובתהליך הייצור שלהם השפעה שלילית על איכות הסביבה. אין לחתיר כניסת מפעלים שבתהליך הייצור שלהם יש פליטה של חומרים מזרחים לאוויר וגרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש.</li> <li><b>רעש - מפלס הרעש המירבי</b> מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר). תהליכי יצור בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש בלתי סביר יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית.</li> <li><b>זיהום אוויר -</b> לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים והוראות הקיימים ואשר יותקנו מעת לעת.</li> <li><b>שפכים -</b> איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניה. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.</li> <li>ניקוז מי הנגר יהיה בהתאם לנספח מי תחום המצורף למסמכי התכנית.</li> <li>יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכדו' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, בלוני גז וכדו' באופן שלא יהוו מפגע בטיחותי.</li> </ul>
ט.	קוי בנין	<ul style="list-style-type: none"> <li>קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</li> </ul>
י.	תנאים למתן היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחניה בהתאם לתקן חניה בתוקף.</li> <li>תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקנים הנדסיים, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכדו'.</li> <li>תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</li> <li>תכנית ההגשה תכלול אישור הגי"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים קיימים.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוק כנדרש בחוק.</li> <li>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</li> <li>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיצוקם) בדבר הצורך בחיצוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</li> <li>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיצוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיצוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</li> </ul>

[4:2] דרך מוצעת, דרך מאושרת	
[4:2:1] שמושים	[4:2:2] הוראות
א. ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, לגינון, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם וריהוט רחוב.	
[4:2:2] הוראות	[4:2:2] בינוי ופיתוח
<p>א. הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה.</p> <p>ב. תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.</p> <p>ג. ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>ד. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

3	3		מסר קומות		2	תכנית % משטח תא השטח	צפיפות לדונם גסו	מסר יח"ד	אחוז בניה כוללים %	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור
	קווי בנין (מסר)		מסר קומות	גובה מבנה (מטר)						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני									שטח	עיקרי				
3	3	6.5	3	3	20	60	-	-	-	90	20	70	10,000 (מטר <sup>2</sup> )	1	תעשייה	

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.  
 (2) ראה סעיף 4.1.2 (ד).  
 (3) ראה סעיף 4.1.2 (ט) או לפי סימון קווי בנין בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1: תנאים למתן היתר בניה****תנאים למתן היתרי בניה:**

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ג. בקשה להיתר בניה תומצא לחו"ד מוקדמת של איגוד ערים לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד העבודה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לבניה חדשה יהיה הקמת מערכת ניטור מי נגר למעקב אחר איכותם במוצא המתחם, באישור רשות המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לבניה חדשה יהיה ביצוע סקר קרקע על פי תכנית קידוחים שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ו. תנאי לפיתוח השטח יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, על כך שחקרקע במקום המבוקש נקיה.

**6.2: הוראות בנושא השמל**

- א. 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.
- ב. תחנות השנאה:
  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג.

**איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מחטיל הקיצוני/מחכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 מ'

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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. [לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].

### 6.3: היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6.4: חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.5: פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 6.6: עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.

### 6.7: פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות



## המקומית.

## 6:8 חלוקה ורישום

רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.

## 6:9 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 2-3 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

## 6:10 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

## 6:11 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## 6:12 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

## 6:13 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות חיזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

## 6:14 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 6:15 שירותי כפאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכפאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6:16 מבנים להריסה**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה לבניה חדשה או הפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה לבניה חדשה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6:17 גרעילי**

אין לאפשר החדרת מי תהום במתחם המפעל.  
יש לדאוג להעברת הנגר אל מחוץ לשטח המפעל, אל מערכת הניקוז בישוב, ועפ"י הנחיית המשרד להגנת הסביבה.  
אין לבצע כל פעולה להחדרה ולניצול מי הנגר העילי, בתחומי המפעל, להעשרת מי תהום.  
בכל עבודות פיתוח או בניה בשטח התכנית יש לוודא כי מערכת הניקוז אינה נפגעת וכי הנגר העילי מפונה משטח המפעל באופן המהיר והיעיל ביותר אל פתרון הניקוז המאושר.  
יש למנוע חלחול מי נגר אל הקרקע ולהזרים את מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 13/6/2012</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p> <p>צרפתי יוסף</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך: 13/6/2012</p>	<p>חתימה:</p> <p><b>עגם מפעלי מתכת בע"מ</b>  <b>חטיבת מעלות ת.ד. 481</b>  <b>טל: 04-9976224</b>  <b>פקס: 04-9976223</b></p>	<p>שם:</p> <p>עגם מפעלי מתכת בע"מ</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	
<p>תאריך: 13/6/2012</p>	<p>חתימה:</p> <p><b>עגם מפעלי מתכת בע"מ</b>  <b>חטיבת מעלות ת.ד. 481</b>  <b>טל: 04-9976224</b>  <b>פקס: 04-9976223</b></p>	<p>שם:</p> <p>עגם מפעלי מתכת בע"מ</p>	<p>יום במועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך: 13/6/2012</p>	<p>חתימה:</p> <p><b>עגם מפעלי מתכת בע"מ</b>  <b>חטיבת מעלות ת.ד. 481</b>  <b>טל: 04-9976224</b>  <b>פקס: 04-9976223</b></p>	<p>שם:</p> <p>עגם מפעלי מתכת בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך: 13/6/2012</p>	<p>חתימה:</p> <p>אין לנו התנגדות עקב ניות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.                  חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וחתם גמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי המדינה בכל דין.                  למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, לא ייחשב על בעל התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ואין ייתר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על טוה וכוונת בלישה בשטח, ואנו עם כל זכות אחרת העומדת לנו ובהם הסכם מתאים בנינו, ע"פ כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p>	<p>שם:</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

ממיי - מחוז הצפון

תאריך: 13/6/2012