

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תכנית מס' 157/191/מק/אג
 "אצבע הגליל"
 22.01.2014
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' אג/מק/157/191

שם תוכנית: א.ת. צח"ר - איחוד מגוון אקדמטי

17.12.2013
 נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אצבע הגליל" חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 אישור תוכנית מס' אג/מק/157/191 הועדה רחבה מס' 2013003 בשיבה מס' 19/13/13 ממוזגות הועדה ע"ר תע"ת ירושלים</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' אג/מק/157/191 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6760 מיום 23/12/14 (מ' 3990)</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית לאחד מגרשים באזור תעשייה צח"ר בהם נמצאים מפעלי אקרשטיין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
א.ת. צח"ר- איחוד מגרשי אקרשטיין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
157/191/אג	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
• אישור	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
25/11/2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
:	לפי סעיף בחוק		
• 62 א(א) סעיף קטן 1, 62 א (ג)	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה		
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• לא			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	מצבע הגליל
		קואורדינטה X	764000
		קואורדינטה Y	253500
1.5.2 תיאור מקום		אזור תעשייה צח"ר ראש פינה	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	ראש פינה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	צפת
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	ראש פינה
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13953	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	81,79,76,74,73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אג/מק/בת/003/191	921,6/7,6/6,6/5,10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/09/1994	4248	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתוכנית- אג/בת/191 ממשיכות לחול.	• שינוי	אג/בת/191
24/08/2000	4913	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתוכנית- אג/מק/בת/003/191 ממשיכות לחול.	• שינוי	אג/מק/בת/003/191
2/4/2012	6399	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תוכנית אק/מק/107/191 ממשיכות לחול.	• שינוי	אג/מק/107/191
25/5/2000	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור אופקי, הנובעים מקיומו של שדה התעופה מתניים	• כפיפות	תמא/15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בני ארליך	04/10/2010	---	15	---	• מחייב	הוראות התוכנית
		בני ארליך	04/10/2010	1	---	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		ראתב סבאג	09/01/2012	1	---	1:1000	• מחייב	נספח חלוקה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		09-9643130		09-9596666	ת.ד. 337 הרצליה 46103	0036294-52			תקשורת		

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9643130		09-9596666	ת.ד. 337 הרצליה 46103	0036294-52			תקשורת	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521		04-6558211	מלון פלאזה רח' כרמל ת.ד. 580 נצרת עלית 1700			מנהל מקרקעי ישראל		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
zivarac@bezeqint.net	6930855-04	6853095-050	6930550-04	ת.ד. 185 ראש פינה		38709	055610463	בני ארליך		אדריכל
sabag@sabageng.co.il	6902818-04	3211576	6959844-04	ת.ד. 255 קריית שמונה		772	080914286	ראתב סבאג	מודד מוסמך	מודד

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

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

איחוד מגרשים בבעלות (חכירה) אקרשטיין למגרש אחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1 לחוק.
2. התאמות קלות של קווי בנין לקיים לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 לחוק.
3. שינוי בגובה מותר בהתאמה לתוכנית אג/מק/107/191 בתוקף, ובתנאי שלא יחרוג מהמפורט בסעיף 6.5 להלן.
4. שינוי הוראות עיצוב ובינוי לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5 לחוק, בהתאמה לתוכנית אג/מק/107/191 בתוקף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	58.149
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מפורט	מתארי				
	54,246		0	54,243	מ"ר	תעסוקה

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 כפופים	תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	תעשייה
		שטח ציבורי פתוח
		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 החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	תעשייה		מ"ר	יעוד
93.29	54,242	תעשייה	93.29	54,243	תעשייה
2.79	1,620	שצ"פ	2.79	1,620	שצ"פ
3.92	2,285	דרך מאושרת	3.92	2,285	דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : תעשייה		4.1
שימושים		4.1.1
לפי הוראות ג/בת/191.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
הוראות בינוי	תחום התוכנית יוגדר כאזור בינוי ג' ע"פ נספח הבינוי של ג/בת/191, במקום אזור בינוי ב' במצב הקיים בחלק השטח הכלול בתוכנית אג/מק/107/191 שבתוקף.	א.
הוראות עיצוב אדריכלי	הבניה וחומרי החזיתות יהיו כנדרש באזור בינוי ג' ע"פ נספח הבינוי הנייל.	ב.
עומסי תנועה	ע"פ הקריטריונים לאזור בינוי ג' ע"פ נספח הבינוי הנייל.	ג.
הוראות פיתוח נופי	שטח הגינון לא יפחת מ- 10% משטח המגרש.	ד.
קווי בנין	מותרת הצבת אמצעי יצור בלתי מקורים לרבות מסלולי עגורנים וממגורות (סילו) במרווח בין קו בנין לגבול מגרש.	ה.
גידור	גדר במרווח הקידמי לפי הוראות נספח הבינוי של ג/בת/191 ובאופן הבא: הגדר תמוקם במרחק 3 מ' לפחות מגבול המגרש ולתוכו. השטח לפניו יגוון על חשבון בעל המגרש. הגדר תהיה מאבן בולת מקומית בגובה 2 מ' לפחות בשילוב של שבכות ברזל מגולבן, ולפי פרטי נספח הבינוי הרלוונטיים.	ו.

שם ייעוד : שצ"פ		4.2
שימושים		4.2.1
לפי הוראות ג/בת/191.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
לפי הוראות ג/בת/191.		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי תשריט	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד משטח	תכנית (% הכסית משטח תא השטח)	אחוזי בניה בולטים (%)	שטחי בניה (אחוזים)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	אחורי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה סה"כ	מתחת לקניסה הקובעת			
5 ולפי תשריט	5 ולפי תשריט	5 ולפי תשריט	5 ולפי תשריט	5 ולפי תשריט	0	3	*14.5					שירות	עיקרי	54,246	401	תעשייה

בהתאם לקבוע בתכנית אטמקובטו191003 ו-1 טבטו191

* למתקנים מיוחדים, לרבות ממגורות צמנט ואורגטים (סילו), רשאית הועדה המקומית להחיר גובה גבוה מהאמור לעיל, בתנאי שקיבלה לכך את אישור רשות התעופה האזרחית ואישור חטיבת המבצעים ברשות שדות התעופה.

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

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז הכינרת.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה מילוי תנאי המשרד לאיכות הסביבה ואישורו.
- ה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה, התחייבות היזם למילוי תנאי רשות הכבאות וחתמתם ע"ג הבקשה להיתר.
- ז. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הטמעת דרישות סעי' 4.1.2 ס"ק ו' בבקשה להיתר.
- ח. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המסומן להריסה בתשריט.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת תוכנית לצורכי רישום כאמור בסעיף 6.6.

6.2. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. חניה

החניה תהיה על פי התקנות.

6.4. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5. הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה תעופה מחניים.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות רום עליון של מסלולי עגורנים וממגורות (סילו), תרנים ואנטנות וכו', לא יעלה על +312 מ' מעל פני הים או 15 מ' מעל פני הקרקע הטבעית, הגבוה מביניהם ואין לחרוג ממנו.
3. תנאי למתן היתרי בניה/בקשות להקלה/בקשות לשימושים חורגים, הינו אישור רשות התעופה האזרחית וחטיבת מבצעים ברשות שדות התעופה.
4. למתקנים מיוחדים, לרבות ממגורות צמנט ואגרנטים (סילו), רשאית הועדה המקומית להיתר גובה גבוה מהאמור לעיל בתנאי שקיבלה לכך את אישור רשות התעופה האזרחית ואישור חטיבת המבצעים ברשות שדות התעופה.

6.6. חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י יזם התוכנית תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.7 שיפוי

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התוכנית. יוזם התוכנית ימציא לוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.

6.8 הריסה

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

6.9 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 25/11/2013	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	אבי גפני מנחם משה אקרשטיין ז.ח.ר.	תאגיד/שם רשות מקומית: אקרשטיין תעשיות צח"ר	
תאריך: 25/11/2013	חתימה:	שם: בני ארליך	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	בני ארליך / אדרכל מ.ר. 09.867	תאגיד:	
תאריך: 25/11/2013	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 25/11/2013	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: ממ"י	

אין לנו התנגדות עקרונית 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 עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר גזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכיון הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו התימתנו ניתנת אך ורק במקודת מבט תכנונית.

תאריך: 9.12.13 רשות מקרקעי ישראל - מרחב

הוברמן עידית
מתכנתת מרחב עיסקי צפון
רשות מקרקעי ישראל