

תכנית מס' ג/20473

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה המחוזית
 08-12-2013
 נ. ד. ק. ב. ל.
 נגרת עיכוב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד המגורים
 מחוז הצפון ועדה המחוזית
 14-08-2013
 נ. ד. ק. ב. ל.
 נגרת עיכוב


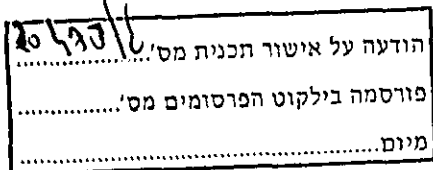
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20473

קביעת זכות מעבר ושטח פרטי פתוח במגרשי תעשייה ברח' הגביש
מגדל העמק

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

השטח הכלול בתכנית מסוג בתכנית המאושרת ל"תעשייה" וכולל בתוכו שטחים המיועדים לתעשייה אך גם שטחים נוספים הנמצאים מחוץ לתצורת המפעלים הקיימים. מטרת התכנית היא להפריד בין שטחי המגרשים המנוצלים ובין השטחים שאינם ניתנים לניצול לתעשייה. השטחים המשמשים לתעשייה מסווגים בייעוד של "תעשייה" ויתרת השטחים במגרש, שאינם מסווגים כ"שטח פרטי פתוח".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת זכות מעבר ושטח פרטי פתוח במגרשי תעשייה ברח' הגביש מגדל העמק	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20473/ג	מספר התוכנית	
17.230 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
30.6.13	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לי"ר	לפי 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	מגדל העמק
		קואורדינטה X	223.150
		קואורדינטה Y	730.170
1.5.2	תיאור מקום	רח' הגביש, באזור התעשייה הדרומי של מגדל העמק.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מגדל העמק
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	מגדל העמק אזור תעשייה ישן הגביש

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
		17439	מוסדר	חלק מהגוש	24	23

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		242/ג/בת	32

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	ל"ר
-------	----------------------------	-----

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תרשי"צ 1/15/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/15/10 ממשיכות לחול.	ל"ר	7.12.78
ג/בת/242	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/בת/242 ממשיכות לחול.	4340	12.10.95
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35, הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.05
תמ"מ 2 שינוי 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2 תיקון 9, הוראות תמ"מ 2 תיקון 9 תחולנה על תכנית זו.	5606	30.7.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יעקב מאור	30.6.13	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יעקב מאור	30.6.13	1	ל"ר	1 : 1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה 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

שם / חלקות	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-9717950	לי"ר	09-9717900	המונחים 11 הרצליה פיתוח	520016124	רשות מקומית מבני תעשייה בע"מ	רשות מקומית מבני תעשייה בע"מ				

1.8.2 זום במועל											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9717950	לי"ר	09-9717900	המונחים 11 הרצליה פיתוח	520016124	רשות מקומית מבני תעשייה בע"מ	רשות מקומית מבני תעשייה בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
	04-6558266	לי"ר	04-6558211	רחוב החורמון, עברת עליות	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
ycovmaor@017.net.il	04-8753462	052-4285468	04-8753836	ת.ד. 411, קריית מוצקין	לי"ר	רשות מקומית	רשות מקומית	05698832	יעקב מאור	מתכנן ערים	עורך ראשי
Moded-013@013.net	08-9416842	050-4242044	08-9350649	יחודה הלוי 34 רחובות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	441	ראול מרקוביץ	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
לי"ר	לא רלוונטי

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**

הסדרת שטח המיועד לאזור תעשייה בתאום עם מנהל מקרקעי ישראל וקביעת זכות מעבר לרכב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הקטנה של השטח המיועד לתעשייה, לעומת תכנית ג/בת/242, וזאת על ידי שינוי יעוד חלק מהשטח המיועד מתעשייה לשטח פרטי פתוח, מבלי לשנות את סה"כ אחוזי הבניה המאושרים בתכנית ג/במ/242.
- ב. קביעת זכות מעבר על פני חלקה 24 בגוש 17439 לכלי רכב, לצורך נגישות למבנה הקיים בחלקה 23 בגוש 17439.
- ג. הקטנת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 17.230 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15,082		- 10,763	25,845	מ"ר	תעסוקה

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י הוראות תכנית ג/בת/242
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י הוראות תכנית ג/בת/242
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	גינון, נוי, מתקני הצללה ואלמנטים לייצוב מדרונות.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מתחת לקובעת	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר בניה כוללים (%)	אחוזי שטחי בניה (מ"ר) סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה (מ"ר)	מסל מפלס לבניסה הקובעת (אחוזים)	עוקרי עוקרי	גודל מגדש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	עוקרי			שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						
5.0	5.0	5.0	3	15	60	לי"ר	3	15	60	לי"ר	לי"ר	8,850	180	30	150	5,900	23	תעשייה			
5.0	5.0	5.0	3	15	60	לי"ר	3	15	60	לי"ר	6,232	180	30	150	4,155	24	תעשייה				

הערות:

1. קווי הבנין צדדיים ואחורי בתא שטח 24 יהיו כלהלן: למבנים קיימים - עפ"י הקיים, למבנים חדשים - 5.0 מ'

6. הוראות נוספות**6.1 זכות מעבר**

לחלקה מס' 23 תהיה זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב בדרך של "זיקת הנאה" על פני חלקה 24, כמוראה בתשריט.
זיקת הנאה תירשם בלשכת רשם המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

6.2 הוראות הנשארות בתוקפן

כל הוראות תכנית ג/בת/242 אשר אינן משתנות בתכנית זו - ישארו בתוקפן.

6.3 תשתיות עירוניות

המבנים יחוברו לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס העיר.

6.4 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים קיימים מלפני 1965.
על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

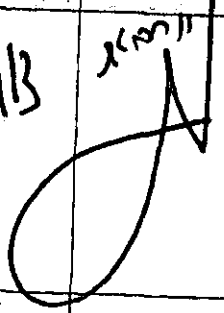
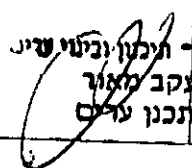
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זחות	שם פרטי ומשפחה	
13/12/13		חבי מבני תעשיה בע"מ	-----	-----	מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל	-----	-----	בעלי עניין בקרקע
13.11.13		ת.ב.ע. - תכנון וביצוע שינוי יעקב מאור מתכנן ערים	05698832	יעקב מאור	עורך התכנית