

20002 40347-7

תכנית מס' ג/ 20321

מבאשת: 2006
מינהל הרישום
הועדה המחוזית - מחוז צפון
24-01-2017
2 2 2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/ 20321

שם תוכנית: רה תכנון באזור תעשייה משגב (מבנן 300)

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: משגב
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20321</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>22.6.16</u> לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה כעותרת אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה כינה אישור שר</p> <p>מינהל הרישום יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20321</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ת"ס _____</p>	
---	--

--	--

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 22

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מארגנת מחדש שטחים למגרשי תעשייה ודרכים במתחם שמיועד עפ"י תכנית מאושרת ג/10534 לגן תעשייה וחקלאות. הכול בהתאמה לטבלאות איזון של שמאי מקרקעין.

התכנית מאמצת את כל ההנחיות הסביבתיות המתחייבות עפ"י הקבוע בתכנית ג/10534.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רה תכנון באזור תעשייה משגב (מבנן 300)
		מספר התוכנית	20321/ג
1.2	שטח התוכנית	107.86 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	18/01/2017
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית ל.ר.
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. בכל שטח התכנית.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית				
1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	משגב	
		קואורדינטה X	226000	
		קואורדינטה Y	752500	
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשייה משגב (תרדיון)		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית משגב	
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות עכו	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	ל.ר. ל.ר. ל.ר.	
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן
	19277	מוסדר	חלק מהגוש	23
	19278	מוסדר	חלק מהגוש	3
				4
				מספרי חלקות בחלקן 17,18,19,20,24,33
הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול				
1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן	
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח	
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית			
				ל.ר.

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
16.08.2007	ילקוט פרסומים 5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34, הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א/34/ב/4
27.12.2005	ילקוט פרסומים 5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35, הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	ילקוט פרסומים 5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ת.מ.מ. 9/2, הוראות ת.מ.מ. 9/2 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ת.מ.מ. 9/2
25.01.2006	ילקוט פרסומים 5485	תכנית זו משנה רק את המופיע בתכנית זו. יתר הוראות ג/10534 ממשיכות לחול.	שינוי (מתחם 300 בלבד)	ג/10534

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דורון רוהטין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	18.01.2017	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דורון רוהטין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	07.12.2016	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס מלר - כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ	יולי 2013 עדכון טבלה 11.02.2015	-	8	-	מחייב	נספח עקרונות שומה וטבלאות איזון
	ועדה מחוזית	בני שפירא - מורד מוסמך	12.02.2014	-	3	-	מנחה	נספח מופי לטבלאות
	ועדה מחוזית	דב בלאו - אמי מתום	20.07.2010	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה ותחכים לרוחב
	ועדה מחוזית	דב בלאו - אמי מתום	20.07.2010	1	-	1:100/1000	מנחה	נספח תנועה ותחכים לאורך
02.07.2013	פקיד היערות - קק"ל	קרן אורקין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	25.12.2013	1	-	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המסומנים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשי"ס.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	גוש / חלקה	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג רשות מקומית
tomem@misgav.org.il		04-9902315	04-9902311	ד.ג. משגב 20179	-	שם תאגיד / שם רשות מקומית מוא"ז משגב	-	-	-	-	רשות מקומית

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג רשות מקומית
tomem@misgav.org.il	04-9902315	04-9902311	ד.ג. משגב 20179	-	שם תאגיד / שם רשות מקומית מוא"ז משגב	-	-	-	-	רשות מקומית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (1)

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג רשות מקומית
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6560521	04-6558211	מלון פלאזה, חממון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	-	שם תאגיד / שם רשות מקומית ישראל	-	-	-	בעלות המדינה

(1) ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' האגוד	שם האגוד / שם מקומיות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יעץ תמורה
doron@yaad-arc.co.il	04-9909990	052-3733722	04-9902215	511525305	רשות מקומיות / יעץ אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	24485	050008366	דורון רוהטין	אדריכל	עורך ראשי
bshapira@bezeqint.net	04-8410012	052-2612568	04-8410012	051084382	בני שפירא	583	051084382	בני שפירא	מורד	מורד
meler@a-meler.co.il	09-7492612		09-7497287	022160568	עמוס מלך כלכלה ושטחאות בע"מ	536	022160568	עמוס מלך	שמאי	יועץ מקרקעין
dov@amyetom.co.il	04-8681112	052-2982777	04-8681111	510648272	אמי מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ	80739	16822041	דב בלאו	מהנדס	יועץ תמורה

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
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.
המועצה האזורית	מועצה אזורית משגב.
מהנדס	מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו – כולן או מקצתן.
חנות המפעל	חנות צמודה למפעל קיים ומתפקד, מהווה חלק אינטגרלי ממנו ותותר בה מכירת תוצרת הקשורה למפעל.

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 מבני 300 באזור התעשייה משגב (תרדיון).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי לתעשייה ולדרך

שינוי יעוד מגן תעשייה לתעשייה ודרך

הגדרת שימושים וקביעת זכויות בניה.

הגדלת קו בנין אחורי ל-10 מ' במקום 5 במגרשים הגובלים בדרך 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית

107.863 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				ל.ר.	מ"ר	מגורים
				ל.ר.	מס' יח"ד	
				ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
				ל.ר.	מס' יח"ד	
				ל.ר.	מ"ר	מסחר
		90,952	14,082+	76,870	מ"ר	תעסוקה
				ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר.	חדרים	תיירות /
				ל.ר.	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב 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.

עמוד 9 מתוך 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח נמוכים		שטח	תאי שטח	יעוד
		,3010-3013	,3001-3008	תעשייה
		3331-3335		דרך קיימת
			1	דרך מוצעת
			2	דרך מוצעת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
84.32%	90,952	71.27%	76,874
8.07%	8,705	21.12%	22,783
7.61%	8,206	7.61%	8,206
100.00%	107,863	100.00%	107,863



4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תעשייה

4.1.1	שימושים
א.	ישמש לתעשייה קלה ונקיה למרכזים לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע, כגון גני תעשייה, או פארק תעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, מנהלה, רווחה ושירותי תעשייה, וכן מתקני ספורט ותרבות באולמות סגורים ומעון יום, מבנים לתעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע ובתי תוכנה, בתי מלאכה ומתקני שירות, משרדים, חניות, מחסנים, חנות מפעל (וייקראו להלן המפעל).
4.1.2	הוראות
א.	בדיקה שנתית בתום שנה מגמר הקמת המפעל, ומדי שנה בשנה, ייבדק המפעל ע"י המנהלת להבטחת עמידה בתנאי התקנון.
ב.	חנות מפעל שטחה לא יעלה על 5% משטח המגרש או 200 מ"ר (שימוש עיקרי ושטחי שרות) הקטן מביניהם ותשמש למטרות שיווק ומכירה של תוצרת המפעל בלבד.
ג.	תכנית פיתוח לכל שלב של פיתוח אזור התעשייה, תוגש תכנית פתוח בק.מ 500:1 לאישור הועדה המקומית, אשר תהווה בסיס להוצאת היתר לעבודות עפר והיתר בניה. בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן: חלוקה למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונות, מעבר קווי תשתית וחיבור למגרשים. תכנית הפתוח תוכן בסיוע אדריכל נוף מוסמך.
ד.	איכות הסביבה כל מפעל יידרש לעמוד בדרישות לשמירת איכות הסביבה כמפורט בס' 6.1 להלן.
ה.	היתר בניה תנאי להיתר בניה הוא אישור מוקדם של מינהלת אזור התעשייה לתכנית בינוי ופיתוח למבן כולו, שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ו.	חידוש היתר אכלוס ו/או רישיון עסק. בתום השנה הראשונה מגמר בניית/הקמת מבנה המפעל יבדקו תנאי עמידתו של המפעל בהתחייבויותיו להשלמת הבנייה, גמר פיתוח סביבתי ואיכות התחזוקה, ובהתאמה יוחלט על חידוש היתר אכלוס ו/או רישיון עסק.

4.2 שם ייעוד: דרך

4.2.1	שימושים
	ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניות מוסדרות במפוצי חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, וכמפורט בהגדרת מתקני דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מניין מוצרי (מ"ל)	שטח בנייה מ"ר / אחוזים		גודל מניין מוצרי (מ"ל)	מס' תא שטח	ייעוד
			שטח בנייה	שטח בנייה			
תעשייה	,3002-3004	3335	2000	100%	-	2000	
	,3010-3013	3335	220%	220%	100%	-	
	3005-3008	3001	50%	50%	-	2000	
	3331-3334	3335	220%	220%	100%	-	

- (1) תותר הקמת גלריה בנוסף לקומה המותרת בטבלה. שטח גלריות ייכלל בחישוב אחוזי הבנייה, בהתאם לשימוש שיקבע בהיתר הבנייה.
- (2) קומת עמודים מפולשת המוצלת הפרשי גובה במגרש תחשב במניין הקומות ואחוזי הבנייה.
- (3) תותר בניית קומת מרתף לצורך חניה ושטחי שירותי עד קווי הבנייה. תותר חריגה מקווי הבנייה עד גבולות המגרש באישור הועדה המקומית ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבנייה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני קרקע סופיים. מרתף יהיה כהודרתו בחוק. במקרה של קו בנין 0 במרתף יבוצעו קירות דיפון במלא עוביים בתחום המגרש תוך הבטחת יציבות המגרש הסמוך ובהסכמת שכן. במקרה ותבנה חניה מקורה או תת קרקעית, יחושב במסגרת שטחי השירות השטח המקורה לשטח השירות המותר.
- (4) תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש לקומה או מצטבר בכל הקומות, באישור הועדה המקומית.
- (5) תותר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף – באישור הועדה המקומית.
- (6) מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות נפרדות או משולבות בבניין ייחשבו לשטחי שירות המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל.

6. הוראות נוספות	6.
6.1 כללי	6.1
<p>יחס לתכנית ג/10534 – פארק תעשייה תרדיון הוראות 13, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 28 בתכנית ג/10534, והנספחים 1, 2, 3 הכלולים בה, חלים על תכנית זו במלואן. במקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית ג/10534, יגבר האמור בתכנית זו.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>על התכנית יחולו הוראות שמירת איכות הסביבה כקבוע בס' 17 בהוראות תכנית ג/10534 וכל הנספחים הסביבתיים הכלולים במסמכי תכנית ג/10534 הנ"ל.</p>	
6.3 דרכים וחניות	6.3
6.3.1	<p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p>
6.3.2	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4 מים	6.4
6.4.1	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.5 ביוב	6.5
6.5.1	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של אזור התעשייה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.6 ניקוז	6.6
6.6.1	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית</p>

6.7 הוראות בנושא חשמל

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

6.7.2 תחנות השנאה

- א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 ג. על אף האמור בס' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

6.7.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד (תאם על עמוד).
	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה.

	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

6.7.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים

עמוד 14 מתוך 22

לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחק בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

6.8	היטל השבחה
------------	-------------------

6.8.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9	מתקני תקשורת
------------	---------------------

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.10	בינוי ופיתוח המגרש
-------------	---------------------------

6.10.1 מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את תוכנית הבינוי הכוללת למבנן 300 במלואו, כפי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.10.2 בחזית הדרומית של המגרשים / תאי שטח 3001, 3005-3008, 3331 – 3334, חובה להקים קיר תומך עם חזית אבן טבעית בגובה כ- 2.5 מ' מפני הקרקע הטבעיים בגבול המגרש ומעליו מדרון מגוון בשיפוע 1: 2.5.

6.11	אשפה
-------------	-------------

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

6.12 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית.

6.13 עודפי עפר ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.14 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.15 נגר עילי

יש להפנות את מי הנגר העילי למערכת הניקוז של אזור התעשייה בכפוף להוראות תכנית ג/10534 אשר חלה על אזור התעשייה.

6.16 פיתוח תשתית

6.16.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.16.2 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

6.16.3 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.17 עתיקות

6.17.1 על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.18 שמירה על עצים בוגרים	
6.18.1	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
6.18.2	עצים נדרשים להעתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש, בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
6.18.3	לעצים שקוטרם 30 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).
6.18.4	היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים שמיועדים לכריתה.
6.18.5	ביצוע עבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.
6.18.6	קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

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

6.20 רישום וחלוקה	
6.20.1	ניתן יהיה לחלק את המגרשים למגרשי משנה בכפוף לכל דין.
6.20.2	בהתאם לסעיף 125 לחוק, יגיש יו"ר הועדה המקומית לתו"ב את החלוקה לרישום.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1		-

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	תאגיד / שם רשות מקומית:	מועצה אזורית מנשנג	23.1.17
500224563			

עורך התכנית	שם:	דורון רוהטין	תאריך:	19.1.2017
	תאגיד / שם רשות מקומית:	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	מספר תאגיד:	511525305
		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		

יזם בפועל	שם:	מועצה אזורית מנשנג	תאריך:	25.1.17
	תאגיד / שם רשות מקומית:	מועצה אזורית משגב	מספר תאגיד:	500224563

בעל ענין בקרקע	שם:	רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל ואחרים	תאריך:	
	תאגיד / שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	500101761

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מספר: 20321/ג שם התוכנית: רה תכנון לאזור תעשייה משגב (מבנן 300)

עורך התכנית: דורון רוהטין תאריך: 02/01/2017 חתימה: 

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
/		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח עקרונות שומה, טבלאות איזון ולוח הקצאות		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
ל.ר.		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		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 ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ¹

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

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


⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

¹ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב – שמירה על עצים בוגרים.

נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: 20321/ג שם התוכנית: אזור תעשייה משגב – מבן 300

עורך התכנית: דורון רוהטין תאריך: 02/01/2017 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.