

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

|  |
|--|
| <b>הוראות התוכנית</b>                                    |
| תוכנית מס' ג/21069                                       |
| שם תכנית: הוספת ייעוד מסחרי לשטח תעשייה במגרש 601 - משגב |

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית "משגב"  
 סוג תכנית: מפורטת בסמכות מחוזית

אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
| <p>מינהל התכנון - מחוז צפון<br/>                 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965<br/>                 אישור תכנית מס' <u>21069</u></p> <p>הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>                 ביום <u>21.1.15</u> לאשר את התכנית<br/> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר<br/> <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p> |       |
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21069</u><br/>                 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____<br/>                 מיום _____</p>  |       |
|   |       |

**דברי הסבר לתכנית**

במרוצת השנים מאז הקמת המבנה במגרש 601 הוחלפו הבעלים ונוסף בו, בנוסף לתעשייה, שימוש למסחר.

מטרת התכנית הינה הסדרת השימוש הנ"ל.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## תכנית מס' ג/21069

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית  
 הוספת ייעוד מסחרי לשטח תעשייה  
 במגרש 601 - משגב  
 מספר התוכנית ג/21069

1.2 שטח התכנית  
 4.679 דונם

1.3 מהדורות שלב  
 מילוי תנאים למתן תוקף

2 מספר מהדורה

17 יולי, 2016 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה  
 סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של

לא תכנית מפורטת האם כוללת

הוראות לעניין תכנון תלת ממדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית לפי סעיף<sup>ל</sup> בחוק

ל"ר היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי וועדה מקומית לתכנון ובנייה "משגב"

קואורדינטה מערב 226/150  
 מזרח - Y  
 קואורדינטה דרום 752/350  
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום אזור התעשייה תרדיון, משגב

1.5.3 רשויות מקומיות ברשות מקומית מועצה אזורית משגב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב רח' כחול 1, פארק תעשיות משגב (תרדיון) עכו נפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19278    | מוסדר   | חלק מהגוש     | ---                 | 4                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|
| לי"ר       |           |

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס      | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך     |
|-------------------|--------------|---|--------------------|-----------|
| ג/10534           | שינוי לתכנית | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10534 ממשיכות לחול. | י.פ. 5485          | 25/1/2006 |

## 1.7 מסמכי התכנית

| תאריך<br>האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך | תאריך עריכת<br>המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ  | תחולה | סוג המסמך |
|-----------------|-------------|------------|----------------------|---------------|-------------|-------|-------|-----------|
|                 | ועדה מחוזית | דניאל כהנא | 17 יולי, 2016        | 1             |             | 1:500 | מחייב | תשריט     |
|                 | ועדה מחוזית | דניאל כהנא | 17 יולי, 2016        |               | 14          |       | מחייב | תקנון     |

כל מסמכי התכנית 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.

17/07/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 14

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

| דוא"ל                     | מקס     | סלולרי | טלפון   | כתובת                          | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית      | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | סוג             |
|---------------------------|---------|--------|---------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-----------------|
| yaada@yaada-misgav.org.il | 9990095 |        | 9990102 | א.ת. תרדיון<br>ד.ג. משוב 20179 | הוועדה המקומית לתכנון ובנייה<br>משוב |             |           |                |              | יוערה<br>מקומית |

### 1.8.2 יזם התוכנית

| דוא"ל                  | מקס     | סלולרי | טלפון   | כתובת                          | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית      | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | סוג            |
|------------------------|---------|--------|---------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| office@hakal-misgav.il | 9990107 |        | 9990105 | א.ת. תרדיון<br>ד.ג. משוב 20179 | החברה הכלכלית משגב<br>ח.פ. 511335929 |             |           |                |              | חברה<br>כלכלית |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל                      | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                        | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | סוג            |
|----------------------------|------------|--------|------------|------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| tzalfontichnun@muni.gov.il | 04-6560521 |        | 04-6558211 | ת.ד. 580 צברת<br>17105 עללית | רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון   |             |           |                |              | בעלות<br>מדינה |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                   | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                          | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר          | סוג            |
|-------------------------|------------|--------|------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|-----------------------|----------------|
| danny@danka-arc.com     | 04-9991321 |        | 04-9990321 | א.ת. תרדיון<br>ד.ג. משוב 20179 | מספר רישיון                     | 78363       | 055566640 | דניאל כהנא     | אדריכל<br>ומתכנן ערים | עורך<br>התכנית |
| ionish@barak-online.net | 04-9990006 |        | 04-9991010 | א.ת. תרדיון<br>ד.ג. משוב 20179 | מספר רישיון                     | 844         | 056509581 | רוני שניידר    | מודד מוסמך            | מודד           |

17/07/2016

עמוד 6 מתוך 14

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

**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 |
|------|------------|
| לי"ר | לא הלוונטי |

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**

הוספת שימוש מסחרי במגרש המיועד לתעשייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת שטח מסחרי שלא יעלה על 11%.
2. קביעת הוראה לשימוש המסחרי.
3. הריסת גדר בשטח ציבורי פתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 4.679 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                         |           |     |                |
|       | 4,102             |       | - 507                   | 4,609 מ"ר | מ"ר | תעשייה         |
|       | 507               |       | + 507                   | 0.0       | מ"ר | מסחר           |

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

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח |                   | יעוד |
|----------------|--|---------|-------------------|------|
|                |  | 601     | שטח לתעשייה ומסחר |      |
|                |  | 100     | שטח ציבורי פתוח   |      |

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    |                   |
|------------|--------------|--------------|-------------------|
| אחוזים     | מ"ר          | מ"ר          | יעוד              |
| ---        | 0.00'        | 4,609        | שטח לתעשייה       |
| 98.50      | 4,609        | 0.00         | שטח לתעשייה ומסחר |
| 1.50       | 70           | 70           | שטח ציבורי פתוח   |
| <b>100</b> | <b>4.679</b> | <b>4.679</b> | סה"כ              |

↓



## 4. ייעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | שטח לתעשייה ומסחר:   |
| 4.1.1 | שימושים  |
| א.    | שטח לתעשייה ישמש למבנים לתעשייה, לרבות תעשייה עתירת ידע ובתי תוכנה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות, משרדים, חניות ומחסנים (ויקרא להלן המפעל) לאחר אישור הוועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בלבד בתחום המגרש, ובלבד ששטח החנות לא יעלה על 5% משטח המגרש או 200 מ"ר (ברוטו) הקטן מביניהם. בתום שנה מגמר הקמת המפעל, ומידי שנה בשנה, ייבדק המפעל ע"י המנהלת להבטחת עמידה בתנאי התקנון. |
| ב.    | תנאי להיתר בניה הוא אישור מוקדם של מנהלת אזור התעשייה.   |
| ג.    | השטח המסחרי בכללותו לא יעלה על 11% משטח המגרש.   |
| ד.    | כל שימוש חייב לעמוד בדרישות לשמירה על איכות הסביבה עפ"י המפורט בתכנית ג/10534.   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א.    | עפ"י תכנית מאושרת ג/10534  |
| ב.    | יש להקצות מקומות חניה עבור השטח המסחרי עפ"י התקנות.  |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

| אזורי | קווי בנין (מטר) |          |         | קדמי | מספר קומות  |                   | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטח בניה במ"ר או % |       |                    |        | יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | תעשייה ומסחר |
|-------|-----------------|----------|---------|------|-------------|-------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------|--------------------|--------|------|------------|-----------------|--------------|
|       | ציד-שמאלי       | ציד-ימני | ציד-שני |      | מתחת הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                 |                        |                       |                | שירות              | עיקרי | מתחת לכניסה הקובעת | שירות  |      |            |                 |              |
| 5.0   | 5.0             | 5.0      | 5.0     | 1    | 3           | 15 מ'             | 40%             | 200%                   | 8,711 מ"ר             | 100%           | 25%                | ---   | 64%                | העשייה | 601  | 4,609      | תעשייה ומסחר    |              |
|       |                 |          |         |      |             |                   |                 |                        | 507 מ"ר               | ---            | ---                | ---   | 11%                | מסחר   |      |            |                 |              |

17/07/2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1 תשתיות****6.1.1 מים:**

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. יותר להקים מתקנים הנדסיים למים בשטחים ציבוריים פתוחים.

**6.1.2 ניקוז:**

- כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממזי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

**6.1.3 ביוב:**

- א. היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית. בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים, באישור משרד הבריאות ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הקצה לביוב.
- ג. יותר להקים מתקנים הנדסיים לביוב בשטחים ציבוריים פתוחים.

**6.1.4 חשמל:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

**6.1.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

- א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מציר הקו | מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן |  |
|----------|------------------------------|--|
| ---      | 3.0 מטר                      | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף                     |
| ---      | 2.0 מטר                      | ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד                    |
| ---      | 5.0 מטר                      | ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה       |
| ---      | 2.0 מטר                      | ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד (כא"מ) |
| 20.0 מטר | ---                          | ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                   |
| 35.0 מטר | ---                          | ו. קו מתח על – עליון 400 ק"ו                       |
| ---      | 0.5 מטר                      | ז. כבלי חשמל מתח נמוך                              |
| ---      | 3.0 מטר                      | ח. כבלי חשמל מתח גבוה                              |
| ---      | בתאום עם חברת חשמל           | ט. כבלי חשמל מתח עליון                             |
| ---      | 1.0 מטר                      | י. ארון רשת  |
| ---      | 3.0 מטר                      | יא. שנאי על עמוד                                   |

- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ג. 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 בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.
- ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה 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.

#### 6.1.6 תקשורת וטלפון:

- א. כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.
- ב. ארונות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריים בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. מיקומם יקבע בתאום עם אדריכל הנף.
- ג. הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.

#### 6.1.7 תאורה:

- קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.

### 6.2 חנייה:

1. החנייה לרכב פרטי, ציבורי ומשא תהיה בהתאם לדרישות הדין כפי שתהינה מעת לעת.
2. החניה תהיה כולה בתחומי המגרש של כל מפעל.
3. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) העדכניות לאותה עת.

### 6.3 פיתוח ותשתיות:

1. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם בתוך שטחי גינון. במידת האפשר ימוקמו הארונות בתחומי השצ"פים והמעברים.
2. תחנות טרנספורמציה יקבלו פתרון אדריכלי ונופי כנ"ל במסגרת התכנון המפורט. התחנות ימוקמו במרחק של 5.0 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו ע"י נטיעת עצים ושיחים.

### 6.4 היטל השבחה:

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

### 6.5 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 6.6 מבנים להריסה:

תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה מכוח תוכנית זו.

**6.7 כיבוי אש:**

- א. התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. יותקנו הידרנטים בתחומי התכנית עפ"י דרישות מכבי אש.

**6.8 שמירה על עצים בוגרים**

- על תא שטח 601 בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 601 – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

**6.9 סידורים לנכים:**

- קבלת היתרי בניה למגרשי התעשייה, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

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

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| א       | ל"ר      |        |
|         |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית הינו מיידי.

## 8. חתימות

|             |        |  |                 |
|-------------|--------|--|-----------------|
| תאריך:      | חתימה: | שם:  | מגיש<br>התוכנית |
| 25/07/2016. |        | הוועדה המקומית לתכנון<br>ובניה משגב              |                 |
|             |        | ועדה מקומית:<br>הוועדה המקומית לתכנון ובניה משגב |                 |

|         |        |   |                |
|---------|--------|---|----------------|
| תאריך:  | חתימה: | שם:   | זים<br>התוכנית |
| 25.7.16 |        | החברה הכלכלית משגב<br>ח.פ. 511335929        |                |
|         |        | תאגיד:<br>החברה הכלכלית משגב ח.פ. 511335929 |                |

|             |        |  |                   |
|-------------|--------|--|-------------------|
| תאריך:      | חתימה: | שם:  | בעל עניין<br>בקרע |
|             |        | רשות מקרקעי ישראל                            |                   |
| מספר תאגיד: |        | בעלות מדינה:<br>מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון |                   |

|           |        |   |                 |
|-----------|--------|---|-----------------|
| תאריך:    | חתימה: | שם:                                       | עורך<br>התוכנית |
| 20.7.16   |        | דניאל כהנא                                |                 |
| מספר:     |        | תאגיד:<br>דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים |                 |
| 055566640 |        |   |                 |

M