

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

טא: _____

לשא: _____

תכנית מס' 258-0214890

24-08-2016

הרחבת מפעל סנמינה מעלות

הרחבת מפעל סנמינה מעלות

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא
סוג תכנית תכנית מפורטת

ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלות-תרשיחא
מתאים לעותק משרדי

24-08-2016

אישורים

עבור: _____
חתימה: _____

1/2/16
הודעה על הפקדת תכנית מס': 258-0214890
מורסמה בילקוס הפרסומים מס' מס': 7192
מיום: 21/1/16

ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלות תרשיחא
אישור תכנית מס': 258-0214890
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
מישיבה מס' 20/60 מיום 14/6/16
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה
חנני שלמה בוחבוט
ראש ועדת מעלות-תרשיחא
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

יצירת רצף בינוי ושימושים במגרש.



מנהל תכנון
מונה הדפסה 23



מנהל תכנון
מונה הדפסה 23



מנהל תכנון
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית הרחבת מפעל סנמינה מעלות

מספר התכנית 258-0214890

1.2 שטח התכנית 44,373.785 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא**

קואורדינטה X 226075

קואורדינטה Y 769435

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	חרושת		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18378	מוסדר	חלק		27, 51
18802	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים****לא רלוונטי****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15791/ג	213 - 212, 86 - 85

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15791	שינוי	משנה בנושאים הכלולים בתכנית זו וכפופה לה ביתר ההוראות.	6140	255	07/10/2010
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009
ג/ בת/ 164	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 164 ממשיכות לחול.	4259	576	06/11/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		יחזקאל כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא		22/04/2014	יחזקאל כהן	13/04/2014	1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		28/07/2016	רונו פלג	15/06/2010		1:1250	מנחה	בינוי
לא					1	1:1250	רקע	מצב מאושר

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	ועדה מקומית	ועדה מקומית, יוסף לוין		ועדה לתכנון ובניה מעלות תרשיחא	מעלות-תרשיחא	(1)	1	04-9578941	04-9578821	project.manager@altar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בן גוריון 1 מעלות תרשיחא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יוסי לוין		ועדה לתכנון ובניה מעלות תרשיחא	מעלות-תרשיחא	(1)	1	04-9578941	04-9578821	project.manager@altar.co.il

(1) כתובת: בן גוריון 1 מעלות-תרשיחא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6453273	tzafontichnun@mun.i.gov.il

(1) כתובת: התרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@cy- i.com	03-5251680	03-6202099	6	חיסין	תל אביב- יפו	י.ב.ה. אדריכלים	34093	יחזקאל כהן	עורך ראשי	אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

יצירת רצף של בינוי לאורך הפרשי המפלסים במגרש ורצף שימושים ע"י איחוד וחלוקה. שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקת מגרשים ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א)(1). שינוי קו בניין



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

44,373.785

שטח התכנית בדונם

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	14
דרך מוצעת	214
מסחר ותעשייה	86, 85
שטח ציבורי פתוח	213 - 211

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעשייה	86

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,056.3	20.87
מסחר ותעשייה	33,022.36	76.09
שטח ציבורי פתוח	1,318.1	3.04
סה"כ	43,396.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,356.31	19.26
דרך מוצעת	699.77	1.61
מסחר ותעשייה	33,022.5	76.09
שטח ציבורי פתוח	1,318.1	3.04
סה"כ	43,396.67	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך / מסילה לביטול	688.54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	על פי התוכנית המאושרת ג/15791
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי התוכנית המאושרת ג/15791
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	על פי התוכנית המאושרת ג/15791
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 4.2.1
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	כמפורט בסעיף 4.2.2
4.4	מסחר ותעשיה
4.4.1	שימושים
	על פי התוכנית המאושרת ג/15791
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קומות מעל הכניסה הקובעות	מספר קומות מעל הכניסה הקובעות (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד
									שטחי בניה (מ"ר)					
									שטחי בניה (מ"ר)					
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	50	10%	%	10%	70%	גודל מגרש כללי (1) 1000	86,85	מסחר ותעשייה	
														שטחי בניה (מ"ר)
(2)	(2)	(2)	(2)											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזבניים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. קו בניין 0 יותר רק בהסכמת בעלי המגרשים הסמוכים. בכל מקרה של בניה בקו בניין 0 לא תותר פתיחת פתחים בקיר המפריד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	3	9		50	10%		10%	70%	(1) 1000	86,85	מסחר ותעשיה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. קו בנין 0 יותר רק בהסכמת בעלי המגרשים הסמוכים. בכל מקרה של בניה בקו בנין 0 לא תותר פתיחת פתחים בקיר המפרד.
2. מספר הקומות מעל כניסה קובעת 3.
3. מספר קומות מתחת לכניסה קובעת 1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתחם למיד מיינומים.
- (2) על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות
	תנאים למתן היתר מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.2	אדריכלות
	חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו. החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ואמידים בפני תחלופי מזג אוויר. יתאפשרו אלמנטים בבטון מזויין ובחומרים אמידים אחרים הכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
6.3	סביבה ונוף
	1. אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחויב אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התוכנית בכל הקשור למערכות ביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ומבני התעשייה. בשל הרגישות המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התוכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה ברישיונות העסק של המפעלים השונים. 2. עבור כל מבנה חדש תוגש למהנדס הוועדה תוכנית גינון והשקיה. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן בניה למבנה.
6.4	עתיקות
	לא יינתן היתר של בניה או הריסה באזור עתיקות ללא אישור מראשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת בעתיקות ובו כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א'.
6.5	חניה
	תנאי להיתר חניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות חניה.
6.6	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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. אישור 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 לבניין, פרט לבניינים המותרים

6.6

חשמל

בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח ----- 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'

בשטח פתוח 20.00 מ'

(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.7

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת , או יוצג פתרון חלופי באישור הרשויות, בתיאום עם משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל מערכת זו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בביוב- במידה ויידרשו. בכל מקרה יש להקצות מקום בתוכנית לכך.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

2. המשתכנים יהיו תואמים לרשימת התכליות. אישור משרד הבריאות יינתן עם קביעת המשתכן במבנה. טיפול בשפכים במסגרת המגרש יהיו לפי הנחיות משרד הבריאות. על תוכנית הביוב, לקבל גם הסכמת המשרד לאיכות הסביבה.

6.9

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח הקיים בתוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה ומקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.10	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ? 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



6.11	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
	א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת משנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

6.12	מקלטים
	מכסת שטח המקלטים הממ"דים על פי חוק ותקנות הג"א.

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם סעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על ידי מנהל מקרקעי ישראל.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לתחילת ביצוע התוכנית הינו מיד עם אישורה.
--	--



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף לוי שם ומספר תאגיד: ועדה לתכנון ובניה מעלות תרשיחא 0	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסי לוי שם ומספר תאגיד: ועדה לתכנון ובניה מעלות תרשיחא 0	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יחזקאל כהן שם ומספר תאגיד: י. כהן אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:

09/08/2016

י. כהן אדריכלים

חתימה: 64284



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23