

2014095

1965 - חוק התכנון והבניה, הצשכ"ה -

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0305920

מעלות מפעל כרמקס

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על המקדת תכנית מס': 223-0305920
מורחמת בילקוט הפרסומים מס' מס': 7393
מיום: 6.12.16

ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלות תרשיחא
אישור תכנית מס' 223-0305920
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 201602 מיום 23.5.16
יו"ר הועדה

פ"מ שלמה ברוך
ראש העיר מעלות-תרשיחא
יו"ר הועדה

יוסי לוי
נהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון
מעלות תרשיחא
21-09-2016
נתקבל
תיק מס' _____

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות בינוי בדבר מספר קומות וגובה המבנה

התוכנית מפרטת את השינויים המוצעים בהוראות הבינוי, כולל מספר הקומות והגובה המבנה, ואת ההסבר להצורך בשינויים אלו.

השינויים המוצעים מתבססים על ממצאי המחקר והתכנון, ונדרשים לצורך מימוש התוכנית.

התוכנית תוגש לרשות המוסמכת להחליט על אישור התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מעלות מפעל כרמקס
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	223-0305920
1.2	שטח התכנית	18.837 דונם
1.3	מהדורות	הגשה
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4א
	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
 קואורדינאטה X 225932
 קואורדינאטה Y 769458

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18378	מוסדר	חלק		51
18755	מוסדר	חלק		3

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
13962 /ג	401 - 400

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
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 19891	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19891 ממשיכות לחול.	6593	4729	19/05/2013

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל רטנר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל רטנר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	30/09/2015	מיכאל רטנר	12/10/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	11/01/2016	מיכאל רטנר	11/01/2016		לא

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
	פרטי	אילן כהן		כרמקס כלים מדויקים בע"מ	מעלות- תרשיחא	חרושת (1)	1	04-9077400	04-9973604	info@carmex.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 404 מעלות-תרשיחא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן כהן		כרמקס כלים מדויקים בע"מ	מעלות- תרשיחא	חרושת (1)	1	04-9077400	04-9973604	info@carmex.com

(1) כתובת: ת.ד. 404 מעלות תרשיחא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל על ידי מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456054	
חוכר	אילן כהן		כרמקס כלים מדויקים בע"מ	מעלות- תרשיחא	חרושת (2)	1	04-9077400	04-9973604	info@carmex.com

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: ת.ד. 404 מעלות-תרשיחא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל רטנר	4831		חיפה	שער פלמר	1	077-3007880	077-3007881	mratner3@gmail.com
מודד	מודד	רודי בלן	481		חיפה	מקלף מרדכי (1)	3	04-7702600	04-7702626	office@technomad.co.il

(1) כתובת: רחי מקלף 3.



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

שינוי הוראות בניה בדבר מספר קומות וגובה המבנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת גובה הבניה ומסי הקומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

18.837

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2001
תעשייה	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.75	1,271,530	שטח ציבורי פתוח
93.25	17,566,360	תעשייה
100	18,837,890	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים ממושב	מ"ר ממושב	יעוד
6.75	1,271.53	שטח ציבורי פתוח
93.25	17,566.36	תעשייה
100	18,837.89	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	(א). תעשית מתכת - ייצור כלי חיתוך לפי תכנית מאושרת ג/19891 (ב). תעשית מתכת-ייצור התקנים דנטליים
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה ע"פ תוכנית ג/19891
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	רצועת הפרדה בין מפעלים שכנים
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה ע"פ תוכנית ג/19891

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
קדמו	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	22 (6)		(5)		(4)	(3)	3513.2 (2)	10539.6 (1)	17566	1001	תעשייה	תעשייה

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:

הערה: הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות בין הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, קומה: 6.
- (2) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, קומה: 6.
- (3) ע"פ תכנית 19891.
- (4) ע"פ תוכנית 19891.
- (5) 60%.
- (6) קומה: 6.
- (7) קומה: 6.
- (8) כמסומן בתשריט.

	6. הוראות נוספות
<p>6.1 חניה</p> <p>החניה היא בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון הבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל תאי השטח המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתא השטח 2001 יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>
<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את הכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישור תכנית זו, תשריט. חלוקה לצרכי רישום וזא בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והגבוה ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הגבוה ביותר של המבנה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הח"י בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים</p> <p>ג. תחנות השנאה</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשמושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>

	6.4
<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף.</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף.</p> <p>5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה.</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ).</p> <p>0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך.</p> <p>3 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה.</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל - כבלי חשמל מתח עליון.</p> <p>1 מ' - ארון רשת.</p> <p>3 מ' - שנאי על עמוד.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או ניתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפניהתחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיום האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרובת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 גביה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצעלפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
	6.5
<p style="text-align: right;">ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. הטיפול בשפכים המוזרמים לביוב יעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואיכותם תעמוד בדרישות החוק.</p>	

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת על ידי הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. יש להפריד בין הנגר העילי הנקי, לנגר העילי שמקורו בפעילות המפעלים ועלול להיות מזוהם. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למתקן טיפול בשפכים מאושר ע"פ דין. ב. תנאי למתן היתר בניה, הקמה והפעלת מערך ניקוז למעקב אחר איכות מי הנגר המוזרמים במורד אזור התעשייה, בהנחיית רשות המים. דווח שנתי יועבר לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח גבוה), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרלן הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. 5. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.10 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.10</p>
<p>לא תותר הצבת מתקני ייצור חשמל בשיטת כולטים פוטואלקטריים אלא לאחר אישור משרד התשתיות הלאומיות וקבלת היתר מהועדה המקומית לתכנון ובניה. הקמת מתקנים פוטואלקטריים לייצור חשמל על גג המבנה תהיה בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על תיקוניה.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי למתן היתר בניה, אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.</p>	

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	ג. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה.

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

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

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

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

זמן משוער לתחילת ביצוע התוכנית - מאי 2016



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אילן כהן	סוג:	תאריך:	20.9.16
	שם ומספר תאגיד:	כרמקס כלים מדויקים בע"מ 511286239	חתימה:		
יוזם	שם:	אילן כהן	סוג:	תאריך:	20.9.16
	שם ומספר תאגיד:	כרמקס כלים מדויקים בע"מ 511286239	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מדינת ישראל על ידי מנהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	אילן כהן	סוג:	תאריך:	20.9.16
	שם ומספר תאגיד:	כרמקס כלים מדויקים בע"מ 511286239	חתימה:		
עורך התכנית	שם:	מיכאל רטנר	סוג:	תאריך:	9.9.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		