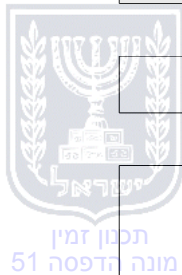


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0465633

אזור תעשייה משגב רה תכנון מבניים 400,500,700



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22/01/2020

לאשר את התוכנית
13/05/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מבניים ותיקים באזור תעשייה משגב (תרדיון) מאוכלסים ו/או שוקו כמעט במלואם.

עיקר והפיתוח העתידי מכוון למתחמים בחלקו המערבי של אזור התעשייה, אך בגין מגבלות שקיימות בתחומים וכדי לייעדל ולמקסם את פוטנציאל השיווק נדרשות פעולות כדלקמן, הן נשוא תכנית זו:

- מבנן 400: שינוי בהוראות תכנית ג/בת/247 שיאפשר גיוון שימושים לתעסוקות בדומה למבננים האחרים.
- מבננים 500 + 700: שינוי יעוד מקרקעות חקלאיות לתעשייה, חלוקה למגרשי תעשייה, לצד התוויה מחודשת של דרכים, פעולות שמלוות בטבלאות איזון.
- הקצאת מגרשים שייעודם מבנה ציבור אשר יפותחו ע"פ המודל המאפשר לשלב שימושים מסחריים.

התכנית מארגנת מחדש שטחים למגרשי תעשייה ודרכים במתחם שמיועד עפ"י תכנית מאושרת ג/10534 לגן תכנון זמין מונה הדפסה 51 תעשייה וחקלאות. הכול בהתאמה לטבלאות איזון של שמאי מקרקעין. התכנית מאמצת את כל ההנחיות הסביבתיות המתחייבות עפ"י הקבוע בתכנית ג/10534. השטחים הקובעים לתכנית זו הם השטחים המופיעים בטבלאות ההקצאה והאיזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

400,500,700 אזור תעשייה משגב רה תכנון מבניים

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

205-0465633

מספר התכנית

225.090 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	225375
קואורדינאטה Y	752500

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשיה משגב (תרדיון)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשיה משגב (תרדיון)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19276	מוסדר	חלק	11, 13-15	12, 31
19277	מוסדר	חלק	12, 25, 33	12, 31

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



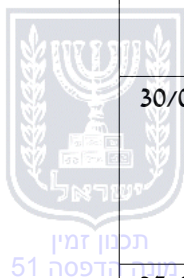
תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 25.04.2018 אישרה הקלה מיער נטע אדם קיים לפי סעיף 9(ח) להוראות התמ"א	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 25.04.2018 אישרה הקלה מקו בנין של דרך אזורית 784, מ- 80 מ' מציר הדרך ל- 45 מ'	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
25/01/2006	1395	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10534 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10534



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון רוהטין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	13: 52 14/11/2018	יוסי מור	29/08/2017	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תאי שטח במצב נכנס	14: 54 13/02/2019	דורון רוהטין	07/02/2019	1	1: 1250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 39 17/02/2019	יוסי מור	17/02/2019	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים בוגרים- נספח מילולי	16: 00 17/02/2019	איתן רוזנברג	12/02/2019	29	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים-תשריט	16: 00 17/02/2019	איתן רוזנברג	12/02/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	קומפילציית תכניות מאושרות	10: 57 24/02/2020	אלדב נטוביץ	01/01/2019	1	1: 1250	מנחה	קומפילציה
לא	גליון חתכים עקרוניים	11: 03 14/02/2019	דורון רוהטין	29/01/2019	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	תכנית תנועה, חתכים לאורך וחתכים טיפוסיים	14: 49 13/02/2019	דב בלאו	03/02/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	14: 50 13/02/2019	מוטי שופמן	28/01/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית משגב	רקפת	(1)		04-9902311	04-9902315	tomer@misgav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית משגב	רקפת	(1)		04-9902311	04-9902315	tomer@misgav.org.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	דורון רוהטין	24485	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד		04-9902215	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
אדריכל	מתכנן	באסל חאמד	10295979	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088718	04-9909990	basel@yaad-arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

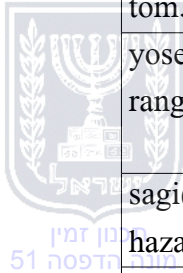
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דב בלאו		אמי מתום - חיפה	חיפה	(2)	3	04-8681111	04-8681112	dov@amymetom.co.il
שמאי	יועץ	יוסי מור	1091	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	קרית טבעון	אלון יגאל	31	04-9536303	04-9835823	yosefm31@orange.net.il
מודד	מהנדס	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מדידות ומיפוי	טירת כרמל	(3)	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il
יועץ	יועץ תשתיות	מוטי שופמן	37791	בלשה ילון מעי תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603618	04-8603601	moti-s@bj-is.com
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג			מעלה צביה	(4)		04-6619045	04-6748287	yarok2000@gmail.com

(1) כתובת: מושב יעד.

(2) כתובת: יבנה 3.

(3) כתובת: יוזמה 2.

(4) כתובת: ישוב מעלה צביה.



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
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב
המועצה האזורית	מועצה אזורית משגב.
מהנדס	מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו ? כולן או מקצתן.
קבוצה ג'	מפעלים ועסקים נקיים ושקטים שאין בהם פוטנציאל זיהום, עפ"י השאלון המקוצר להשלכות סביבתיות (נספח 2.3 הכלול בתכנית ג/10534) ולכן אינם חייבים במילוי השאלון המלא (נספח 2.4 הכלול בתכנית ג/10534) בקבוצה זו כלולים עסקים כגון: תוכנה וחומרה, משרדי תכנון וייעוץ, משרדי אדריכלים וכו'.

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**

רה תכנון ועיבוי של מבנן 500 ו- 700 באזור התעשייה משגב (תרדיון): הגדלת שטחי התעשייה והקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי התעשייה באמצעות שינוי ייעוד משטח חקלאי ושצ"פ לתעשייה ודרך.
2. הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור באמצעות שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למוסדות ציבור.
3. הגדרת שימושים וקביעת זכויות והוראות בניה בייעודים השונים.
4. מתן הקלה מתמ"א 22.
5. הסדרת מערכת הדרכים.
6. מתן הקלה בקווי בניה מדרך 784.
7. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	712A, 712B, 713, 711 - 705, 702, 701, 406 - 402
שטחים פתוחים	25 - 23
שטח ציבורי פתוח	26
דרך מאושרת	17, 16, 13 - 11
דרך מוצעת	15, 14
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	823, 822

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	17, 13
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	25
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	711, 709, 708, 705, 702
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	16
הנחיות מיוחדות	תעשייה	406 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	17, 13 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	15, 14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	823, 822
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	26
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	25 - 23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	712A, 712B, 711 - 705, 702, 701, 713

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	34,423	15.29
קרקע חקלאית	15,818	7.03
שטח ציבורי פתוח	32,698.8	14.53
תעשייה	142,151.25	63.15
סה"כ	225,091.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28,449.26	12.64
דרך מוצעת	7,532.92	3.35
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6,065.19	2.69
שטח ציבורי פתוח	5,738.86	2.55
שטחים פתוחים	3,581.52	1.59
תעשייה	173,723.3	77.18

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	225,091.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לתעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע ובתי תוכנה, לוגיסטיקה, בתי מלאכה ומתקני שרות, משרדים, חניות, מחסנים, חנות מפעל (וייקראו להלן המפעל) למעט שימושים שמייצרים מפגעים מסוג שפכים, זיהום אוויר וכדומה, אשר לדעת הועדה המקומית ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת יש בהם פגיעה בישוב הקרוב - יובלים.</p> <p>ב. כל השימושים המותרים בקבוצה ג', כמפורט בתכנית ג/10534: מפעלים ועסקים נקיים ושקטים שאין בהם פוטנציאל זיהום, בקבוצה זו כלולים עסקים כגון: תוכנה וחומרה, משרדי תכנון וייעוץ, משרדי אדריכלים וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>כל מפעל יידרש לעמוד בדרישות לשמירת איכות הסביבה כמפורט בס' 6.3 להלן.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לכל שלב של פיתוח אזור התעשייה, תוגש תכנית פתוח בק.מ 1:500 לאישור הועדה המקומית, אשר תהווה בסיס להוצאת היתר לעבודות עפר והיתר בניה. בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן: חלוקה למגרשים, מפלסיהם, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונות, מעבר קווי תשתית וחיבור למגרשים. תכנית הפתוח תוכן בסיוע אדריכל נוף מוסמך.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>בתום השנה הראשונה מגמר בניית/הקמת מבנה המפעל יבדקו תנאי עמידותו של המפעל בהתחייבויותיו להשלמת הבנייה, גמר פיתוח סביבתי ואיכות התחזוקה, ובהתאמה יוחלט על חידוש היתר איכלוס ו/או רישיון עסק.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא אישור מוקדם של מינהלת אזור התעשייה לתכנית בינוי ופיתוח למבן כולו, שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2. תא שטח 713 כפוף להוראות תכנית ג/10534 וככל שאינה תואמת להוראות תכנית זו היא גוברת.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>יותר להקצות משטחי הבניה שטחים שיאפשרו הקמת חנות מפעל למכירת מוצרים המיוצרים על ידי המפעל המאכלס את המגרש.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בעת דיון בבקשה לאיכלוס מגרש במבן 400 לא תתקבלנה במנהלת או בוועדותיה כל החלטה לגבי קליטת מפעל לאזור התעשייה ו/או לתכנית פיתוח תשתיות, אם יתנגד נציג מנציגי הישובים או נציג "עמותת הסביבה", והתנגדות כאמור תהא מנומקת ועניינית.</p>
ז	<p>תחזוקה</p> <p>בתום שנה מגמר הקמת המפעל, ומדי שנה בשנה, ייבדק המפעל ע"י המנהלת להבטחת עמידה</p>

4.1	תעשיה
	בתנאי התקנון.
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	א. עיבוד חקלאי לפי התוספת הראשונה לחוק (לא תותר הקמת מבנים). ב. העברת תשתיות ניקוז.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא מס' 23 בחלק שבתחום קווי הבניה של דרך מס' 805 אסורה כל בניה או חניה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ייעור, גינון, פיסול, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, טלפון כולל מבני שנאים ומכוני שאיבה. כפוף לאישור הועדה על פי תכנית הגשה להיתר בניה. לא תותר בניה מלבד הנזכר לעיל בשטח ציבורי פתוח.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח מס' 26 בחלק שבתחום קווי הבניה של דרך מס' 805 ודרך מס' 784 אסורה כל בניה או חניה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניות מוסדרות במפרצי חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, וכמפורט בהגדרת מתקני דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניות מוסדרות במפרצי חניה, תחנות אוטובוסים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, וכמפורט בהגדרת מתקני דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.
4.5.2	הוראות
4.6	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	א. מבנים למוסדות ציבור, לא כולל מוסדות חינוך ומבנים המיועדים לרפואה, למעט מבני רפואת חירום לשימוש אזור התעשייה. ב. מחסני ומשרדי הרשות המקומית. ג. שבילים להולכי רגל ואופניים ודרכי גישה, תאורה וריהוט רחוב. ד. מיגון לפי הוראות פיקוד העורף.

4.6	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ה. חניונים, לרבות חניונים תת קרקעיים.</p> <p>ו. ניתן להקצות עד 20% שטחי בניה למטרת שימושים סחירים. שטחי הבניה והשימושים האלה מותנים במימוש שטחי הציבור במגרש והיקפם יהיה יחסי להיקף שטחי הבניה עבור השימוש הציבורי באותו היתר. בניית החלק הסחיר תותנה בבניית מבנה הציבור.</p> <p>ז. משרדי מנהלת אזור התעשייה ותאגידים מקומיים נוספים.</p> <p>ח. שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים.</p> <p>ט. אולמי תצוגה, סדנאות וגלריות.</p> <p>י. משרדים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, אם אין בהם כדי לפגוע האחד בשני. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנורות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p>
ב	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 6.1.</p>
ד	<p>תכנית בינוי</p> <p>תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל תא השטח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 1	(1) 4	(1) 16	(1) 50	(1) 220	(1) 100		(1) 20	(1) 100	(1) 2000	,404 ,402 406 ,405		תעשיה		
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 1	(1) 4	(1) 16	(1) 50	(1) 220	(1) 100		(1) 20	(1) 100	(2) 1900	403		תעשיה		
5	5	5	5	1	4	16	50	220	100		20	100	2000	,702 ,701 ,706 ,705 ,709 ,707 ,711 ,710 712B, 713		תעשיה		
5	5	5	5	1	4	16	50	220	100		20	100	2000	712A, 708		תעשיה		
5	5	5	5	1	2	8	50	170	100		10	60	3000	823 ,822	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	2	8	50	20			5	15	3000	823 ,822	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(1) תותר הקמת גלריה בנוסף לקומה המותרת בטבלה. שטח גלריות ייכלל בחישוב אחוזי הבניה, בהתאם לשימוש שיקבע בהיתר הבניה.

(2) קומת עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש תחשב במניין הקומות ואחוזי הבניה.

(3) תותר בניית קומת מרתף לצורך חניה ושטחי שרות עד קווי הבניה. תותר חריגה מקווי הבניה עד גבולות המגרש באישור הועדה המקומית ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבניה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני קרקע סופיים. מרתף יהיה כהגדרתו בחוק. במקרה של קו בנין 0 במרתף יבוצעו קירות דיפון במלוא 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 שרות 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 יחשבו כשטחי שרות המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל.
- (7) שטח חנות המפעל ביעוד תעשייה לא יעלה על 5% משטח המגרש או 200 מ"ר (שימוש עיקרי ושטחי שרות) הקטן מביניהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף, ובהתאם לתכנית ג/10534, יותר מבנה בשתי קומות בשטח עיקרי מעל למפלס הכניסה 60%, שטחי השירות מעל מפלס כניסה יהיו 20% ומתחת למפלס כניסה 100%. ה"כ שטח בניה מעל למפלס הכניסה (כולל גלריה) 80%. ומתחת למפלס הכניסה 100%. סה"כ בכל המפלסים 180%. תכסית 50% גובה בניה מרבי 12 מ' קווי בניין קדמי, אחורי, צדדי ימני ושמאלי 5 מ'. בנוסף, יותר מבנה בשלוש קומות: שטח הבניה לשימוש עיקרי מעל מפלס הכניסה יהיה 75%, שטחי השירות מעל מפלס כניסה יהיו 25% ומתחת למפלס כניסה 100%. סה"כ שטח בניה מעל למפלס הכניסה (כולל גלריה) 100%. ומתחת למפלס הכניסה 100%. סה"כ בכל המפלסים 200%. תכסית 40% גובה בניה מרבי 15 מ' קווי בניין קדמי, אחורי, צדדי ימני ושמאלי 5 מ'..
- (2) בנוסף, ובהתאם לתכנית ג/10534, יותר מבנה בשתי קומות בשטח עיקרי מעל למפלס הכניסה 60%, שטחי השירות מעל מפלס כניסה יהיו 20% ומתחת למפלס כניסה 100%. ה"כ שטח בניה מעל למפלס הכניסה (כולל גלריה) 80%. ומתחת למפלס הכניסה 100%. סה"כ בכל המפלסים 180%. תכסית 50% גובה בניה מרבי 12 מ' קווי בניין קדמי, אחורי, צדדי ימני ושמאלי 5 מ'. בנוסף, יותר מבנה בשלוש קומות: שטח הבניה לשימוש עיקרי מעל מפלס הכניסה יהיה 75%, שטחי השירות מעל מפלס כניסה יהיו 25% ומתחת למפלס כניסה 100%. סה"כ שטח בניה מעל למפלס הכניסה (כולל גלריה) 100%. ומתחת למפלס הכניסה 100%. סה"כ בכל המפלסים 200%. תכסית 40% גובה בניה מרבי 15 מ' קווי בניין קדמי, אחורי, צדדי ימני ושמאלי 5 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בחזיתות הפונות לכביש 805 ו 784 של המגרשים 701,702,705,707,709-711 חובה להקים קיר תומך עם חזית אבן טבעית בגובה 3 מ' מפני הקרקע הטבעיים בגבול המגרש ומעליו מדרון מגונן בשיפוע 1:2.5 בתחום המגרש נשוא ההיתר, עד מפלסי הפיתוח המתוכננים בו. בשאר המקומות יותר קיר תומך בגובה מקסימלי 4 מ', אם יידרש קיר גבוה יותר יש לפצלו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <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> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>על התכנית יחולו הוראות שמירת איכות הסביבה כקבוע בס' 17 למעט ס' 17.2 בהוראות תכנית ג/10534 וכל הנספחים הסביבתיים הכלולים במסמכי תכנית ג/10534 בשינויים המחויבים לפי תכנית זו.</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל תא השטח בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, מפלסים סופיים בשטחים הציבוריים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, לפי העניין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>6.6.1 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.</p> <p>6.6.2 תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעי' 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.</p> <p>6.6.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים</p>	<p>6.5</p>



6.5	חשמל
	<p>או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>6.6.4 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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</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 גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>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 קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.7	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של אזור התעשייה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.8	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.9	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון</p>

<p>תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>יש להפנות את מי הנגר העילי למערכת הניקוז של אזור התעשייה בכפוף להוראות תכנית ג/10534 אשר חלה על אזור התעשייה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>לעצים שקוטרם 30 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).</p> <p>היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים שמועדים לכריתה.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>בכל עבודה המחייבת העתקה או כריתה של עצים יש לקבל ממשדד פקיד היערות רשיון מתאים מראש, בהתאם להוראות סקר העצים.</p> <p>מתן רשיון כריתה או העתקה כאמור, וכן קבלת אישור פקיד היערות להיתרי בניה מכוחה של תכנית זו לאחר חלוף עשר שנים ממועד אישור זה (19.2.2019), יחוייב בעדכון של סקר העצים בתא השטח עבורו מבוקש הרשיון או ההיתר.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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 ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</p>
<p>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</p>	

6.14	פיתוח תשתית
	<p>מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.15	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.16	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.
6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו לרשות המקומית בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון ויירשמו על שמה כחוק.
6.19	כתב שיפוי
	הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בהפקדת כתב שיפוי, בכפוף להוראת סעיף 197 א (ב) לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.