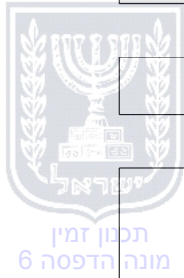


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0492819

מגרש 2 א.ת. צח"ר ראש פינה - עדכון קו בניין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
אצבע הגליל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית לאפשר העמדת מתקנים תעשייתיים, מערכי ייצור, וכל בניה למטרות תעשייה בקו בנין אחורי אפס וכן יצירת חיבור/קישור בין שטח התוכנית לבין תא השטח הסמוך הנמצא בבעלות מגיש התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 2 א.ת. צח"ר ראש פינה- עדכון קו בניין

259-0492819

מספר התכנית

31.129 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
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	253700
קואורדינאטה Y	764200

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 2 אזור תעשייה צח"ר ראש פינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש פינה - חלק מתחום הרשות: ראש פינה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשייה צח"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13953	מוסדר	חלק		76
13955	מוסדר	חלק		1, 4

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
אג/ מק/ בת/ 191 / 003	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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
24/08/2000		4913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/ מק/ בת/ 191 / 003 ממשיכות לחול.	שינוי	אג/ מק/ בת/ 191 / 003
22/09/1994	222	4248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 191 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 191



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין ארליך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין ארליך		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11/01/2017	בנימין ארליך	11/01/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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			אקרשטיין תעשיות צח"ר	הרצליה	מדינת היהודים)	103	09-9596666	09-9543130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 337.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אקרשטיין תעשיות צח"ר	הרצליה	מדינת היהודים)	103	09-9596666	09-9543130	

(1) כתובת: ת.ד. 337.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	כרמל (1)	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר				אקרשטיין תעשיות	ראש פינה	(2)		04-6808030	04-6930112	AviGafni@ackerstein.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: ת.ד. 602 ראש פינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין ארליך			ראש פינה	ראש פינה		04-6930550		benny@erlich-arch.com
	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 255 קריית שמונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

לאפשר הקמת מתקנים תעשייתיים, מערכי ייצור וכל בניה למטרות תעשייה בקו בנין אחורי אפס בגבול המשותף עם תא שטח 401 בבעלות מגיש התוכנית. יצירת מעברים חיבור/קישור בין מגרש התוכנית למגרש 401 הסמוך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין לפי סעיף 62א (א) 4.
2. שינוי הגדרת אזור בינוי מאזור ב' לאזור ג' לפי סעיף 62א(א)5.
3. שינוי אחוזי גינון מ- 20% ל- 10% לפי סעיף 62א(א)5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	31,129.6	100
סה"כ	31,129.6	100

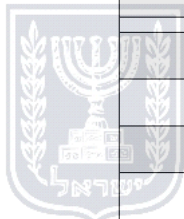
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	31,129.6	100
סה"כ	31,129.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים בהתאם לקבוע בתוכנית ג/בת/191.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. לפי הוראות תוכנית ג/בת/191 ותוכנית אג/מק/בת/003/191 אלא אם נקבע אחרת בתוכנית זו. ב. שטח הגינון הנדרש בכל מגרש יהיה 10% משטח המגרש. הוועדה המקומית רשאית להקטין או לבטל את רוחב רצועת הגינון בחזית המגרש בתנאי שיתואמו פתרונות גינון חליפיים המקובלים על מנהלת אזור התעשייה.
ב	עיצוב אדריכלי א. לפי הוראות תוכנית ג/בת/191 ותוכנית אג/מק/בת/003/191 אלא אם נקבע אחרת בתוכנית זו. ב. הבניה בשטח התוכנית תהיה לפי הנדרש באזור ג' בנספח הבינוי מתוכנית ג/בת/191.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	5	5	5	50	0	0	20	80	1000	2	תעשייה
אחורי	5 (2)	5	3	12 (1)							

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. גובה בניה מקסימלי יהיה כפוף למגבלות גובה בגין בטיחות טיסה של שדה תעופה מחניים, כמפורט בטבלה שבתשריט תוכנית ג/בת/191.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למתקנים מיוחדים, לרבות עגורים ומנופים, ממגורות צמנט ואגרנטים (סילו), רשאית הועדה המקומית להתיר גובה גבוה מהאמור לעיל, בתנאי שקיבלה לכך את אישור רשות התעופה האזרחית...

(2) למעט היכן שמצוין אחרת בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות



<p>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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>6.2 תשתיות</p>	<p>6.2</p>
<p>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.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (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>6.4 שרותי כבאות</p>	<p>6.4</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.6 היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א/34/ב/4 בנושא טיפול בנגר עילי. ב. התוכנית נמצאת באזור רגישות א 1 לפי הוראות ותשריטי התמ"א. ג. מי הנגר העילי ינוקזו מתחום המגרש אל השטחים הפתוחים שבגבול התוכנית או לשטחים פתוחים אחרים באמצעות מערכת הניקוז של הישוב. ד. השטחים המגוננים בתוכנית זו יהיו סופגי מים וחדירים ויעשה בהם שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.8 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה תעופה מחניים. 2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות רום עליון של מסלולי עגורנים וממגורות</p>	

<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.8</p>																
<p>(סילו), תרנים ואנטנות וכו', לא יעלה על 312 + מ' מעל פני הים או 15 מ' מעל פני הקרקע הטבעית, הגובה מבינהם ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה/בקשות להקלה/בקשות לשימושים חורגים, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. למתקנים מיוחדים, לרבות עגורנים, ממגורות צמנט ואגרטים (סילו), רשאית הועדה המקומית להתיר גובה גבוה מהאמור לעיל בתנאי שקיבלה לכך את אישור רשות התעופה האזרחית.</p>																	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>																
<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>																	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.10</p>																
<p>כל הוצאות התכנון לרבות פיזויים יחולו על יוזם התוכנית. יוזם התוכנית ימציא לוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיזויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.</p>																	
<p>חשמל</p>	<p>6.11</p>																
<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="638 1635 1276 2083"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>או מצופה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ' -</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ' -</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </table>	מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	5 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)	20.0 מ' -	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ' -	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן																
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד																
5 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)																
20.0 מ' -	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																
35.0 מ' -	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																



6.11

חשמל

- 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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים 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 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.