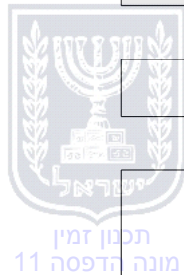


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0248732

בית אריזה בן דור - ברקאי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
סוג תכנית	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

חלוקה למגרשים לפי הוראות תוכנית ג/15128



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית אריזה בן דור- ברקאי

מספר התכנית 259-0248732

1.2 שטח התכנית 9.448 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

257385 קואורדינאטה X

774401 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה יסוד המעלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

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
13032	מוסדר	חלק		3
13352	מוסדר	חלק		1, 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
15128 ג/	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



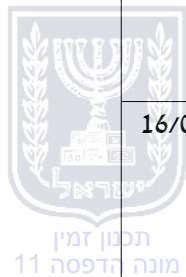
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
28/03/1991	1995	3861	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2101 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2101
22/12/2011	1578	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15128 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15128
25/03/1982	1415	2797	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2557 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2557



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
כן	טבלאות הקצאה	21/01/2018	ראתב סבאג	18/01/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח חלוקה	02/06/2017	ראתב סבאג	30/05/2017	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח חניה	31/01/2017	מועתז סבאג	03/01/2017	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		23/01/2015	בנימין ארליך	18/08/2013	1	1: 500	מחייב	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
	פרטי			מי החולה - אגודה שיתופית לחקלאות	יסוד המעלה	(1)		04-6937201	04-6801028	Mosheb@m- hahula.co.il
	פרטי			פירות ומשתלות בן דור בע"מ	יסוד המעלה	(2)		04-6931166	04-6931177	mishelbrk2 @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(2) כתובת: ת.ד. 169.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פירות ומשתלות בן דור בע"מ	יסוד המעלה	(1)		04-6931166	04-6931177	mishelbrk2@gmail.c om

(1) כתובת: ת.ד. 169.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	כרמל (1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר				מי החולה - אגודה שיתופית לחקלאות	יסוד המעלה	(2)		04-6937201	04-6801028	Mosheb@m- hahula.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר				פירות ומשתלות בן דור בע"מ	יסוד המעלה		(3)	04-6931166	04-6931177	mishelbrk2@gmail.com

(1) כתובת: רח' כרמל ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(3) כתובת: ת.ד. 169.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	בנימין ארליך		בני ארליך אדריכל.	ראש פינה	ראש פינה		04-6930550		benny@erlich-arch.com
אינג'נר	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה		(1)	04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il
אינג'נר	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי (1)	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 255 קרית שמונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

התאמה לקיים וחלוקה למגרשים לפי הוראות תוכנית ג/15128.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62א(א) ס"ק 1 לחוק.
2. שינויים בקווי בניין לפי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק.
3. שינוי בבינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

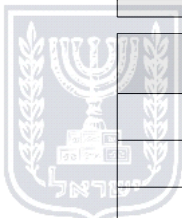
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	201 - 205	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה קלה ומלאכה	201 - 204
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	202, 203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	9,448.14	100
סה"כ	9,448.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	9,448.13	100
סה"כ	9,448.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבני תעשייה זעירה, בתי אריזה וחדרי קירור, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר ומתקנים הנדסיים.</p> <p>2. בתא שטח 205 יותר מתקן הנדסי בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	לפי הוראות תוכנית ג/15128 ולפי תוכניות מאושרות קודמות.



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	4	4	4	4	2	10		(2)	0	0	20	380	(1) 1000	201	תעשייה קלה ומלאכה
אחורי	4	4	4	4	2	10		(2)	0	0	30	670	(3) 2000	202	תעשייה קלה ומלאכה
צידני- שמאלי	4	4	4	4	2	10		(2)	0	0	30	950	(4) 2000	203	תעשייה קלה ומלאכה
צידני- ימני	4	4	4	4	2	10		(2)	0	0	100	2175	(5) 3800	204	תעשייה קלה ומלאכה
מעל הקובעת	0	0	0	0	1	4		(2)			0	25	249	205	תעשייה קלה ומלאכה

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. במקרה של סתירה בין קווי הבניין בתשריט לבין קווי הבניין בטבלה זו, יקבעו קווי בניין בתשריט.
2. גובה המבנה יימדד מפני קרקע קיימת.
3. הועדה המקומית רשאית לנייד שטחים ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובין תאי השטח עצמם, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) שטחי התכסית יהיו לפי תוכנית ג/15128..
- (3) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (5) הערך מתיחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

תוכנית זו כפופה להוראות תוכניות מאושרות קודמות בנושא ניקוז, ביוב, תנאים למתן היתרי בניה, וכל נושא אחר, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.

6.2**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3**חניה**

החניה תהיה בגבולות מגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**זכות מעבר לרכב
סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב**

זכות המעבר תישמר ותיתן מענה לתנועה בתחום התוכנית כל עוד לא מבוצעת דרך מסי 5. בסמכות הוועדה המקומית לבטל חלק מתוואי זכות המעבר במידה ותבוצע דרך מספר 5 בכפוף לחוות דעת יועץ תנועה.

6.5**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון המוצעים.

6.6**ניהול מי נגר**

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. באין שטח פתוח צמוד לתוכנית, מי הנגר העילי ינוקזו מתחום המגרש אל מערכת הניקוז העירונית.

6.7**חיזוק מבנים, תמא / 38**

א. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.8**חלוקה ו/ או רישום
סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

תוך חודשיים מיום כניסת תוכנית זו לתוקף, יזם התוכנית יעביר לוועדה המקומית אצבע הגליל תוכנית לצורכי רישום התואמת את החלוקה החדשה שבתוכנית זו, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.

6.9**חלוקה ו/ או רישום
סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהסכמה לפי סעיף 121 ס"ק 2 לחוק, כמתואר בתשריט. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום לפי החלוקה החדשה בתוכנית זו.

6.10**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. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

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 עבודת 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,



6.10	חשמל
<p>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)</p>	



6.11	פסולת בניין
<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>	

6.12	כתב שיפוי
<p>כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התוכנית. יוזם התוכנית ימציא לוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי דין אחר, בנוסח שיומציא לו ע"י הוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.</p>	

6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח 202 ו-203 יהיה הריסת המסומן להריסה בתאי שטח אלה.</p>	

6.14	בטחון ובטיחות
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	



6.15	תכנית בינוי
<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית יהיה הכנת תוכנית בינוי וחניה בתחום התוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותבוא במקום נספח הבינוי מתוכנית ג/15128. במסגרת תוכנית הבינוי רשאית הוועדה המקומית להוסיף מבנים בכל תא שטח, לבצע העברת שטחי בניה מתא שטח אחד לשני ללא שינוי סך כל השטחים ובהתאמה להוראות תוכנית ג/15128.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בקשה להיתר בניה	ללא התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

(תקנה 5) – טופס 2
דף 1 מתוך 1

לתכנית מס': 259-0248732

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין						
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	מס' המוקצה		ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' ד'	
					מס' המגרש	ארעי/סופי												
	מי החולה אגודה שיתופית לחקלאות	תעסוקה קלה ומלאכה	1,285 9,448	1,285		201	תעסוקה קלה ומלאכה	1.41%	-	511730889	מי החולה אגודה שיתופית לחקלאות	קרן קיימות לישראל	1,066	75,536	3	13032	1	
		תעסוקה קלה ומלאכה	2,237 9,448	2,237		202							0.56%	4,224	755,566	1		13352
		תעסוקה קלה ומלאכה	2,029 9,448	2,029		203												
		פירות ומשתלות בע"מ	3,648 9,448	3,648		204												
		מועצה מקומית יסוד המעלה	249 9,448	249		205												
				9,448									9,448	1,932,375			סך הכל	



18/01/2018
תאריך

772
מספר רישיון

סבאג ראטב
מודד
בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות