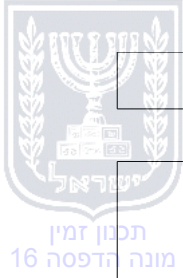


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-0498576

שינוי קווי בניין חלקה 61 גוש 15244 א.ת גליל תחתון



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
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

התוכנית מסדירה קווי בניין לתוכנית, ללא שינוי בזכויות הבנייה.  
התוכנית מחלקת את המגרש לשני מגרשים נפרדים.  
התוכנית מגדילה תכסית לתא שטח 302.  
התוכנית קובעת גודל מגרש מזערי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין חלקה 61 גוש 15244 א.ת גליל תחתון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

206-0498576 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.655 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243898 קואורדינאטה X

743327 קואורדינאטה Y

15244 תיאור מקום אזור תעשייה קדמת גליל חלקה 61 גוש 15244

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה קדמת גליל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15244	מוסדר	חלק	61	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/200 5
תממ/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/200 7
ג/ 11336	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11336. הוראות תכנית ג/ 11336 תחולנה על תכנית זו.	5049	1248		28/01/200 2
ג/ בת/ 181	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 181 ממשיכות לחול.	4279			29/01/199 5



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 35 25/01/2022	יצחק שפירא	24/01/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 07 24/01/2022	דיאנה יעקב עוויד	22/01/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 33 20/10/2021	יצחק שפירא	19/10/2021	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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			הזית שיווק שמן וזיתים בע"מ	מג'אר	מגאר (1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 449.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק שפירא		ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403		Liad.arc1@gmail.com
מהנדסת אזרחית תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	דיאנה יעקב עוויד	83226		אעבלין	אעבלין		052-3221288		ta.emad@gmail.com
	מודד	ריפעת מוזלבט	756	ר.מוזלבט מהנדסים בע"מ	מג'אר	(1)		04-6785671	04-6784347	rm-eng@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד 679.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

התוכנית מחלקת את המגרש לשני מגרשים נפרדים, תא שטח 301 ותא שטח 302. וקובעת קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש לשני מגרשים.

2. קביעת קווי בניין

3. הגדלת תכסית מ- 50% ל-60% בתא שטח 302.

4. שינוי קו בניין צידי ימיני מ-5.5 מ' לאפס בתא שטח 302

5. שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-5.5 מ' לאפס בתא שטח 302

6. שינוי קו קדמי מ-8 מ' ל-5.5 מ' בתא שטח 302

7. שינוי קו בניין שמאלי מ-5.5 מ' לאפס בתא שטח 301.

7. קביעת גודל מגרש מזערי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	302,301



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,655	100
סה"כ	2,655	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,655.37	100
סה"כ	2,655.37	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	שטח לתעשייה - ישמש להקמת מבני תעשייה לסוגיה. תותר קמת מעונות יום או גני ילדים, ובלבד שיתואמו עם משרד החינוך או הרשות לאיכות הסביבה בנושא קביעת קריטריונים לאויר צח לרעש ולנורמות גינון ובטיחות. תותר הקצאת מגרשים לחוות מיכלים למיניהן (גז, דלק וכיו"ב) ובלבד שהקציה תתואם מראש עם הרשות לאיכות הסביבה ועם מכבי האש.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. לא יותרו להקמה כל המבנים ושימושי הקרקע הסותרים את ההגדרה "תעשייה" כפי שהוגדרה בסעיף מס' א' 2 לחוק הליכי תכנון ובניה. באיסור זה לא נכללת תחנת המשנה (טרנספורמציה) שאושרה בתכניות 2212 ו-5989 ואומצה לתכני ג/בת/181 לצורך תאום גישה ושרות בלבד.</p> <p>2. במקרה של בניה ע"י בעלים אחד בשני מגרשים סמוכים, יותר ביטול מרווחי הבניה הצדדיים ויצירת קו בנין</p> <p>"0" בין גבולות המגרשים לא תותר תוספת לשטח הבניה.</p> <p>3. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>4. תכסית מקסימלית בתא שטח 302 תיהיה 60%.</p>



## 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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5.5		5.5	0	0	2		50			398	1062	1300	301	תעשייה	תעשייה		
8		5.5	0	5.5	2		60			398	1062	1300	302	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	מקומות חניה למיניהם, לפי התקן הנדרש לכל מבנה, לפי יעוד המבנה יותקנו בתוך תחום המגרשים. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י העדכון האחרון הידוע לתקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה 2016"
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	תנאי להוצאת היתר בנייה - תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק התו"ב 1965
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>	לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו משוך באופן אנכי אל הקרקע מהתייל החיצוני או מציר הקו, לפי הרחוק מהשניים. המרחק ימדד אל קו זה, מהבניין או מכל חלק המחובר לבנין ובולט ממנו, לפי הקרוב מהשניים. כלל זה לא יחול על מבנים המותרים במעבר לקווי חשמל. קו חשמל במתח נמוך - מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מציר הקו - 5.25 מ' קו חשמל במתח גבוה קיים מתוכנן או מאושר - מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מציר הקו - 6.50 מ' קו חשמל במתח עליון קיים 110-150 ק"ו, מתוכנן או מאושר - מהתיל הקיצוני - 9.50 מ' מציר הקו - 13.00 מ'
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. 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. ד. שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס המועצה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתר הבנייה. צבירת אשפה, גרוטאות או פסולת, בתוך תחומי המגרשים תוסתר אל כיוון הדרכים. ההסתרה תעשה ע"י אלמנטים בנייניים, ללא קרוי מלא או חלקי, קשיחים וקבועים. מתקן ההסתרה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה. מסמכות מהנדס המועצה יהיה לאסור אחסון כלשהו בשטח המגרשים.
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	א. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ב. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ג. ניקוז מי גשם יהיה בהתאם לתקנות. לא יותר ניקוז מרזבים למערכת הביוב העירונית, פרט לנגר מזוהם שיטופל ויתועל למערכת הביוב לאחר טיפול מתאים. נגר מזוהם יופרד ממערכת התיעול והקליטה לנגר באזורי תעשייה מזוהמת, כגון משטחי אחסון לגורטאות, משטחי אחסון

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	לפסולת ולמתכות וכדומה. טיפול בנגר מזוהם במקור כולל הפרדת הזיהום, כגון דלקים, שמנים, ממתקני שטיפה וכדומה, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	בהתאם להנחיות רשות הכיבוי

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	במגרשים שבהם עוברת תשתית תת קרקעית, ביום מתן תוקף לתכנית. תותר התקנת מקומות חניה או נטיעות מעל רצועת קוי התשתית. רוחב הרצועה לא יפול משלושה מ'. תובטח גישה חופשית, בכל עת, למטרות טיפול ואחזקה של המערכת.

<b>6.8</b>	<b>שילוט וסימון</b>
	שילוט כל שטח התוכנית מחוץ לגבולות המגרשים, יעשה על פי תכנית שתמצא בידי מהנדס המועצה. התכנית תקבע את גודל השלט, גבהו, עמודי התמיכה, החומר והצבע. שלט הנראה מכוון הדרכים משני צדדיו ויטופל כאילו כל אחד מהצדדים מהווה את חזית השלט. שילוט בתוך המגרשים, הנראה מבחוץ, יעשה עפ"י תכנית שתמצא בידי מהנדס הועדה המקומית. התכנית תקבע אתגודל השלט ומיקומו. הוראות ביצוע לשלטים ימצאו בידי מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש החל מיום אישור תכנית זו

<b>6.9</b>	<b>מקלטים</b>
	בהתאם להנחיות הג"א

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה