

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית 17-12-2015 נתקבל נצרת עילית</p>	<p><b>הוראות התוכנית</b></p>
	<p>תוכנית מס' ג/18973</p>
	<p>הרחבת בית אריזה פרי-פסגות</p>

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גליל עליון  
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1691 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבנייה אישור תכנית מס' 1691 הועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום 10.11.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

בית האריזה פרי פסגות נמצא דרומית לקיבוץ יפתח.  
מטרת התוכנית: הרחבת בית האריזה ולבית הקירור לפירות - פרי פסגות והגדרת  
השימושים המותרים וזכויות הבניה במתחם בית האריזה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת בית האריזה פרי פסגות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
18973/ג	מספר התוכנית	
58.94		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
23/11/2014	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
		קואורדינטה X	252000
		קואורדינטה Y	780900
1.5.2	תיאור מקום	בית האריזה שוכן דרומית לקיבוץ יפתח, מערבית לכביש 886.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית נפה התייחסות לתחום הרשות	מוא"ז גליל עליון צפת חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	קיבוץ יפתח

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13501	מוסדר	חלק מהגוש	7	10, 9, 6, 5
13502	מוסדר			12, 13
13503	מוסדר			30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	13672

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4660/ג	72, 34

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	התכנית נמצאת במכלול נופי, באזור בעל רגישות סביבתית נופית גבוהה, במרקם שמור משולב, ובשטח לשימור משאבי מים.	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
30.07.2007	5696	שטח המוגדר כמוגן מפיתוח, בעל חדירות גבוהה למשקעים ובשטח למניעת זיהום מים. ובחלקו יער נטע אדם קיים ואזור חקלאי / נוף כפרי פתוח.	אישור על פי תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 9/2
19.12.1995	4363	חלק מהתכנית בשטח המוגדר כיער נטע אדם קיים.	אישור על פי תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 22
18.12.2006	5606	תכנית נמצאת בתחום קו בנין דרך אזורית מדרך 886.	אישור על פי תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 3 / 11 / ג
16.08.2007	5704	תוכנית זו תואמת את תמ"א 4/ב/34 – נמצאת באזור א'1 – פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
19.06.1997	4534	תוכנית זו גוברת על תכנית 9181/ג	שינוי	9181/ג
23.01.1986	3295	תוכנית זו גוברת על תכנית 4660/ג	שינוי	4660/ג

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
ג. מחוזית	ג. מחוזית	ערן מבל	11.05.2014		18		מחייב	הוראות התוכנית
ג. מחוזית	ג. מחוזית	ערן מבל	01.05.2014	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
ג. מחוזית	ג. מחוזית	ערן מבל	01.05.2014	1		1:1250 1:500	מנחה	הכנית בינוי
ג. מחוזית	ג. מחוזית	עמירם כהנר	23.04.2014	1		1:500 1:1000 1:100	מנחה	נספח תנועה
ג. מחוזית	ג. מחוזית	עמירם כהנר	23.04.2014	1		1:500	מנחה	נספח ניקוז
ג. מחוזית	ג. מחוזית	א.ב. תכנון	20.01.2014	1	3	1:500	מנחה	נספח מים וביוב (סניטרי)
ג. מחוזית	ג. מחוזית	א.ב. תכנון	22.12.2013		8		מנחה	נספח נופי
ג. מחוזית	ג. מחוזית	ערן מבל	18.11.2012 פברואר 2014 (רשימת עצים)	1	8	1:1250	מנחה	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		046951742		04-6943611	ד.ג. מרום הגליל 13840 קיבוץ יפתח	תאגיד	אגשי"ח פרי פסגות		

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	046951742		04-6943611	ד.ג. מרום הגליל 13840 קיבוץ יפתח		אגשי"ח פרי פסגות		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
	046558266		046558211	נצרת עלית 17105, ת.ד. 580					

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	יועץ תנועה ותשתיות
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' שקי"ל 4, ק. טבעון 36082		ע"ן מכל אדריכלים סבאג מהנדסים בע"מ	30444	052196821	30444				
sabag@sabageng.co.il	046902818		046959844	שד' תל חי 93, קורת שמונה, ת.ד. 255		מדידות, הנדסה אזרחית, תחבורה ואדריכלות	772	080914286	772	סבאג ראובן	מו"ד	מו"ד	
kahanet@zahav.net.il	048213040		04-8210408	ת.ד. 152, התעשייה 9 נשר		עמירם כהנא תכנון ויישום הנדסי	10733	008068371	10733	כהנא עמירם	מהנדס		יועץ תנועה ותשתיות

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. הרחבת אזור תעסוקה – בית אריזה פרי פסגות  
 ב. הגדרת השימושים המותרים וזכויות הבניה באזור התעסוקה.  
 ג. הקלה בקווי בניין מדרך איזורית קיימת 886, מ-80 ל-20 מ' מציר דרך 886 לאזור תעשייה ולדרך גישה מס' 1.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרכים, יער, תעשייה ושצ"פ, גריעת 16 דונם יער מיק 54 בתמ"א 22 לטובת תעשייה ושטח חקלאי.  
 ב. שינוי יעוד משפ"פ לדרך.  
 ג. יעוד שטח ליער.  
 ד. הגדרת שטח ציבורי פתוח המיועד למיתון המדרונות וביצוע טיפול נופי בין שולי בית האריזה לשטח הפתוח.  
 ה. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	58.94
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
במצב מאושר אין הגדרת זכויות	14,500		+14,500	0	מ"ר עיקרי	תעסוקה



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	50	תעשייה
	70	קרקע חקלאית
	41,40	שצ"פ
	71	יער
	81	דרך מאושרת
	90,92	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב קיים		
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
תעשייה	36.38	61.73%	אזור תעשייה	24.58	41.71%
קרקע חקלאית	7.65	12.98%	אזור חקלאי	25.70	43.61%
שטח ציבורי פתוח	2.22	3.75%	שטח ציבורי פתוח	-	-
שטח פרטי פתוח	-	-	שטח פרטי פתוח	0.59	1.00%
דרך מאושרת	8.05	13.66%	דרך ניימח או מאושרת	7.22	12.26%
דרך מוצעת	2.12	3.60%	דרך מוצעת	-	-
דרך פרטית	-	-	דרך פרטית	0.85	1.42%
יער	2.52	4.28%	יער	-	-
סה"כ שטח התוכנית	58.94	100%	סה"כ שטח התוכנית	58.94	100%

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.		תעשייה חקלאית בלבד. מיועד למבני אריזה ומיון פירות, בתי קרור, אחסנה, מרכז מבקרים, משרדים, חנות מפעל ושרותים לוגיסטיים תומכים, לצרכים של המפעל. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	<b>תנאי להוצאת היתר בניה</b>	הגשת תכנית בניוי לועדה המקומית המתואמת לתכנית זו בקני"מ 1:250 לפחות, אשר תפרט את מאפייני הבינוי במתחם, מיקום המבנים, החנייה, פירוט מתקנים השונים (לאצירת אשפה, פילרים וכד') שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח, מערכות תשתית וכדומה.
ב.	<b>עיצוב אדריכלי</b>	מיקום המבנים במגרשים ייקבע בתכנית הבינוי ע"פ טבלת הזכויות.
ג.	<b>עצים בוגרים</b>	עיצוב חזיתות המבנה ופירוט מרכיבי הפיתוח יהיו חלק מהבקשה להיתר. העתקת העצים תיעשה בתיאום ועפ"י הנחיות קק"ל.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.		נועד לגינון ולטיפול נופי בין שולי בית האריזה לכביש מס' 886.
ב.		נועד לגינון ולטיפול נופי בין שולי בית האריזה לשטח הפתוח, לדרכים להולכי רגל ולשטחים המיועדים לחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.		העתקת עצים בוגרים תעשה בתיאום ועפ"י הנחיות קק"ל
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.		ישמש לעיבודים חקלאיים. לא תותר כל בניה בשטח זה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.		העתקת עצים בוגרים תעשה בתיאום ועפ"י הנחיות קק"ל.
<b>4.4</b>	<b>יער</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.		יער על פי תמ"א 22
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.		העתקת עצים בוגרים תעשה בתיאום ועפ"י הנחיות קק"ל
<b>4.5</b>	<b>דרך קיימת</b>	
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.		שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני "ריהוט רחוב", נטיעות, ניקוז, גינון, קווי תשתית על ותת קרקעית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.		העתקת עצים בוגרים תעשה בתיאום ועפ"י הנחיות קק"ל
ב.		לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 886, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>	
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.		שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>	

- העתקת עצים בוגרים תעשה בתיאום ועפ"י הנחיות קק"ל  
א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 886, אלא לאחר אישור החברה הלאומית  
ב. לדרכים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
5	5	5	5	2	9	-	-	47%	47%	17,000	-	-	2,500	14,500	36,380 מירב	50	תעשייה (1)

1. מתוך השטחים לתעשייה, כ-150 מ"ר למרכז מבקרים, 75 מ"ר למשרדים, 75 מ"ר לחנות מפעל וכ-200 מ"ר לשרותים לוגיסטיים תומכים לצרכים של המפעל.
2. גובה מבנה מקסימלי ימודד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
3. בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה, ישמרו.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. תכנית פיתוח נוף

תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נופי שתכלול את כל השטחים הפתוחים הפרטיים ותתוכנן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:

טיפול בחזית כביש 886

החומרים שימשו לפיתוח, אופן הטיפול במפלסיות הקרקע,

הצמחיה – שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים),

טיפול נופי בחניות, פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו', פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה וגומחות חשמל/ תקשורת למיניהן.

### 6.2. איכות הסביבה

א. תנאי למתן היתר בניה לאזור התעסוקה- יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, אישור לבניה ופעילות בשטח המבוקש יתקבל רק לאחר שהוכח כי אין בה משום גרימת מטרדים סביבתיים.

#### ב. ביוב ומניעת זיהום מים:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

טיב השפכים – איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, באישור קולחי גליל עליון וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

מתקני קדם – הטיפול יעשה בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים ותמלחות, בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ובאישור קולחי גליל עליון.

ינתן מענה לטיפול במי שטיפת הפרי כך שבסוף התהליך יגיעו מי השטיפה לביוב ולא למערכת הניקוז האזורית. זאת בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים השונים וקולחי גליל עליון בפרט.

#### ג. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### ד. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת פתרון ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ע"ג תכנית ניקוז, באישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### ה. אשפה:

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ו. רעש: בכל מקרה, שהפעילות מאזורי המלאכה / תעסוקה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש ("הגדרתו בחוק") יידרש היום לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדן.

ז. זיהום אויר: יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר אנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

6.3	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.	<p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol>																																				
ג.	<p><u>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</u></p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" data-bbox="235 714 1293 1326"> <thead> <tr> <th data-bbox="588 714 917 782">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th data-bbox="235 714 588 782">מציר הקו</th> <th data-bbox="917 714 1293 782"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="588 782 917 850">3 מ'</td> <td data-bbox="235 782 588 850"></td> <td data-bbox="917 782 1293 850">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 850 917 918">2 מ'</td> <td data-bbox="235 850 588 918"></td> <td data-bbox="917 850 1293 918">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 918 917 986">5.00 מ'</td> <td data-bbox="235 918 588 986"></td> <td data-bbox="917 918 1293 986">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 986 917 1054">2 מ'</td> <td data-bbox="235 986 588 1054"></td> <td data-bbox="917 986 1293 1054">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 1054 917 1122">-</td> <td data-bbox="235 1054 588 1122">20.00 מ'</td> <td data-bbox="917 1054 1293 1122">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 1122 917 1190">-</td> <td data-bbox="235 1122 588 1190">35.00 מ'</td> <td data-bbox="917 1122 1293 1190">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 1190 917 1224">0.5 מ'</td> <td data-bbox="235 1190 588 1224"></td> <td data-bbox="917 1190 1293 1224">כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 1224 917 1258">3 מ'</td> <td data-bbox="235 1224 588 1258"></td> <td data-bbox="917 1224 1293 1258">כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 1258 917 1292">1 מ'</td> <td data-bbox="235 1258 588 1292"></td> <td data-bbox="917 1258 1293 1292">כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 1292 917 1326">3 מ'</td> <td data-bbox="235 1292 588 1326"></td> <td data-bbox="917 1292 1293 1326">ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="588 1326 917 1360">3 מ'</td> <td data-bbox="235 1326 588 1360"></td> <td data-bbox="917 1326 1293 1360">שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 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>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו		3 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.00 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	2 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	-	35.00 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה	1 מ'		כבלי חשמל מתח עליון	3 מ'		ארון רשת	3 מ'		שנאי על עמוד
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																																				
3 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																			
2 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																			
5.00 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																																			
2 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																			
-	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																																			
-	35.00 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
0.5 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך																																			
3 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה																																			
1 מ'		כבלי חשמל מתח עליון																																			
3 מ'		ארון רשת																																			
3 מ'		שנאי על עמוד																																			

**6.4 הפקעות**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.5 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.6 חניה**

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.

**6.7 חלוקה ורישום**

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור התשריט / תכנית איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית, הכל על פי חוק התכנון והבניה 1965.

**6.8 פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

**6.9 כיבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם במידה והדין דורש זאת), תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

מיקום ההידרנטים וקטרי הצינורות יפורטו בנספח הבינוי על פי הוראות שרותי כבאות וכל בקשה להיתר טעונה אישורם.

**6.10 תקשורת**

- א. כל תשתיות התקשורת בתחום הקו הכחול של התכנית, לרבות רשתות טלפונים וטלוויזיה בכבלים, תהיינה תת קרקעיות ולא יורשו קווים עלילים.
- ב. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי הטלפון עד לפני הכביש יקבעו סופית לאחר תיאום ציפיות עם חב' בזק.

**6.11 תנאים למתן היתר בניה:**

- א. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בק"מ 250:1. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן הפתרון התנועתי בתחום המגרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לאזור התעסוקה- יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, אישור לבניה ופעילות בשטח המבוקש יתקבל רק לאחר שהוכח כי אין בה משום גרימת מטרדים סביבתיים.
- ג. תנאי להיתר בניה או להרשאה, לצורך בניה בתת קרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת קרקע, אשר מייבנים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת קרקע בכפוף לקבלת אישור נציב המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו – 1955.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגרש תעסוקה, ביטול הכניסה הישירה הקיימת מדרך מס' 886
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים לצומת הכניסה מדרך מס' 886, ואישור תכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים. תנאי לאכלוס בשטח התכנית הוא ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לפי התכניות המאושרות כאמור.

- י. לבקשה להיתר יצורף נספח סניטארי מפורט.  
 ז. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, יהיה אישור תכניות מפורטות לאספקת מים וסילוק השפכים ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

ח.

**תמ"א 38 :**

תנאי להיתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. תנאי להיתר יהיה הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם), בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.  
 י. תנאי למתן היתר בניה, עריכת תיאום מול קק"ל כתנאי להיתר / ביצוע התכנית.

**6.12 הוראות לטיפול נופי**

- א. בין כביש 886 למפעל יוגדר שטח ציבורי פתוח ברוחב של כ-2.5 מ' עליהם ינטעו עצי אלון וברושים ושיחי אלה ואשחר וכן עצי שקד, שייצרו הסתרה כמעט מלאה של חזית המפעל. כמו כן, רצועה של כ-5 מטר בתוך תחום זכות הדרך (30 מ') תוקדש לעיבוי הרצועה הירוקה וגם שם יינטעו עצים כנ"ל.
- ב. בעורף הצפון מערבי של האתר, ולאחר ביצוע דרך הגישה החדשה, יבוצע שיקום נופי ברצועה ברוחב של 16 מ' בשיפוע מירבי של כ-20%, עליה יינטעו עצי אלון אלה וחרוב, וכן שיחי אשחר, שיטשטשו את הגבול בין הצמחיה הטבעית, לבין הטבע ה"מאלכותי" מעשה ידי אדם.
- ג. דרך העפר בגבולה הדרומי של התכנית תישאר פתוחה. לא תותר פריצת דרך עוקפת חדשה.
- ד. תחום החציבה יצומצם למינימום הכרחי ובשטח הפתוח שמעבר לתחום החציבה לא יבוצע חישוב.
- ה. טרם תחילת העבודה יבוצע סקר צמחים מוגנים ותבוצע העתקה של הגיאופיטים בתיאום רט"ג.
- ו. תאורה תתוכנן כך שתהיה לכיוון השטח הבנוי ולא לכיוון השטח הפתוח מדרום וממערב.

**6.13 הנחיות לניקוז משמר מים**

נגר עילי

1.

1. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.  
 מיכלי סולר/דלקים תת קרקעיים יוטמנו באדמה ויופעלו על פי תקנות המים/מניעת זיהום מים (תחנות דלק), התשנ"ז – 1997. ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.



2. **תכנון שטחים ציבוריים פתוחים** - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. **תכנון דרכים וחניות** - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
4. הפניית מי נגר עילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות, בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

#### 6.14 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח שמספרם: 50,81,90,92,70.
  - קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
  - העתקת עצים תעשה בתיאום ועפ"י הנחיות קק"ל (עפ"י דרישת רט"ג מתאריך 19.5.2009)

#### 6.15 עודפי חפירה ופסולת בנין

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
  - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.
  - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- חציבה ומילוי
  - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
  - בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים בכפוף לאישור מינהל מקרקעי ישראל.
  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א.	הסדרת תשתיות מים, ביוב, ניקוז	
ב.	הסדרת מערכת תנועה פנימית	לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 886, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.
ג.	הרחבת מבנה קיים	
ד.	הקמת מבנה חדש	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם: ערן מבל	חתימה:	תאריך:
תאגיד: ח.פ. 51-226196-0 רח' קק"ל 4 ק, טבעון ת"א 61500519		מספר תאגיד:
<b>עורך התוכנית</b>		

שם: אלה הרמ	חתימה: בית אריזה פרי פסגות	תאריך: 8/10/14
תאגיד: אגשי"ח פרי פסגות		מספר תאגיד:
<b>מגיש התוכנית</b>		
קיבוץ יפתח		

שם: אלה קרית	חתימה: בית אריזה פרי פסגות	תאריך: 8/12/2014
תאגיד: אגשי"ח פרי פסגות		מספר תאגיד:
<b>יזם בפועל</b>		
קיבוץ יפתח		

שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
<b>בעל עניין בקרקע</b>		
<p>אין כל התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה וע"פ כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין כחתימתנו על התכנית תכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו כנטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>תאריך: 16, 12, 14 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון</p>		

הגנרלי י"ח שקנה בניין  
מרחב הי"ח מס' ת"ס  
הוברמן עידית  
מתכנתת מרחב עיסקי  
רשות מקרקעי ישראל