

2000226 885 ~~Z~~

תכנית מס' ג/21165

מינהל התכנון
מבא"ת יז"ר
מבא"ת 2006
13-04-2016
ג ת ק ב ל

חוק-התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21165

שם תוכנית: שינוי ותוספת לצ.ח.ר- פארק תעשיות הגליל

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="320 1081 667 1207" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21165 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	ועדה מקומית
<div data-bbox="320 1432 762 1735" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 גישור תכנית מס' 21165</p> <hr/> <p>הועדה המהוזה לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.1.16 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר המחוזית</p> </div>	ועדה מחוזית

1/07/2015

עמוד 1 מתוך 18

דברי הסבר לתוכנית

1. התפתחות מפעל אקרשטיין בצחר כלאה את מגרש מס' 1 (שטח משולב למבני ציבור בשצ"פ), בלב פעילות מפעל אקרשטיין. מצב זה מהווה מטרד לגבי שימושי מגרש 1 (מבני ציבור משולבים בפארק) ולפיכך נמצא פתרון לאזור שממזרח לכניסה לפארק.
2. השטח ללא תכנון הנמצא מזרחית לכניסה של צ.ח.ר- פארק תעשיות הגליל וכלול בתחום היעוד לאזור תעסוקה בת.מ.מ.9/2, הופקע ע"י הממשלה לצורך צרכי ציבור כפי שפורסם בילקוט הפרסומים 2158 מיום 24.10.75 (עמוד 295) שטח זה מתאים לשלב בו את שימושי ממגרש 1 הני"ל.
3. מגרשי תעשייה 7,8 על פי תכנית ג/2297 יוספו לתחום התכנית ויכללו בה על פי תנאי התכנית המוצעת, וישוו ליתר תאי השטח לתעשייה, אולם ישמרו היקף זכויות הבניה עפ"י ג/2297.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי ותוספת לצ.ח.ר-פארק תעשיות הגליל	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
21165/ג	מספר התוכנית			
כ-122 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
מהדורה 6	מספר מהדורה בשלב			
1/07/2015	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לי"ר	לפי סעיף בחוק			
תכנית שמכוחה אפשר להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
		קואורדינטה X	253600
		קואורדינטה Y	764285
1.5.2	תיאור מקום	בכניסה לצ.ח.ר-פארק תעשיות הגליל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית ראש פינה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	צפת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אזור תעשייה צ.ח.ר
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13953	מוסדר	חלק	8,9	7,10-13,16,24,67-70 73,74,76,78-81,83,84
13955	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

גליל עליון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מרקם שימור משולב עם רגישות הסביבתיות גבוהה, שטח שימור משאבי מים, אזורים הרגישים לרעש מטוסים.	5474	27.12.2005
ת.מ.מ.9/2	כפיפות	שטח שימור משאבי מים למניעת זיהומים (5.6.1) - שטח לפתוח קרקע מוגדר ושטח ללא הגבלות סביבתיות.	5696	30.07.2007
אג/מק/בת/003/191	שינוי	העברת מיקום "שטח משולב", ביטול מגרשי תעשייה והוספת מגרשי תעשייה במקום השטח המשולב.	4913	24.08.2000
ג/2297	שינוי	העברת מגרשי תעשייה 7, 8 מהתכנית לתכנית מוצעת.		17.03.1991
אג/מק/182/191	כפיפות	תכנית אינה פוגעת בהוראות התכנית	6679	24.10.2013
אג/מק/063/191	שינוי	התכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	5472	25.12.2005
ג/בת/191	שינוי	התכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	4248	22.09.1994
תמא 15	כפיפות	מגבלות גובה	4884	25.05.2000
תמא 3/34/ב	כפיפות	תחום השפעה מעורק משני	5606	18.12.2006
תמא 4/34/ב	כפיפות	א'1-פגיעות מי תהום גבוהה, אזורים רגישים לחדירת מי נגר עילי	5704	16.08.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מ.ת.ל-בע"מ	1/07/2015		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מ.ת.ל-בע"מ	1/07/2015	1		1:1250 1:2500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	rosh_pina@iula.org.il	04-6806813		04-6808600	ת.ד. 4 ראש פינה 12100	מס' תאגיד	רשות מקומית ראש פינה				

זום בפועל 1.8.2											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	rosh_pina@iula.org.il	04-6806813		04-6808600	ת.ד. 4 ראש פינה 12100	מס' תאגיד	רשות מקומית ראש פינה				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
		04-6451358		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	מס' תאגיד	מנהל לקרקע ישראל				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	danikap@barak.net.il	04-6934984	054-6868975	04-6938767	ד.נ.דרום תולן כורזים 12933	מס' תאגיד	מ.ת.ל-בע"מ	9839	007965502	דני קפלן	אדריכל
	ofek@ofek-air.com	09-8650086		09-8653065	א.ת. פולג, הבונים 22 נתניה 4250469	מס' תאגיד	אופק צילומי אוויר בע"מ	954		יריב קסיף	מודד מוסמך

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**

הגדלת השטח לתעשייה והעברת השטח למבני ציבור ושצ"פ צפונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1. שינוי ייעוד ממבני ציבור ושצ"פ לתעשייה לצורך הגדלת מפעל קיים.
 2.2.2. הגדרת זכויות והוראות בניה בשטח התעשייה החדש.
 2.2.3. הגדרת ייעוד משולב למבני ציבור ושצ"פ צפונית למיקום המאושר ערב הכנתה של תכנית זו.
 2.2.4. קביעת הנחיות סביבתיות, ותנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	121.938
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		113387.13	+19581.13	93806	מ"ר	תעסוקה
		4186.5	-732	4918.5	מ"ר	מבני ציבור
		6830.5	+1120.5	5710	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תחום השפעה	תאי שטח	יעוד
הגבלות בניה ע"פ תמא 15	קו מים	תחום השפעה			
1,7,8			1,7,8	תעשיה	
200		200	200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
400	400	400	400	שטח ציבורי פתוח	
301,302,303			301,302,303	דרך	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	כדונם	אחוזים	כדונם
74.7	91.074	62.4	76.135
13.7	16.746	13.4	16.395
1.8	2.168	1.1	1.360
9.8	11.950	9.8	11.950
100%	121.938	13.3	16.098
		100%	121.938

↔

יעוד	תעשיה
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח משולב
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
דרכים	דרכים
סה"כ:	סה"כ:

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ישמשו למבני לתעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון משרדים, חנויות, מוסכים, מחסנים, למבני טרנספורמציה, ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנייל לאחר אישור הועדה המקומית, תותר הקמת חנות למכירה מוצרי המפעל בתחום המגרש, ובתנאי ששטח הבניה למסחר לא יעלה על 15% מהשטח הבינוי לצרכי תעשיה.

4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ישמש למבני ציבור לרוחת העובדים, מוסדות ומתקני משחק וספורט, גינון נטיעות, ושימושים דומים. השטח יתוכנן ע"י מגיש תכנית להיתר כיחידת בינוי אחת ויהווה רצף תכנוני אחד. סה"כ תכסית שטחי הבניה לא תעלה על 30%.
4.2.2	הוראות היתרי בניה והשימושים ביעודי קרקע זה יתנו בהגשת תכנית בינוי לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4.2.3	תחום השפעה: כל בניה באישור רשות הניקוז.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לצורך יעור וגינון, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון. תנאי לקבלת היתר בניה באיזור זה, הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח הכולל תשתיות, פיתוח, גינון, תאורה, שילוט.
4.3.2	תחום השפעה: כל בניה באישור רשות הניקוז.
4.3.3	קו מים: בהתאם לסעיף 6.2.1

4.4	דרך
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		(3)(2) גובה מבנה (מטר)	ציפוף (יח"ד) ליום (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה אחוזים (6)				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	י עוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה (4)	מעל לכניסה הקובעות (4)						סה"כ שטחי בניה	הקובעות	מתחת לכניסה	מעל לכניסה			
5.0	5.0	5.0		3	12.0			50%	137%	137		5%	132%	16395	1,7,8	תעשייה
5.0	5.0	5.0		2	710.0			30%	30%	30		5%	25%	1000	200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

- (1) יותר שימוש מסחרי עד 15% כמפורט בסעיף 4.1
- (2) בכל מקרה ישמרו מגבלות הגובה כאמור בתכנית אג/מק/גבת003/191
- (3) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (4) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעות אל מתחת אליה, ובלבד שהסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (5) מרווח קידמי יהיה כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הנחיות הבינוי תכנית ג/21165 ובהעדר סימון עפ"י התשריט בטבלא זו, למבנים לטרנספורמציה תותר בניה על קו בנין אפס.
- (6) בכל מקרה של סטירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית ג/2297 בענין שטחי הבניה בלבד, תכנית ג/2297 תהיה עדיפה.
- (7) בכל בקשה להיתר יש להתיחס לאמור בסעיף 6.23.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה.**

6.1.1 כל הוראות סעיף 15 למעט סעיף 15.1 בתכנית ג/בת/191 יחולו על שטח הכלול בתכנית זו.

- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם הרשות המקומית ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:
- הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין או מתקן שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
 - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד הגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של הרשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים.

כללי: כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.

6.2.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. קו מי שתיה עובר בגבול צפוני של השטח המשולב, יש לקבל הנחיות מהנדס המועצה לגבי בניה ו/או עבודות עפר בקרבתו, כפוף להנחיות הבאות:

- אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטועה עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
- יש לקבל את האישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היסם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.
- יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.
- יש לבצע מדידת גיטוש בשטח, לאיתור הקו הפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית, כתנאי למתן היתר בניה.

6.2.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת.

אין לבנות בנייה משמרת מים בשטח התכנית. מי הנגר העילי יוזרמו לאחר טיפול קדם, במידת הצורך, למערכת הניקוז האזורית. בתא שטח 200, יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע.

6.2.3 ביוב:

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

6.3. בינוי.

- היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תכנית בינוי כוללת לכל אחד מתאי השטח הכלולים בתכנית, ויהיו מותנים באישור משרד הבריאות, מנהלת הכנת והמשרד להגני"ס. הנחיות הבינוי תהיינה כמפורט להלן:
- 6.3.1 התכניות תוגשנה במתכונת תכניות הגשה להיתר בניה בקני"מ 1:250 עם פרטים מוגדלים לפי דרישת מהנדס המועצה. כל היתר בניה מותנה באישור מוקדם של הרשות המקומית. בתכניות יסומנו מפלסים, כל החזיתות כולל ציון חומרים וגוונים, צורת תריסים וכו'.
- 6.3.2 אחוזי בניה, תכנית, קווי בנין וגובה המבנים יהיו כמפורט בטבלה 5 בעמוד 11 בתכנית. מתקנים תעשייתיים חריגים יאושרו לפי אשור מיוחד של מנהלת צ.ח.ר.
- 6.3.3 חומרי חזיתות – אבן נסורה, גרנוליט, פסיפס, בטון צבוע בצבע אקריל, פח מגולבן עם צבע חורשתי או חומר איכותי אחר. לא יורשו שימוש באסבסט.
- 6.3.4 חומר גגות – יותר שימוש בגג קל מבדוד כגון פח מגולבן צבעוני כני"ל. לא יורשה שימוש בלוחות אסבסט. מעקה לפי צורך להסתרת ציוד הגג.
- 6.3.5 סככות - תהינה מוסתרות.
- 6.3.6 מבני עזר – מוסתרים.
- 6.3.7 תנועה וחניה.
- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה בתכניות 1983) לא תורשה חניה לאורך הכבישים. אלא במקומות מוסדרים.
- החניה תהיה מוסתרת מכביש ראשי, או משולבת בגנון.
- הפריקה והטענה תהינה מוסתרת.
- 6.3.8 על התכנית חלות מגבלות בניה הנובעת מקומו של שדה תעופה ראש פינה, ויש לקבל אשור רשות התעופה האזרחית לגבי גובה הבניה.
- 6.3.9 היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.4 פיתוח.

- 6.4.1 כללי:
כל הוראות הפיתוח הכלולות בתכנית ג/בת/191 יכולו על תכנית זו.
תכנית פיתוח תוגש יחד עם בקשה להיתר בקנה מידה 1:250 לפחות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
יסומנו בתכנית הפתוח:
- גבהי כניסה לבנינים, כבישים, שבילים, וחניות.
 - פרוט אזורי הגינון, בנוסף לאזורי בניה, אחסון וכו' הנדרשים בבינוי המגרש.
 - פרוט חומרי הגמר של הפיתוח.
 - פרטי בנית קירות תומכים, גבהים, ופרטים.
 - הגדרת סוגי עצים ונטיעות.
- בכל עבודות חפירה מתוכננות הכוללות פינוי עודפים ו/או פסולת בנין, יש לציין ולקבל אישור למקום השפיכה.
- 6.4.2 נטיעות וגינון:
שטח הגינון לא יפחת מ%20 (בשטחי מוסדות הציבור %30) משטח המגרש, כולל חניה מגוננת. בגבולות צדדיים ואחוריים ינטעו שדרות עצים מתוך הרשימה שתנתן ע"י מנהלת צ.ח.ר כאשר חובה על מגיש התכנית לתכנן ולבצע מערכת השקיה קבועה, לכל שטחי הגינון והשדרות. שדרות אלו אינן כלולות באחוז השטח המגוון האמור בסעיף זה. במידה וינטעו בגבולות קבוצות עצים יכלל שטח זה בתחום הגנון האמור לעיל.
- 30% לפחות מהעצים המתוכננים לנטיעה יהיו עצים בוגרים ויסומנו ככאלה בתכנית המוגשת לאישור.
- 6.4.3 עבוד שיפועים:
יותר עבוד מפלסי המגרשים בדרך של בנית קירות תומכים, מסלעות או שפועים מוגנים.
- 6.4.4 קירות:
1. יבוצעו מאבן בזלת טבעית על פי עקרונות הפרטים בתכנית ג/בת/191 להלן ג/בת, בקירות אשר גובהם עולה על 1.00 מטר ולידם מותרת תנועת אנשים, יתקן מעקה לפי פרט פ-17 ופרטים פ-19 עד פ-21 בג/בת 191.
2. גובה קירות תומכים לא יעלה על שלושה מטר. במידה ותנאי השטח ידרשו תמיכה גבוהה משלושה מטר יהיה צורך לדרג את הקיר ולקבל אישור מיוחד.
3. במקרה של דרישה לקיר מחומר אחר, תחליט מנהלת צ.ח.ר-פארק תעשיות הגליל על סמך תכנון מפורט שיוגש לאישורה.
4. כל אביזרי חשמל ותקשורת ישולבו בתוך הקירות, כל קווי התשתית יהו תת קרקעיים.

6.4.5 מסלעות ושפועים :

1. תותר בנית מסלעות על פי פרט פ-18 בג/בת 191 מסלעי בזלת שגודל צלע מינימלית לא יפחת משישים ס"מ.
2. מסלעות ושפועים יותרו בתנאי של תכנון וביצוע שתילת צמחי כיסוי עם מערכת השקיה קבועה מתאימה.

6.4.6 גדר :

1. תותר הקמת גדרות בגבול המגרש. הגדרות יהיו מבניה קשיחה ושכבות ברזל מגוולן ולא יעלה גובהן 2.6 מטר. לא תותר כל הגבהה בחוטי תייל.
2. במרווח קדמי תמוקם הגדר של לפחות 3 מטר מגבול המגרש ולתוכו, השטח שלפניה יגונן על חשבון בעל המגרש. בחזית קדמית תורשה בנית קיר אבן בזלת מקומית בשילוב שכבות ברזל מגוולן.
3. שערי הכניסה יהיו משכבות כדוגמת הגדר.

6.4.7 שילוט :

1. שילוט יתוכן כחלק מעצב הכניסה וישולב בקירות או כאלמנט חופשי. ראה פרט פ-4 בג/בת 191.
2. על השלטים יופיעו הלוגו ושם החברה בלבד בצרוף סמל של צ.ח.ר.
3. שילוט יוגש כחלק מבקשה להיתר.
4. יש לצרף בקשה להיתר גם שילוט זמני של משך הבניה שיכלול גם הוא את שם חברת צ.ח.ר.

6.4.8 חניה :

1. מגרשי החניה יהיו בתוך המגרש ומוסתרים ע"י גינות או סוללות עפר מגוננות.
2. חניה שאינה מוסתרת תותר בתנאי של שימוש באלמנטים טרומיים "אבני דשא", או אלמנטים גננים דומים, באישור מנהלת צ.ח.ר-פארק תעשיות הגליל.

6.5 הוראות בנושא 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. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות 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, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ' מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ' מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ' מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2 מ' מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי מבודד(כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו:
	0.5 מ' מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ' מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבל חשמל מתח עליון
	1 מ' מ'	י. ארון רשת
	3 מ' 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 יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

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 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.

6.6 הוראות בנושא עתיקות.

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יוגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7 היטל השבחה.

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8 הפקעות לצורכי ציבור.

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

6.9 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

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

6.10 חומרי חפירה ומילוי.

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.11 חלוקה ורישום.

תנאי למתן היתר בניה לפי תכנית זו יהיה אישור תכנית לצורכי רישום כאמור בתקנות.

6.12 מיגון אקוסטי.

א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר.

ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).

ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור היחידה הסביבתית של הרשות.

<p>6.13 עיצוב אדריכלי.</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. על הגגות המבנים ישולבו קולטים סולריים להפקת חשמל ומים חמים, בדרך שלא תפגעו בחזות האדריכלית של המבנים.</p>
<p>6.14 פיקוד העורף.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, או ניתן ע"י פקוד העורף פטור לכך.</p>
<p>6.15 חניה.</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. חניה בתחום מבני ציבור משולבים בפארק תותר ובתנאי של פיתוח מגוון מאושר ע"י הרשות המקומית והמהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.16 קביעת אמצעים למניעת מטוסי זיהום סביבה.</p> <p>6.16.1 <u>עבודות עפר:</u> בשלב הקמת הבניינים או מתקנים יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור (פגיעה סביבתית הניתנת לתיקון ושיפור המצב לאחר סיום העבודות):</p> <p>א. עבודות עפר יבצעו תוך שאיפה לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>ב. ניקוז- מערכת הניקוז תסלק נגר עילי למערכת הניקוז הטבעית. יעשה מאמץ תכנוני להקטין כמויות מי נגר על ידי בניית שטחים כגון חניות וכו' עם מקדמי חלחול גבוהים (כגון אבנים משתלבות).</p> <p>ג. לא יתבצעו שפיקות עפר לתוך ערוצי הזרימה הטבעיים ולא יערמו עודפי עפר במקומות בולטים. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.</p> <p>ד. עבודות העפר יהיו רדודות בהתאם למבנה השטח, יבצעו יישורים שימתנו את השיפועים.</p> <p>6.16.2 <u>קביעת מגבלות:</u> - חומרים מסוכנים -</p> <p>א. קביעת הכמות מקסימלית המותרת לאחסון תבוצע הן ע"פ חישוב תיאורטי והן ע"י דו"ח סקר סיכונים בשלב שני, ותאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. שיטת האכסון, בקרה וכו' תאושר על פי נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- כמויות מים נצרכות -</p> <p>בשלב הבקשה להיתר בניה יידרש הזים לתת נתונים על צריכה מים עתידית. בשלב זה תיבדק כושרה של מערכת הביוב של אזור התעשייה ומתקן הטיפול האזורי לקבלת תוספת בעומס השפכים.</p>
<p>6.17 קולטי שמש על הגג.</p> <p>6.17.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לאנרגיה וחימום מים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>6.17.2 בגגות משופעים יוצבו קולטים לאנרגיה וחימום מים כשהם צמודים לגג המשופע ודוודים לאנרגיה מים חמים ויותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>6.17.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>
<p>6.18 שירותי כבאות.</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.19 אשפה.</p>
<p>6.19.1 מיקום מתקני אצירת האשפה של מפעל או מוסד, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית.</p>

6.19.2 פסולת ביתית וגושית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע ע"י המועצה מקומית באישור המשרד לאיכות הסביבה.
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

6.20 סידורים לאנשים עם מוגבלויות.
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.21 תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן יהיה היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.22 בטיחות טיסה: הגבלות בניה בגין שדה התעופה מחניים.
6.22.1 הגבלות בניה לגובה.
א. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקובע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה מחניים.
ב. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכניות יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, כל שימוש בעגורנים ומנופים בתחום התכנית חייב באישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
6.22.2 הגבלות הבניה בגין סכנת ציפורים לתעופה.
שימושי קרקע והיתרי בניה בתחום ציפורים אי יהיו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א 15. ייעדים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים בכפוף להנחיות ובאישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.
6.22.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים.
שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום מתחמי רעש מטוסים יהיו בכפוף לפרק ו' לתמ"א 15, לרבות חיוב בבניה אקוסטית, באם נדרשת, וצירוף נספח תדריך לתכנון אקוסטי כתנאי להיתרי בניה.

6.23 מבנים קיימים.
מבנים הקיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.
על מבנים אלה חלות הוראות הבאות:
6.23.1 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
6.23.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית


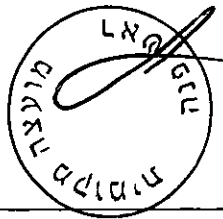
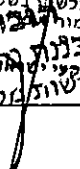
7.1 שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יחל עם אישורה של התכנית.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום האישור

8. חתימות

<p>תאריך: 17/2/2016</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: א</p>	<p>תאגיד: מועצה מקומית ראש פינה</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: מ.ת.ל. מרכז תכנון לגליל ב. טרוס, דג. דרום טל. 052-938767 טל. 052-938767</p>	<p>שם: עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מ.ת.ל-בע"מ דני קפלן</p>	
<p>תאריך: 17/2/2016</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: א</p>	<p>תאגיד: מועצה מקומית ראש פינה</p>	
<p>תאריך: 24.3.16</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מ"מ</p>	