

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0344929

ג/ 22473 מסחר ותעשייה, בוקעאתא.

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון
	תכנית מתאר מקומית

אישורים

מלגה לתכנון - מידע צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' - 256-0344929

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום _____ לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מנהל ומנהל - מ"ר ה' המחוזית

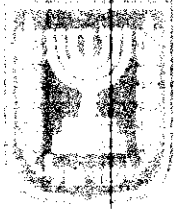
הודעה על אישור תכנית מס' 256-0344929
 פורסמה בילקו 09/08/2017
 מיום _____

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר מקומית צמודת דופן לאזור תעשייה בוקעאתא שעיי ניתן לקבוע זכויות בנייה שתכנית מתאר (ג/ 6121) דורשת הכנת תכנית לקביעת זכויות בנייה.
התכנית קבלה אישור המועצה הארצית להקלה מקו בניין לדרך אזורית מסי' 982.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/ 22473 מסחר ותעשייה, בוקעאתא.
		מספר התכנית	256-0344929
1.2	שטח התכנית		2.218 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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 מעלה חרמון

272548 קואורדינאטה X

789552 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשיה, בוקעאתא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוקעאתא - חלק מתחום הרשות: בוקעאתא

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה אזור תעשיה בוקעאתא.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

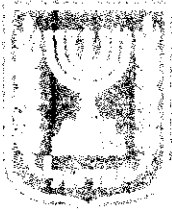
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ופיתוח



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/12/1999	1823	43842	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6121 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6121

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד בריק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד בריק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	12/08/2015	מחמוד בריק	12/08/2015		כן
תנועה	מחייב	1: 250	1	20/03/2014	ראמוז	16/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/01/2017	מחמוד בריק	25/01/2017		לא

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	נאבג אבו שבלי			בוקעאתא	(1)				brickm@01 2.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאבג אבו שבלי			בוקעאתא	(1)				brickm@012.net.il

(1) כתובת: אזור תעשייה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נאבג אבו שבלי			בוקעאתא	(1)				brickm@012.net.il

(1) כתובת: אזור תעשייה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	שמעוני דוד	6	04-6941095		brickm@012. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מחמד פרחאת	835	משרד למדידות ותכנון	בוקעאתה	(1)		04-6871129	04-6871129	mhmdfrhat@ yahoo.com
	יועץ תחבורה	ראמו		ח.ר.שירותי הנדסה	חורפיש	(2)		04-9974910	04-9971834	amizeng@g mail.com

(1) כתובת: בוקעאתא, רמח"ג.

(2) כתובת: ת.ד. 193, מיקוד 25155.

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

שינוי יעוד מתחנת דלק (עפ"י תכנית ג/6121) לשטח מסחר ותעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מתחנת דלק ודרך מאושרת לשטח מסחר ותעשייה.

שינוי יעוד מתעשייה לדרך מוצעת.

קביעת זכויות והוראות בניה בשטח מסחר ותעשייה.

הקלה בקו בניין קדמי מכביש 98.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.218

שטח התכנית בזונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	צב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	428.37		+428.37		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	856.73		+856.73		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מסחר ותעשייה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מזנה

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	671.82	30.28
תחנת דלק	1,427.89	64.35
תעשייה	119.2	5.37
סה"כ	2,218.91	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	671.82	30.28
דרך מוצעת	119.2	5.37
מסחר ותעשייה	1,427.89	64.35
סה"כ	2,218.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת עפ"י התכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתיקוני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה חרמון.</p> <p>לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת עפ"י התכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים להעברת כלי רכב, תשתיות תת ו/או על קרקעיות, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתיקוני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה חרמון.</p> <p>לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון.</p>
4.3	מסחר ותעשייה
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש להקמת מבני תעשייה לא מזהמת: מוסכים, נגריות, מסגריות, מחסנים וכיו"ב.</p> <p>מבנה לשירותי מסחר כגון: מזנון, מסעדה, משרדים, מרחב מוגן, חנויות.</p> <p>שטחי מסחר בהתאם לטבלת זכויות בניה וגבולות בניה.</p> <p>לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כל שהוא לסביבה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 או 1:100 מאושרת על ידי הועדה מקומית תהיה כתנאי למתן היתר בניה. ותכלול כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, סימון מקומות חניה,</p>

4.3	מסחר ותעשייה
	פתרונות ניקוז, שטחי גינון, מתקני אשפה, מתקני מיס, חשמל וביוב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי					
3	(3) 3	(3) 3	(2) 5	3	(1) 15	45	40		10	30	500	1	מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה
3	(3) 3	(3) 3	(5) 5	(4) 3	(1) 15	45	80		20	60	500	1	תעשייה	מסחר ותעשייה

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:

- בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של קרקע.
- קו בניין קדמי 5מ' פרט לבנייה קיימת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל גג רעפים.
- (2) פרט לבנייה קיימת שתותר לפי הקיים..
- (3) פרט לבנייה קיימת.
- (4) כולל קומת מרתף/מסד.
- (5) פרט לבנייה קיימת שתותר לפי הקיים..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת אישור משרד בריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית: הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, גידור ושטחי גינון.</p> <p>ד. לא תהיה נגישות ישירה מדרך 982 אל המגרש.</p> <p>ה. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א) כללי בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב) נטיעת עצים ושמירתם הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית לנטוע עצים, שיחים לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הוועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p> <p>ג) עודפים ושפכים הפעלת האתר מותנת בביצוע איטומים, רצפת בטון וטיפול בפסולת ע"פ סעיף 4-ג להלן, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה להפעלתו התקינה.</p> <p>ה) פסולת הפעלת האתר מותנת בהסדרת מחזור הפסולת ופינוי עודפי אשפה במידת הצורך לאתר אזורי.</p> <p>ו) סילוק מפגעים בעלי האתר יחויבו לכל מפגע שנוצר כתוצאה מבנייתו, ועליהם האחריות שלא יפגע הנוף הטבעי מחוץ לקווי המגרש. לא תינתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר קבלת אישור המועצה המקומית שאין כל פגיעה חריגה במגרש ובסביבתו.</p> <p>ז) אין לשפוך, ללכלך או לגרום לשום שינוי, מחוץ לשטח המגרש, כולל תנועה לצורך בנייה או לצורך אחר.</p> <p>הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית להקים גדרות או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לגזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כאמור, תהיה רשאית הוועדה לבצע העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונם.</p> <p>ז) גידור</p>	<p>6.3</p>



6.3	<p>איכות הסביבה</p>																																				
	<p>האתר יגודר ברשת מחוטי פלדה קשה, מגולוונת בטבילה באבץ חס בגובה 2.5 מ', כל הריתוך ייעשה לפני הגליון. לא יותר שימוש ביריעות או באריגי פלסטיק צבעוניים לתיחום או יצירת חיץ.</p>																																				
6.4	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>																																				
	<p>חלוקה: א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למיסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>																																				
6.5	<p>חשמל</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. ב. תחנות השנאה: - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה 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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">ארון רשת - 1.0 מ'</td> <td></td> </tr> </table> </p>		מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן			קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'			קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'			קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'			כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'		20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -		35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -			כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'			כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'			כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל			ארון רשת - 1.0 מ'	
	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן																																				
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'																																				
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'																																				
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																																				
	תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'																																				
	כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'																																				
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -																																				
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -																																				
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																																				
	כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'																																				
	כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל																																				
	ארון רשת - 1.0 מ'																																				

6.5	<p align="center">חשמל</p>
	<p align="center">שנאי על עמוד - 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודת 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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p align="right">(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>מים:</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מינהלת הכנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים</p>
6.7	<p align="center">ניחול מי נגר</p>
	<p>העברת מי נגר העלי מתחום המגרש והמבנה למערכת הניקוז הקיימת באזור התעשייה.</p>
6.8	<p align="center">חיזוק מבנים, תנאי 38</p>
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.9	<p align="center">פיקוד העורף</p>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות</p>

<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. גם קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.12 מבנים קיימים</p>	<p>6.12</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>6.13 היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p>6.15 הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 256-0344929 שם התוכנית: מסחר ותעשייה, בוקעאתא

עורך התוכנית: אדריכל בריק מחמוד תאריך: 12/08/2015 חתימה:

אדריכל - בריק מחמוד
מנדל שם
050-5546126

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחוזי אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחוזי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי						סה"כ שטחי בניה		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
תחנת תדלוק	1	לפי תכנית מפורטת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
תעשייה	3	500	-	-	-	2	-	-	-	80%	400	-	-	עד 13 מ'י	-	-	-	לפי תשריט