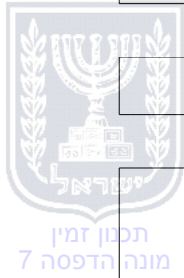


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0443754

ניוד זכויות למבני משק- קיבוץ בית רימון



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

תכנית זו באה לנייד זכויות בניה בסך של 5000 מ"ר מתעשייה נקיה למבני משק לצורך הגדלת שטחים קיימים ובניה עתידית.
כמו כן שינוי תכנית ביעוד מבני משק ושינוי גודל מגרש מיני ביעוד תעשייה נקיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ניווד זכויות למבני משק- קיבוץ בית רימון

מספר התכנית 206-0443754

1.2 שטח התכנית 220.872 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 הגליל התחתון

231500 קואורדינאטה X

743375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ בית רימון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: בית רמון

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ בית רימון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16590	מוסדר	חלק		18
16591	מוסדר	חלק		1
16593	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
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
11/04/2000	3256	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10034 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10034
05/02/2013	2644	6543	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גת/ מק/ 10034 ממשיכות לחול.	שינוי	גת/ מק/ 10034 / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	04/09/2017	איתי זהבי	04/09/2017	1	1: 1500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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			קיבוץ בית רימון	בית רמון	בית רימון		04-6509611		br@lavi.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ בית רימון	בית רמון	בית רימון		04-6509611		br@lavi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558211	
חוכר			קיבוץ בית רימון	בית רמון	בית רימון		04-6509611		br@lavi.co.il

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	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שמואל גרוסמן	362	חברת שריג מדידות	אזור	המצודה	5	03-5599405	03-5599407	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

ניוד זכויות של 5000 מ"ר מאזור תעשייה נקיה למבני משק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניוד זכויות בניה בסך 5,000 מ"ר מתעשייה נקיה למבני משק. לפי סעיף 62א(א).
2. שינוי גודל מגרש מיני באזור תעשייה נקיה ל 3,000 מ"ר. לפי סעיף 62א(א)(7).
3. שינוי קווי בנין למבנים קיימים. לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי תכסית ביעוד מבני משק ל- 34% לפי סעיף 62 א(א)(9).
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	220.872
------------------	---------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
5000 מ"ר ניוודו לאזור מבני משק	5,045		-5,000	10,045	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

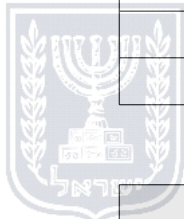
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	405 - 401
מבני משק	201
תעשייה	205 - 202

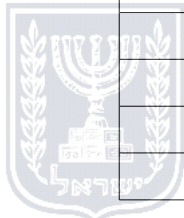


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
67.38	148,830.83	אזור מבנה משק
12.96	28,628.74	אזור תעשייה נקיה
19.66	43,413.29	דרך מאושרת
100	220,872.86	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.66	43,413.29	דרך מאושרת
67.38	148,830.83	מבני משק
12.96	28,628.74	תעשייה
100	220,872.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>אזור המשמש למבני תעשיה שאינה מזיקה לסביבה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות למטרדים לסיבה: אסבסט, פסדם, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים ודבקים, שימורים, יצור ושיחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה.</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא ימוקם מבנה חדש קרוב מ-30 מ' למבנה מגורים.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה למפעל מחייבת מתן פתרון למטרדים הסביבתיים.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תחויב באישור המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה, שיהוו בנוסף לכך תנאי לאכלוס המפעלים.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה כולל לולים, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגירה, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור, וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל.</p> <p>לא ימוקם מבנה חדש לגידול קרוב מ-50 מ' למבנה מגורים.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות					עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
4	3	3	3	2	10	34	50150			(2) 7525	(1) 42625	3000	201	מבני משק	מבני משק
5	5	3	3	2	10	40	6480			(2) 1435	(3) 5045	3000	205 - 202	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

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
2. גובה המבנה ימודד מרצפת קומת הכניסה מכל נקודה ונקודה.
3. קווי בנין למבנים קיימים: ראה סעיף מבנים קיימים.
4. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לקבוע את חלוקת זכויות הבניה בין מגרשי התעשייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מאושר: 37625 מ' לפי 25% מתוך 150.5 ד'.
- מוצע: ניווד של 5,000 מ"ר מתעשייה.
- (2) לפי 5%.
- (3) מאושר: 10,045 מ' לפי 35% מתוך 28.7 ד'.
- מוצע: ניווד של 5,000 מ"ר לטובת מבני משק.



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ונספח סביבתי נופי לכל אזורי (יעודי) הקרקע שבתכנית. תכנית הבינוי תציג מתחם שלם. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
6.2	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית ג/10034 המאושרת יחולו על תכנית זו.
6.3	פסולת בניין
	התר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.5	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. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'



6.5	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' / שנאי על עמוד 3 מ'</p> <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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 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 הענין.</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>
6.6	חניה
	<p>החניה תהיה בתוך תחום 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.</p>
6.7	תשתיות
	<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.8	מבנים קיימים
	<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים :</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו</p>



6.8	מבנים קיימים
	ב.מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.



6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

.7 ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו תוך 7 שנים מיום אישורה.

