

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0542431

מגרש 282 צח"ר- שינוי קווי בניין

מחוז

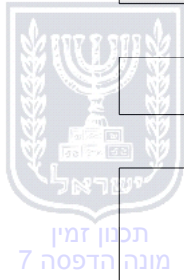
צפון

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

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 נועדה לאפשר ניצול מיטבי של קומת הקרקע במגרש באמצעות שינוי קווי בנין, הקטנת שטחי גינון והגדלת התכסית.



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

מגרש 282 צח"ר- שינוי קווי בניין

259-0542431

מספר התכנית

2.363 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 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

254000 קואורדינאטה X

764340 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה צח"ר ראש פינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש פינה - חלק מתחום הרשות: ראש פינה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה צח"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13955	מוסדר	חלק		1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אג/ מק/ בת/ 191 / 003	28/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/2000		4913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/ מק/ בת/ 191/ 003 ממשיכות לחול.	שינוי	אג/ מק/ בת/ 191/ 003
22/09/1994	222	4248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 191 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 191



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין ארליך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין ארליך		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 18 07/06/2017	בנימין ארליך	07/06/2017	1	1: 250	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			שותפות אשכנזי ואבו שקארה	ראש פינה	(1)			04-6935443	bnl01@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 55 ראש פינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שותפות אשכנזי ואבו שקארה	ראש פינה	(1)			04-6935443	bnl01@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 55 ראש פינה.

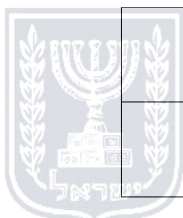
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	כרמל (1)	2	04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין ארליך	38709		ראש פינה	ראש פינה	(1)	04-6930550	04-6930855	benny@erlich-arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 185 ראש פינה.

(2) כתובת : ת.ד. 255 קריית שמונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

ניצול מיטבי של קומת הקרקע במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין צדיים ואחורי מ- 5 מ' ל- 0מ' לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
2. שינוי תכסית מ- 40% ל- 50% לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.
3. הקטנת שטחי גינון מ- 20% ל- 10% לפי סעיף 62א(א)5 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

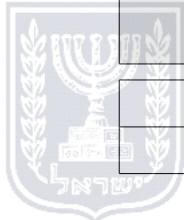


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	282



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,363	100
סה"כ	2,363	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,363.09	100
סה"כ	2,363.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשייה כמפורט ב- ג/בת/191 :</p> <p>ישמשו למבנים לתעשייה "בלתי מזיקה" (ראה הערה בסוף סעיף זה), לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון משרדים, חנויות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הוועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, ובתנאי ששטח הבניה למסחר לא יעלה על 15% מהשטח הבנוי לצורכי תעשייה. גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ- 1,000 מ"ר.</p> <p>הערה: הגדרת תעשייה בלתי מזיקה ומפעלים "נקיים": מפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור והתוצרים אינם מזהמים או רעילים ואינם מוגדרים כחומרים מסוכנים ע"פ חוק חומרים מסוכנים תשנ"ג 1993, "תוספת ראשונה- כימיקל מזיק" וכמו כן אינם בעלי מספר או"מ.</p> <p>התעשיות יוגדרו כתעשיות "יבשות"- ללא פליטת שפכים תעשייתיים (שמקורם בתהליכי הייצור), ללא פליטות חמ"ס לאוויר, וללא אחסון חמ"ס.</p> <p>רמות הרעש מהמפעל- בהתאם לתקן הנדרש למבנה ד' (דירות מגורים באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשייה)- "חוק למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, תשל"ז 1977.</p> <p>פליטות קרינה לא מעל לתקנים הנדרשים.</p> <p>* תעשייה- כל תעשייה שהיא למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה או חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>התוכנית תהיה כפופה לנספח הבינוי בתוכנית ג/בת/191 למעט היכן שנאמר אחרת בתוכנית זו.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לפי הוראות תוכנית ג/בת/191 ותוכנית אג/מק/בת/003/191 אלא אם נקבע אחרת בתוכנית זו.</p> <p>ב. שטח הגינון לא יפחת מ- 10% משטח המגרש כולל חניה מגוננת. תוכנית גינון והשקיה תאושר ע"י מנהלת אזור התעשייה כתנאי למתן היתר בניה. יתר הוראות הבינוי לפי נספח הבינוי בתוכנית ג/בת/191.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לפי הוראות תוכנית ג/בת/191 ותוכנית אג/מק/בת/003/191 אלא אם נקבע אחרת בתוכנית זו.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לפי הוראות ג/בת/191, והוראות אג/מק/בת/003/191.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	0	0	0	3	12	50	0	0	20	80	1000	282	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:

א. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ש"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ב. גובה בניה מקסימלי כפוף למגבלות גובה בניה בגין בטיחות טיסה של שדה תעופה מחניים, כפי שמפורט בטבלה שבתשריט תוכנית אג/מק/בת/003/191. למתקנים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית

לאשר גובה הגבוה מהרשום בטבלה בתנאי של אישור רשות התעופה האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

6.2**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. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל 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 להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף
או מצופה	
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ' -	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ' -	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'	י. ארון רשת
3 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 ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.



<p>חשמל</p>	<p>6.2</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 ובקרבה 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>מי הנגר יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים באזורי תעשייה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. כללי: על תוכנית זאת חלות כל הוראות תוכנית ג/בת/191, למעט אלו ששונו בתוכנית זו.</p> <p>2. מגבלות בגין בטיחות טיסה:</p>	

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תוכנית זו נמצאת בתחום החשוף לרעש מטוסים ברמה שבין 25-30 ת.ח.ר. (LDN 65-60). היתר בניה למשרדים במגרשים אלה יינתן רק אם יצורף נספח אקוסטי אשר יראה נקיטת אמצעים להפחתת רעש למינימום של 25 DB(A לפחות) - מחוץ למבנה אל תוכו.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה ברשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. שמירה על איכות הסביבה :</p> <p>בהתאם לפרק 15 בתוכנית ג/בת/191.</p>



6.9	תשתיות
	<p>בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.10	כתב שיפוי
	<p>כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התוכנית. יוזם התוכנית ימציא לועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי דין אחר, בנוסח שיומציא לו ע"י הועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.</p>



6.11	מגבלות בניה לגובה
	<p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה תעופה מחניים.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות רום עליון של מסלולי עגורנים ומגורות (סילו), תרנים ואנטנות וכו', לא יעלה על 312 + מ' מעל פני הים או 15 מ' מעל פני הקרקע הטבעית, הגובה מבינהם ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה/בקשות להקלה/בקשות לשימושים חורגים, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. למתקנים מיוחדים, לרבות עגורנים, ממגורות צמנט ואגרטים (סילו), רשאית הועדה המקומית להתיר גובה גבוה מהאמור לעיל בתנאי שקיבלה לכך את אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

6.12	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

התוכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.