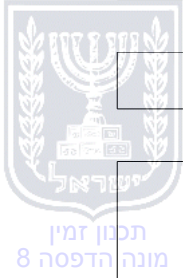


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0728154

שינוי קו בניין בגוש 15243 חלקה 113 קדמת גליל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ע"י חברת עמיאש. שטח התכנית כ-3 דונם.

בתחום התכנית חלקה 113, מגרש 23 בגוש 15243.

להלן מצב הסטטוטורי התקף:

חלקה 113 מיועדת ל"תעשייה" עפ"י תכנית ג/בת/181 המאושרת מיום 29.1.95.

התכנית המוצעת מבקשת שינוי קו בניין צידי ואחורי.

ללא תוספת זכויות, עבור הרחבת מבנה קיים. בהתאם לפרוגרמה ומכשור הנדרשים לתפעול האתר

תא שטח 301 - מצב מוצע - אחוזי בנייה - 80% עיקרי + 30% שטחי שירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין בגוש 15243 חלקה 113 קדמת גליל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	206-0728154	
	3.688 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62א (א) (4)	
	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243063 קואורדינאטה X

743389 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה קדמת גליל גוש 15243 חלקה 113 מגרש 23

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה קדמת גליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18243	מוסדר	חלק	113	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/11/1977	446	2389	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2212 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 2212
01/07/1993	3526	4126	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5989 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 5989
29/01/1995		4279	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 181 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 181

הערה לטבלה:

א. התכנית תיהיה בכפיפות לנספח א' להוראות תכנית מפורטת ג/בת/181 "חוק עזר(הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב)" התשמ"ב 1981.

נספח ב' להוראות הנ"ל "הנחיות סביבתיות לאזורי תעשייה"

נספח ג' להוראות הנ"ל "חתכים אופניים בדרכים עיקריות"

ב. בעת כניסתה לתוקף של תכנית מס' 206-0350280 הוראותיה תגברנה על הוראות תכנית זו, למעט קווי הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 37 14/02/2019	יצחק שפירא	13/02/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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			עמיאש מפעל לקליטה, מיון ופינוי פסולת למיחזור בע"מ		(1)		04-6725555		adi@m-a-c.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ספיר איזור תעשייה קדמת גליל ת.ד. 142 טבריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמיאש מפעל לקליטה, מיון ופינוי פסולת למיחזור בע"מ		(1)		04-6725555		adi@m-a-c.co.il

(1) כתובת: רח' ספיר איזור תעשייה קדמת גליל ת.ד. 142 טבריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 3568.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צדדי ואחורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	301



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	3,688	100
סה"כ	3,688	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	3,682.78	100
סה"כ	3,682.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>שטח לתעשיה - ישמש להקמת מבני תעשיה לסוגיה. תותר הקמת מעונות יום או גני ילדים ובלבד שיתואמו עם משרד החינוך או הרשות לאיכות הסביבה בנושא קביעת קריטריונים לאויר צח לרעש ולנורמות גינון ובטיחות. תותר הקצאת מגרשים לחוות מיכלים למינהן (גז דלק וכיו"ב) ובלבד שההקציה תתואם מראש עם הרשות לאיכות הסביבה ועם מכבי האש</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. לא יותרו להקמה כל המבנים ושימושי הקרקע הסותרים את ההגדרה "תעשיה" כפי שהוגדרה בסעיף מס' א' 2 לחוק הליכי תכנון ובניה וצוטטו בסעיף 10 בהוראות תכנית ג/בת/181 :</p> <p>א. גובה מבנה - יחושב: במבנים בעלי גג שטוח עד הפנים העליונים של גג המבנה. נקודת ההתייחסות התחתונה לקביעת הגובה תהיה- גובה ציר הדרך (לאחר סלילת הכביש) הסמוכה למגרש, מדוד במפגש ציר הדרך עם הציר הניצב לדרך של המגרש. במקרה של שתי דרכים יקבע הגובה מהשניים.</p> <p>ב. שטח בניה/רצפה מותר - שטח הבניה העומד בתקנות תכנית זו מדוד במ"ר השטח נקוב באחוזים בטבלה "זכויות בניה והגבלות בניה" שבפרק 9. השטח יימדד "ברוטו ברוטו". שטחי מתקנים שונים הנמצאים על הגג- כגון יציאות של חדרי מדרגות, ביתני מעלית, מתקני מיזוג אויר וכיו"ב יתווספו לשטחי הבניה.</p> <p>ג. בניני ציבור - מבנים המיועדים לשרות הציבור שלא למטרות רווח. הם רשומים על שם המועצה האזורית ונכללים במסגרת ההפרשות לצורכי ציבור, במסגרת ההפקעות המותרות על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>ד. מוסדות ציבור - מבנים כנ"ל אלא שאינם נכללים במסגרת ההפרשות לצורכי ציבור במסגרת ההפקעות המותרות ע"י חוק התכנון והבניה ואינם רשומים על שם המועצה האזורית גליל תחתון.</p> <p>ה. נספח או נספח לתכנית זו - מסמך המציג דרישות עקרוניות לצורתם של אלמנטים פיזיים שונים ו/או מסמך המחייב נקיטת צעדים מסויימים כגון עמידה בדרישות שונות.</p> <p>ו. תעשיה - (עפ"י סעיף מס' א' 2 לחוק הליכי תכנון ובניה) - כל תעשיה שהיא למעט תחנות כוח תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולות</p> <p>2. במקרה של בניה ע"י בעלים אחד בשני מגרשים סמוכים, יותר ביטול מרווחי הבניה הצדדיים ויצרת קו בנין אפס, בין גבולות המגרשים לא תותר תוספת לשטח הבניה. 3. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה 5.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
8	0	0	5.5	3	19		(1)			30	80	3682	301	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עד קומה אחת - כנדרש במרווחי הבנייה עד 75% משטח המגרש.
- עד שתי קומות - כנדרש במרווחי הבנייה עד 50% משטח המגרש.
- עד שלוש קומות - כנדרש במרווחי הבנייה עד 33.5% משטח המגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בניה להקמת מבנים ואישורי גמר בניה או היתרים לשימוש כלשהו בקרקע ינתנו, בנוסף לנדרש בחוק התכנון והבניה, בכפיפות להוראות הבאות:

א. תכנית המבנה תציג במלואה את תכנית פיתוח המגרש.

ב. פרטי הגדרות החיצוניים, השערים, הקירות התומכים ושאר האלמנטים הנראים לעיין הנמצאים בגבול המגרש, יבוצעו לפי פרטים שימצאו אצל מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש החל מיום אישור תכנית זו.

ג. במרווחי הבניה בתחום של שלושה מטרים לפחות בצד הפונה אל הדרך, יבוצע גינון בעצים ובשיחים לפי צפיפות עצים וסוג עצים שההנחיות לביצועם ימצאו אצל מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש החל מיום אישור תכנית זו.

בתחום זה של מרווח הבניה תותר כניסה ויציאה של רכב וחניה מגוננת.

ד. החלק הנטוע או מגונן לא ישמש כנתיב נסיעה לרכב כיבוי אש.

ה. היתרי בניה לתחנת המשנה לטרנספורמציה ינתנו לפי תכנית זו.

ו. היתרי בניה בכל החלקות המוצעות הנמצאות מדרום ל"שטח ציבורי פתוח" (תואי ואדי), כמשמעותו בתכנית זו ינתנו רק לאחר אישור פתרון ניקוז לחלל יבנאל.

6.2**חניה**

מקומות חניה למיניהם, לפי התקן הנדרש לכל מבנה, לפי יעוד המבנה יותקנו בתוך תחום המגרשים.

מספר מקומות החניה יהיה עפ"י העדכון האחרון הידוע לתקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983"

6.3**חשמל**

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עליליים קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו משוך באופן אנכי אל הקרקע מהתייל החיצוני או מציר הקו, לפי הרחוק מהשניים. המרחק ימדד אל קו זה, מהבניין או מכל חלק המחובר לבנין ובלט ממנו, לפי הקרוב מהשניים. כלל זה לא יחול על מבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך - מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מציר הקו - 5.25 מ'

קו חשמל במתח גבוה קיים מתוכנן או מאושר - מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מציר הקו - 6.50 מ'

קו חשמל במתח עליון קיים 110-150 ק"ו, מתוכנן או מאושר - מהתיל הקיצוני - 9.50 מ' מציר הקו - 13.00 מ'

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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

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

ד. שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הני"ל, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס המועצה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתר הבנייה. צבירת אשפה, גרוטאות או פסולת, בתוך תחומי המגרשים תוסתר אל כיוון הדרכים. ההסתרה תעשה ע"י אלמנטים בנייניים, ללא קרוי מלא או חלקי, קשיחים וקבועים. מתקן ההסתרה יהווה

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	חלק מהבקשה להיתר הבנייה. מסמכות מהנדס המועצה יהיה לאסור אחסון כלשהו בשטח המגרשים.

6.5	ניהול מי נגר
	ניקוז מי גשם יהיה בהתאם לתקנות. לא יותר ניקוז מרזבים למערכת הביוב העירונית, פרט לנגר מזוהם שיטופל ויתועל למערכת הביוב לאחר טיפול מתאים. נגר מזוהם יופרד ממערכת הניקוז והקליטה לנגר באזורי תעשייה מזוהמת, כגון משטחי אחסון לגורטאות. טיפול בנגר מזוהם במקור כולל הפרדת הזיהום, כגון דלקים, שמנים, ממתקני שטיפה וכדומה, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. מי הנגר העילי יוזרמו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים באזורי התעשייה

6.6	שרותי כבאות
	בהתאם להנחיות רשות הכיבוי

6.7	תשתיות
	במגרשים שבהם עוברת תשתית תת קרקעית, ביום מתן תוקף לתכנית. תותר התקנת מקומות חניה או נטיעות מעל רצועת קוי התשתית. רוחב הרצועה לא יפול משלושה מ'. תובטח גישה חופשית, בכל עת, למטרות טיפול ואחזקה של המערכת.

6.8	שילוט וסימון
	שילוט כל שטח התוכנית מחוץ לגבולות המגרשים, יעשה על פי תכנית שתמצא בידי מהנדס המועצה. התכנית תקבע את גודל השלט, גבהו, עמודי התמיכה, החומר והצבע. שלט הנראה מכוון הדרכים משני צדדיו ויטופל כאילו כל אחד מהצדדים מהווה את חזית השלט. שילוט בתוך המגרשים, הנראה מבחוץ, יעשה עפ"י תכנית שתמצא בידי מהנדס המועצה המקומית. התכנית תקבע אתגודל השלט ומיקומו. הוראות ביצוע לשלטים ימצאו בידי מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש החל מיום אישור תכנית זו

6.9	מקלטים
	בהתאם להנחיות הג"א

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה