

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0758854

הסדרת הוראות בניה מגרש 107, פארק תעשיות קדמת גליל



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתחום המגרש פועל מסגריה, המבנה קיים בהיתר משנת 2011 שטח התכנית הינו כ- 2.55 ד' והתכנית החלה בשטח הינה ג/בת/181. ברצון המגיש להרחיב את המבנה הקיים בקומת הקרקע, על כן התכנית מבקשת:

1. הקטנת קו בנין צידי שמאלי מ-5.5 ל-0 עפ"י המסומן בתשריט. התכנית מציעה להקטין את קו הבנין הצפוני בהתאם לקו הבנין שניתן בהיתר הבניה עבור העגורן מ-5.5 מ ל-4.5/3.8 מ'.
2. הגדלת תכסית מ-50% ל- 75% ללא תלות במספר הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת הוראות בניה מגרש 107, פארק תעשיות קדמת גליל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

206-0758854

מספר התכנית

2.559 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), 62א (א) (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
	קואורדינאטה X	243445
	קואורדינאטה Y	743278

1.5.2 תיאור מקום רח' היהלום, אזור התעשייה קדמת גליל

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 פארק תעשיות קדמת גליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15243	מוסדר	חלק	141	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
107	ג/ בת/ 181

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ בת/ 181	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 181 ממשיכות לחול.	4279		29/01/1995

הערה לטבלה:

התכנית תהיה בכפופות ל :
 נספח א' להוראות תכנית מפורטת ג/ בת/ 181 "חוק עזר (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב)" התשמ"ב 1981.
 נספח ב' להוראות תכנית מפורטת ג/ בת/ 181 "הנחיות סביבתיות לאזורי תעשייה".
 נספח ג' להוראות תכנית מפורטת ג/ בת/ 181 "חתכים אופייניים בדרכים עיקריות".



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 03 08/07/2019	גינץ בליש	08/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	סועאד גרייב			צרופה	(1)			04-6556849	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיים מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	jenine@aradp lan.co.il
	מודד	אוסמה אליאס	691		נצרת	ש נמסאווי	48	04-6452501		u0504650282 @gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
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. במבנים בעלי גג שאינו שטוח, המקרה את כל המבנה, יותר להוסיף לגובה האמור 2 מ' עד הפנים העליונים החיצוניים של הרכס.
שטח בניה/ רצפה מותר	שטח הבניה העומד בתקנות תכנית זו מדוד במ"ר. השטח נקוב באחוזים בטבלה "זכויות בניה והגבלות בניה" שבפרק 5. השטח ימדד "ברוטו ברוטו". שטחי מתקנים שונים הנמצאים על הגג- כגון יציאות של חדרי מדרגות, ביתני מעלית, מתקני מיזוג אויר וכיו"ב יתוספו לשטחי הבניה.
תעשיה	כל תעשיה שהיא למעט: תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

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**

הרחבת מבנה קיים בקומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
2. הגדלת תכסית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	107



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,559.98	100
סה"כ	2,559.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,559.98	100
סה"כ	2,559.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש להקמת מבני תעשיה לסוגיה.</p> <p>תותר הקמת מעונות יום או גני ילדים, ובלבד שיתואמו עם משרד החינוך או המשרד להגנת הסביבה בנושא קביעת קריטריונים לאוויר צח, לרעש ולנורמות גינון ובטיחות. תותר הקצאת מגרשים לחוות מכלים למינהם (גז, דלק וכיו"ב) ובלבד שההקצאה תתואם מראש עם המשרד להגנת הסביבה ועם מכבי האש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>במקרה של בניה ע"י בעלים אחד בשני מגרשים סמוכים, יותר ביטול מרווחי הבניה הצדדיים ויצירת קו בנין "0" בן גבולות המגרשים. לא תותר תוספת לשטח הבניה. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון לאשר חלוקה נוספת למגרשי בניה בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח כל מגרש לא יפול מ 2.0 ד'. 2. מרווחי הבניה במגרש לא יפלו ממרווחי הבניה במגרש המקורי. 3. סה"כ שטחי הבניה אחר הפיצול לא יעלה על סה"כ שטחי הבניה לפני הפיצול. גבהי המבנים, מספר הקומות, שטחי התכסית ושאר ההוראות הנוגעות למגרש לפני הפיצול, יחולו על כל מגרש המתקבל אחרי הפיצול. 4. לכל מגרש המתקבל לאחר הפיצול תותקן דרך גישה שרתבה לא יפול מ- 12 מ'.</p>
ב	<p>הוראות מתאריות</p> <p>לא יותרו להקמה כל המבנים ושימושי הקרקע הסותרים את ההגדרה "תעשיה" כפי שהוגדרו וצוטטו בסעיף 1.9 בתכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת												
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי											
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	16	75	110	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	2559.98	107	תעשייה	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)															

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:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>קווי בנין</p> <p>מרווחי בניה :</p> <p>א.מרווחי הבניה וקווי הבנין ב"שטחים לתעשייה" יהיו כמצויין בטבלת זכויות בניה והגבלות בניה .</p> <p>ב.במקרה של סתירה בין מרווח הבניה המסומן על הדרך לבין מרווח המצויין בטבלת זכויות והגבלות הבניה בהוראת אלה, תהיה העדיפות למרווח המסומן ע"ג הדרך . במקרה של אי בהירות יהיה זה מסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לקבוע את הדרישה .</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל .</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>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 .</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן .</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן .</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן .</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן .</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו- 20.0 מ' מציר הקו .</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו .</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן .</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן .</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל .</p> <p>ארון רשת- 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן .</p> <p>שנאי על עמוד- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן .</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</p>



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>דין. 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. יכלול 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 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 כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>	
<p align="center">ביוב</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>מערכת הביוב והשפכים, של כל מפעל, תעמוד בתנאי "חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומית- הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב תשמ"ב 1981 המצורף כנספח א' להוראות ג/ בת/ 181 המאושרת.</p>	
<p align="center">ניקוז</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>כוון הזרמת מי הגשם הניקזים מהגגות ומשטחי הריצוף למינהם יקבע ע"י מהנדס המועצה. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתרי הבניה. כל הגגות ינוקזו במרזבים. לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב. מי נגר עילי יוזרמו למערכת הניקוז.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>כל תשתיות הטלפונים וכבלים אחרים כגון: טלוויזיה בכבלים או תקשורת אחרת יהיו תת קרקעיות.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</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>	

6.9	שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	



6.10	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה להקמת מבנים ואישורי גמר בניה או היתרים לשימוש כלשהו בקרקע ינתנו, בנוסף לנדרש בחוק התכנון והבניה, בכפיפות להוראות הבאות:</p> <p>א. תכנית המבנה תציג במלואה את תכנית פיתוח המגרש.</p> <p>ב. פרטי הגדרות החיצוניים, השערים, הקירות התומכים ושאר האלמנטים הנראים לעין הנמצאים בגבול המגרש, יבוצעו לפי פרטים שימצאו אצל מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש.</p> <p>ג. במרווחי הבניה בצד הפונה אל דרך, יבוצע גינון בעצים ובשיחים לפי צפיפות עצים וסוג עצים שההנחיות לביצועם ימצאו אצל מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש. בתחום זה של מרווח הבניה תותר כניסה ויציאה של רכב וחניה מגוננת.</p> <p>ד. החלק הנטוע או מגונן לא ישמש כנתיב נסיעה לרכב כיבוי אש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז.</p>	



6.11	תשתיות
<p>תשתית תת קרקעית בתחום המגרשים:</p> <p>במגרשים שבהם עוברת תשתית תת קרקעית, ביום מתן תוקף לתכנית ג/ בת/ 181, תותר התקנת מקומות חניה או נטיעות מעל רצועת קווי התשתית. רוחב הרצועה לא יפול משלושה מ'. תובטח גישה חפשית, בכל עת, למטרות טיפול ואחזקה של המערכת.</p> <p>מים והידרנטים:</p> <p>הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שבאחריות המועצה האזורית גליל תחתון. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.</p> <p>אשפה ופסולת:</p> <p>שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס המועצה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה. צבירת אשפה, גרוטאות או פסולת, בתוך תחומי המגרשים תוסתר אל כיוון הדרכים. ההסתרה תעשה ע"י אלמנטים בניינים, ללא קרוי מלא או חלקי, קשיחים וקבועים. מתקן ההסתרה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. מסמכות מהנדס המועצה יהיה לאסור אחסון כלשהו בשטח המגרשים.</p>	



6.12	שילוט וסימון
<p>שילוט כל שטח התכנית מוחץ לגבולות המגרשים, יעשה ע"פ תכנית שתמצא בידי מהנדס המועצה. התכנית תקבע את גודל השלט, גבהו, עמודי התמיכה, החומר והצבע. שלט הנראה מכוון הדרכים משני צדדיו יטופל כאילו כל אחד מהצדדים מהווה את חזית השלט. שילוט בתוך המגרשים, הנראה מבחוץ, יעשה ע"פ תכנית שתמצא בידי מהנדס המועצה המקומית. התכנית תקבע את גודל השלט ומיקומו.</p> <p>הוראות ביצוע לשלטים ימצאו בידי מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש.</p>	

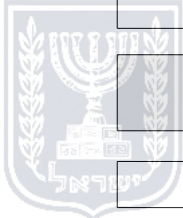
7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6