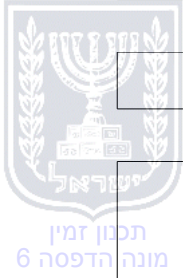


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0789594

הסדרת הוראות בניה מגרש 115/2, פארק תעשיות קדמת גליל



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 מפעל לורין, מפעל לחומרי ניקוי.

שטח התכנית הינו כ- 2.046 ד' והתכנית החלה בשטח הינה ג/בת/181.

ברצון המגיש לאפשר קירוי של שטח האחסון של המפעל ולהסדיר את המבנה הקיים מבחינת מס' קומות, על כן התכנית מבקשת:

1. הקטנת קו בנין אחורי מ-4 ל-0 וצידי- ימני ושמאלי מ-5.5 ל-0 עפ"י המסומן בתשריט.
2. הגדלת תכסית מ-50% ל- 75% ללא תלות במספר הקומות.
3. הוספת קומה מ-3 ל-4 קומות ללא שינוי גובה.



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 115/2, פארק תעשיות קדמת גליל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

206-0789594

מספר התכנית

2.046 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4), 62א (א) (4א), 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 243165

קואורדינאטה Y 743417

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הספיר פארק תעשיות 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	לא מוסדר	חלק		115

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
181 / בת	76

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ בת/ 181 בתחומה של תכנית זו.	4279		29/01/1995

הערה לטבלה:

התכנית תהיה בכפיפות 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גינין בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גינין בליש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/12/2019	גינין בליש	12: 24 08/12/2019	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



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			ב.נ.מ ייזום ופיתוח בע"מ	דבוריה	דבוריה		04-6389906		cleanloren@gmail.com

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	גינן בליש			.	(1)				jenine@aradplan.co.il
	מודד	עלא גנאם	1300		מג'אר	מגאר			04-6891562	alaaghanim1@gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל רח' הפלדה 1.

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 אוויר 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**

הסדרת מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין צידים ואחורי.
2. הגדלת תכסית.
3. תוספת קומה ללא שינוי בגובה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	115

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,046.26	100
סה"כ	2,046.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,046.26	100
סה"כ	2,046.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני תעשיה לסוגיה. 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.
4.1.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה 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: 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 שרחבה לא יפול מ- 12 מ'.
ב	הוראות מתאריות לא יותרו להקמה כל המבנים ושימושי הקרקע הסותרים את ההגדרה "תעשיה" כפי שהוגדרו וצוטטו בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	תעשייה	115	2046.26	80	30		110	75	16	4	5.5 (1)	5.5 (1)	0	8 (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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר הנחת מתקן הנדסי (תותח מים) בתחום קו בניה קדמי.

- הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין
	מרווחי בניה : א.מרווחי הבניה וקווי הבנין ב"שטחים לתעשייה" יהיו כמצויין בטבלת זכויות בניה והגבלות בניה . 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.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חשמל
	א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחויות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 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 בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו- 20.0 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. כבלי חשמל מתח גבוה- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל. ארון רשת- 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. שנאי על עמוד- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. 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

חשמל	6.3
דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. 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)	
ביוב	6.4
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.	
ניקוז	6.5
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.	
תקשורת	6.6
כל תשתיות הטלפונים וכבלים אחרים כגון: טלוויזיה בכבלים או תקשורת אחרת יהיו תת קרקעיות.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
פיקוד העורף	6.8
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.	
שרותי כבאות	6.9
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה	

6.9 שרותי כבאות תנאי להוצאת היתר בניה.	6.9
6.10 תנאים למתן היתרי 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 לעין הנמצאים בגבול המגרש, יבוצעו לפי פרטים שימצאו אצל מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש. 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. ד. החלק הנטוע או מגונן לא ישמש כנתיב נסיעה לרכב כיבוי אש.	6.10
6.11 תשתיות תשתית תת קרקעית בתחום המגרשים: במגרשים שבהם עוברת תשתית תת קרקעית, ביום מתן תוקף לתכנית ג/ בת/ 181, תותר התקנת מקומות חניה או נטיות מעל רצועת קווי התשתית. רוחב הרצועה לא יפול משלושה מ'. תובטח גישה חפשית, בכל עת, למטרות טיפול ואחזקה של המערכת. מים והידרנטים: הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שבאחריות המועצה האזורית גליל תחתון. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי. אשפה ופסולת: 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.	6.11
6.12 שילוט וסימון שילוט כל שטח התכנית מחוץ 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. הוראות ביצוע לשלטים ימצאו בידי מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש.	6.12

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית שמספרה ג/בת/181 וכפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו- תוך 5 שנים מיום אישורה.

