

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0954578

הסדרת קווי בנין-מגרש 106 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 יצחק אליהו - עב' עפר בע"מ.

שטח התכנית: 2.438 דונם.

התכנית החלות שטח:

1. ג/בת/181 אשר קובעת את המגרש ביעוד תעשייה

ובו זכויות בניה עיקריות 80%, שטחי שירות 30% ב-3 קומות בגובה 16 מ'.

תכנית הבנייה נקבעה עפ"י מס' קומות.

קווי הבניין שהוגדרו בתכנית המאושרת הם 5.5 מ' מכל צידי המגרש למעט קו הבניין מדרג מס' 18 שנקבע 8

מ' (למעשה למגרש נשוא התכנית איו קו בניין אחורי אחא שני קווי בניין קדמיים ושני קווי בניין צידיים)

לצורך כך התכנית המוצעת מבקשת:

1. הקטנת קוי בניין- קדמי וצידיים אפס עבור סככות תפעול קיימות (התכנית מבדילה בין קווי בניין עבור מבנים

לבין סככות). כמו כן, התכנית מסדירה מדרגות של המבנה החורגות מקו בניין ובכך מקטינה קו בניין צידי.

2. הגדלת תכנית 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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרת קווי בנין-מגרש 106 קדמת גליל	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	206-0954578
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
2.427 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (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

243479 קואורדינאטה X

743255 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' היהלום 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	מוסדר	חלק	140	

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
ג/ בת/ 181	106

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



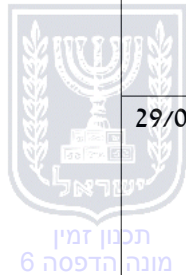
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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 מחליפה תשריט והוראות אך כפופה לנספחים הבאים :
 נספח 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 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			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה	11: 48 15/12/2021	פאתק שבלי	01/08/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	12: 36 11/03/2021	גינין בליש	11/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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			יצחק אליהו - עב' עפר בע"מ	טבריה	טולידנו	29	04-6733885	04-6732367	Mtrack@01 2.net.il

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
מתכנת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradp lan.co.il
	יועץ תחבורה	פאתק שבלי	110725		דבוריה	דבוריה	1027	04-6702408	04-6702408	sh.nj2017@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	טורעאן		04-6518044	04-6411598	shaeban@bar ak.net.il

(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.
תעשייה	כל תעשייה שהיא למעט: תחנות כח, תעשייה 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 קווי בנין עבור בנייה קימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין.
2. הגדלת תכסית ללא תלות במס' הקומות הבנויות.
3. קביעת הוראות לעניין הריסות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	106
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	תעשייה
	תאי שטח כפופים
	106

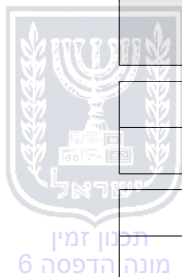
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,438	100
סה"כ	2,438	100

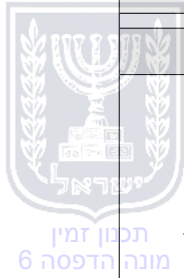
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,434.33	100
סה"כ	2,434.33	100



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	הוראות מתאריות לא יותרו להקמה כל המבנים ושימושי הקרקע הסותרים את ההגדרה "תעשיה" כפי שהוגדרו בחוק התוה"ב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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				2438	106	תעשייה	תעשייה
					5.5 (1)	5.5 (1)	3	16	75	110		

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:

א. תותר חניה מקורה בקו בנין 0.

ב. לא יותרו תוספות בניה מעל סככות ופרגולות המסומנות בקו בנין נפרד- בצבע תכלת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.

(2) או 5.5 ראה תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>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.</p>
6.2	חשמל
	<p>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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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>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. 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.</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. 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.</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. 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 תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>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>ביוב</p>	<p>6.3</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>ניקוז</p>	<p>6.4</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.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>כל תשתיות הטלפונים וכבלים אחרים כגון: טלויזיה בכבלים או תקשורת אחרת יהיו תת קרקעיות.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</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>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.9</p>
<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>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>ג. במרווחי הבניה בצד הפונה אל דרך מס' 4, 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 מגוון לא ישמש כנתיב נסיעה לרכב כיבוי אש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז.</p>	<p>6.9</p>
<p>תשתיות</p> <p>תשתיות 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>	<p>6.10</p>
<p>שילוט וסימון</p> <p>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.</p> <p>הוראות ביצוע לשלטים ימצאו בידי מהנדס המועצה ויועמדו לרשות כל דורש.</p>	<p>6.11</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר להריסה.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	<p>6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

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