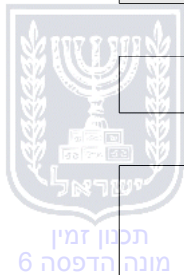


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1181213

הסדרת קווי בנין-מגרש 77ב פארק תעשיות קדמת גליל



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005281670/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום מגרש 77 עפ"י תכנית ג/בת/181.
המגרש חולק לשני מגרשים ע"י תשריט חלוקה מס' 20-40-15243-002.
בתחום התכנית מגרש מס' 77 ב' ושטחו 2.021 ד'.
התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ומוגשת ע"י החוכרים: יחיאל מליחי, בנימין ארביב.
בתחום המגרש פועל מפעל עיבוד שבבים ומפעל אלומיניום.
ברצון המגיש להסדיר את המבנה הקיים, על כן התכנית מבקשת:
1. הקטנת קו בנין צידי מ-5.5 ל-0 וקדמי מ-8 עפ"י המסומן בתשריט.
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 קווי בנין-מגרש 77ב פארק תעשיות קדמת גליל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

206-1181213

מספר התכנית

2.021 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), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243192 קואורדינאטה X

743350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 77 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		115-116, 198

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 / ג/ בת	77

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
<u>2212 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/2212 בתחום תכנית זו.	2389	446		24/11/1977
<u>4859 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/4859 בתחום תכנית זו.	3384	3351		28/09/1986
<u>5989 ג/</u>	התליה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/5989 בתחום תכנית זו.	4126	3526		01/07/1993
<u>181 ג/ בת/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/בת/181 בתחום תכנית זו לעניין תשריט והוראות אך עדיין כפופה לנספחי תכנית ג/בת/181.	4279			29/01/1995

הערה לטבלה:

התכנית אינה משנה תשריט חלוקה מס' 20-40-15243-002



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינן בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינן בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 08 18/01/2023	גינן בליש	18/01/2023	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	בנימין ארביב (1)								0525007778 @012.net.il
	פרטי	יחיאל מליחי (1)								0525007778 @012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין ארביב				(1)				0525007778@012.net. il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל.

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
	מודד	עמאד רדא	1042		מסעדה	מסעדה (2)			04-6982926	emadrada3@ gmail.com

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

(2) כתובת: כפר מסעדה רמת הגולן ת.ד. 743.

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**

הסדרת מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין צידי וקדמי.

2. הגדלת תכסית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	116



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,021	100
סה"כ	2,021	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,021.68	100
סה"כ	2,021.68	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 שרחבה 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 בתכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% 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	גודל מגרש מוחלט						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(1) 8		(1) 5.5	(1) 5.5	3	16	75	110			30	80	2021	116	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

הוראות טבלה 5:

- יותר הנחת מתקן הנדסי (תותח מים) בתחום קו בנין 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

ניקוז

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.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

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.

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 למימוש תכנית זו- מיידי.