

2000255257-1

תכנית מס' ג/20474

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
09-06-2014
נ ת ק ב ל
משרת איכות

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20474

שם תוכנית: א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>20474</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>24.6.14</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון <u>אורי אילן</u> - יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>20474</u> פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____	

דברי הסבר לתוכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר הרחבת הפעילות של חברת "ויסוצקי תעשיות מזון בע"מ" באזור תעשייה קדמת גליל, בסמוך למגרש עליו בנוי היום המפעל של החברה. באשר למערכת הולכה וטיהור שפכים, היא קיימת וברמת תחזוקה טובה. כושר ההולכה של הצנרת עונה כיום על הנדרש. שפכי המפעל הקיים זורמים גרביטציונית אל קו מאסף הזורם גרביטציונית אל מט"ש קדמת גליל. קווי הביוב של תוספת השטחים לבינוי יותאמו לספיקות התכן החזויות. התוספת לספיקות השפכים המירבית המוערכת זניחה (כ-3 מ"ק/שעה בלבד) יחסית לכושר ההולכה. הביוב יתחבר גרביטציונית אל צינור מאסף בכביש שמצפון לשטח התכנית. השפכים יוזרמו למט"ש הקיים קדמת גליל, כאשר התוספת הנובעת מן הבינוי המוצע כאמור זניחה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

20474/ג

מספר התוכנית

53,972 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

5/14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

קואורדינטה X 243.125

קואורדינטה Y 743.075

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 47 באזור תעשייה "קדמת גליל" והשטח שממזרח לו

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז הגליל התחתון חלק מתחום הרשות

נפה כנרת

יישוב אזור תעשייה קדמת גליל

שכונה לא רלבנטי

רחוב לא רלבנטי

מספר בית לא רלבנטי

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15243	מוסדר	חלק מהגוש	20, 21, 22, 159, 160, 161, 162, 190, 200	44, 45, 46, 101, 107, 157, 158, 192, 201

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/181/גת/מק/גבת	47

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תשריט מרקמים : מרקם עירוני	5474	27/12/2005
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה + שטח לשימור משאבי מים		
תמ"מ 9/2	כפיפות	תשריט יעודי קרקע : אזור תעסוקה מרחבי	5696	30/7/2007
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח למניעת זיהום מים		
תמ"א 4/34/ב'	כפיפות	פגיעות מי תהום גבוהה – א'1	5704	16/8/2007
ג/בת/181	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/בת/181	4279	29/1/1995
גת/מק/גבת/4/181	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית גת/מק/גבת/4/181	5285	24/2/2004

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלבנטי	26	לא רלבנטי	5/14	רודי ברגר	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1,000	לא רלבנטי	1	5/14	רודי ברגר	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:500, 1:250	לא רלבנטי	1	5/14	רודי ברגר	ועדה מחוזית	
נספח מים וביו	מנחה	לא רלבנטי	12	לא רלבנטי	6/13	ענבל אברהם	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה
הכל	לא רלבנטי	02-6662921	לא רלבנטי	02-6662411	רח' בנק ישראל 5, ירושלים.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
לא רלבנטי	02-6662921	לא רלבנטי	02-6662411	רח' בנק ישראל 5, ירושלים.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
izafonitchnun@mni.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת עילית. 17105.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
rudarch@013net.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 7963, חיפה. 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רודי ברגר
mate@netofam.co.il	04-6785643	052-2694954	04-6782595	מצפה נטופה. ד. ג. גליל תחתון, 15295.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	697	056439219	מתניה חן
inbaleng@gmail.com	1534-6778733	050-7705325	04-6778733	מסד, ד"ר גליל תחתון, 14990.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	118405	037679743	ענבל אברהם

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לאפשר הקמת מבני תעשייה על מתקניהם באזור תעשייה קדמת גליל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

יעוד קרקע לתעשייה ושינוי יעוד קרקע משטח למסדרונות שירותים לדרך, שטח ציבורי פתוח ותעשייה. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח. קביעת זכויות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם			53.972 ד' די		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
תעסוקה	מ"ר	16,000 (1)	+ 24,408	40,408	לא רלבנטי
הערות					תעשיה

(1) ע"פ תכניות מס' ג/בת/181 וגת/מק/גבת/4/181 התקפות.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	רדיוס מגן		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	102,101	תעשייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	201	שטח ציבורי פתוח
לא רלבנטי	לא רלבנטי	351	דרך מאושרת
לא רלבנטי	לא רלבנטי	301	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
93.59	50,510	20,000	תעשייה
0.94	506	1,126	שטח למסדרונות שירותים
5.30	2,862	2,862	דרך מאושרת
0.17	94	29,984	שטח ללא תכנית מפורטת
100.00	53,972	53,972	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה
4.1.1	שימושים
א.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה: - מבני תעשיה לסוגיה - מעונות יום או גני ילדים - חוות מיכלים למניהם (קמח, סוכר, שמן זית, גז) - תחנות משנה לטרנספורמציה
4.1.2	הוראות
א.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה: - חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר. - יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מעיצוב מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות, המראה את המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, חשמל וכד' ייפתרו עיצובית בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.
ב.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה: - לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח הערוכה על רקע מפה מצבית, אשר תתייחס לסוגיות הבאות: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקני תשתית (מים ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת), עיצוב החזות (תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה, ושילוט). - במקרה של בניה ע"י בעלים אחד בשני מגרשים סמוכים, יותר ביטול מרווחי הבניה הצידיים ויצירת קו בנין = 0 מ' בין המגרשים. - בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר חלוקה נוספת למגרשי בניה בתנאים הבאים: א. שטח כל מגרש לא יפול מ- 2 דונם. ב. מרווחי הבניה לא יפלו ממרווחי הבניה במגרש המקורי. ג. סה"כ שטחי הבניה לאחר 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 שיתקבל אחרי הפיצול. ד. לכל מגרש המתקבל לאחר הפיצול תותקן דרך גישה שרחבה לא יפול מ- 12 מ'.
ג.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה: - בתחום התכנית יותרו השימושים המוזכרים לעיל, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. - <u>הגדרות:</u> - <u>מפגע סביבתי:</u> מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע, והמים – עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות סביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעילות תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה. - <u>הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית:</u> המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

- הוראות: - ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. - ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כני"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים, זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדי אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום. - פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין. - פסולת חומרים מסוכנים: הטיפול והסילוק יהיו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א-1990. - חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שיונקו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג – 1993 וההוראות של המשרד להגנת הסביבה. - רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל-"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין. - איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האוויר הסביבתית תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות. - הערכת השפעות סביבתיות למתן היתר בניה: - כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית לתכנון ובניה שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. - כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב-1982. - המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל, והסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד להגנת הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.		
--	--	--

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה: ישמש לנטיעות ולחורש טבעי ויהיה נגיש לכלל הציבור. יותר עבודות עפר ומסלעות למיניהן התומכות את המגרשים הסמוכים. תותר הזרמת מי נגר עילי מכוון המגרשים אל כוון הוואדי המאסף. תיחום גבול השפך הנוצר, מעבודות העפר והמסלעות וכן צורת הגינון והעיבוד הסופי הנראה לעין תתואם ותאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב.	על פי ייעוד שטח למסדרונות שירותים בתכנית מס' ג/בת/181 התקפה: מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.2.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.
ב.	תובטח גישה חפשית בכל עת למטרות טיפול בשוחות ביקורת וכיו"ב.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה: - תשמש לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות הצמודות לנתיבי התנועה או מופרדות מהם ע"י גינן. - תותר התקנת מפרצי חניה עבור רכב מזדמן, כגון רכב הובלה או רכב פריקה וטעינה. - תותר העברת תשתיות ובלבד שיהיו חלק מתכנית תשתיות שלמה לכל שטח התכנית.
4.3.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
א.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה: - תשמש לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות הצמודות לנתיבי התנועה או מופרדות מהם ע"י גינן. - תותר התקנת מפרצי חניה עבור רכב מזדמן, כגון רכב הובלה או רכב פריקה וטעינה. - תותר העברת תשתיות ובלבד שיהיו חלק מתכנית תשתיות שלמה לכל שטח התכנית.
4.4.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)										מספר קומות			גובה	תכנית	צפיפות	מספר	אחוזי	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מספר קומות		מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
				מבנה (מטר)	מבנה (מטר)																			מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(2) ועדה מקומית רשאית לגייס אחוזי בניה ממפל למפלס הכניסה אל מרחצת למפלס הכניסה בכפר ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

(3) עפ"י התשריט.

(4) ועדה מקומית רשאית לאשר בניית מבנה שער בכניסה למגרש בקו בנין קדמי = 0 מ'.

(5) ועדה מקומית רשאית לאשר בניית מבני עזר למתקנים טכניים כגון: בית משאבה, חדר גנרטור ואו שואי וכי בקו בנין צידי או אחורי = 0 מ'. בהתאם לדרישות הטכניות של המתקן.

28/05/2014

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 26

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית של האזור עפ"י תכנית מפורטת המאושרת ע"י משרד הבריאות, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3. אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור המתחם למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב-1992, באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4. תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6. הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.7. הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשס"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.8. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.10. חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.11. פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.12. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13. טיפול במי נגר עילי

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.
- יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

- יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
- במידה ויום התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.

6.14. תנאים לקבלת היתר בניה

- על פי תכנית ג/בת/181 התקפה. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
- פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.
 - פירוט חזות ועיצוב המבנים: חזיתות, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
 - פירוט מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
 - א. ניקוז. פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - ב. שפכים. כמויות מרביות לפי הרכב וסוג ולפרקי זמן – בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק של המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.
 - ג. פסולת מוצקה. כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך הייצור ובשירותים נלווים, תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
 - ד. פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה). איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א-1990 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993.
 - ה. חומרים מסוכנים. תנאי אחסון, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 וע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.
 - ו. מידה מירבית לרעש נכללת שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.
 - ז. איכות אוויר. שיעורים מירביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
 - ח. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית. מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, ואמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.
 - ט. איחסון. קביעת תנאים ומגבלות, מיקומו של האחסון, וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
 - תכנית פיתוח של המגרש, ע"פ סעיף 4.1.2.ב' לעיל.
 - פירוט חזיתות הבניינים, ע"פ סעיף 4.1.2.א' לעיל.
 - פירוט מתקני הגג, מזגנים וצרת, ע"פ סעיף 4.1.2.א' לעיל.

6.15. הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3401/0 "חנות לביא, ח"י י"פ: 1091 עמ' 1392 מיום: 18/5/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות מוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.16. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.17. סידורים לנכים

תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.18. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

תנאי למתן היתר בניה לתוספות למבנה הקיים הינו בדיקת עמידות המבנה בפני רעידות אדמה כנדרש בת"י 413 ובמידת הצורך חיזוקו ביחד עם התוספות כנדרש בתמ"א 38.

6.19. טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שחומרי החפירה ומילוי בתחום התכנית יגיעו להיקף שמעל 100,000 ממ"ק, יחולו ההוראות הבאות:

- היתר בנייה יינתן לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2. מימוש התוכנית

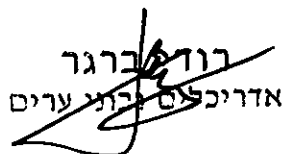
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 9.6.14 מספר תאגיד: לא רלבנטי	חתימה: מינהלת פארק תעשיות גליל תחתון-טבריה בע"מ X תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הכלכלה	שם: מגיש התוכנית
תאריך: 28/5/14 מספר תאגיד: לא רלבנטי	חתימה: דוד ברגר אדריכלים ובעלי ערים תאגיד: לא רלבנטי	שם: רודי ברגר עורך התוכנית
תאריך: 02/05/2014 מספר תאגיד: לא רלבנטי	חתימה: משרד התעשייה המסחר והתעסוקה מינהל לאזורי ציטוזון רח' בנק ישו גל 5 (גנין גינר) קרית בן נור י"ד ירושלים X תאגיד: משרד הכלכלה	שם: לא רלבנטי יזם במועל
תאריך: 9.6.14 מספר תאגיד: לא רלבנטי	חתימה: אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תאומתה לתכנית המוסמכת. חתימתנו חייבה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו או בננו השטח הכלול בתכנית אין חתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק חקוקות מבט תכנונית. רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון	שם: לא רלבנטי בעל עניין בקרקע תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20474 שם התוכנית: א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשייה.


רודי ברגר
אדריכל תכנון ערים

חתימה:

תאריך: 28/5/14

עורך התוכנית: רודי ברגר

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח מים וביוב.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	V	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה	V	
	2.3.3	הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	V	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20474 ששמה א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ענבל אברהם הנדסת מים וביוב נספח מים וביוב

ב. לא רלבנטי

ג. לא רלבנטי

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר
אדריכלים ואנשי ערים

חתימת המצהיר

28/5/14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ענבל אברהם (שם), מספר זהות 037679743,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20474 ששמה א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 118405 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח מים וביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ענבל אברהם - מהנדסת
GIS, הנדסת מים, ביוב וניקוז
יעוץ ותכנון

חתימת המצהיר

28/5/14
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20474

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 2/1/2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מתניה חן-ציון			
5.6.14	מודד מוסמך מ.ר. 697	697	מתניה חן ציון
תאריך	א-נר מדידת הידועה בע"מ חתימה	מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 30.7.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מתניה חן-ציון			
5.6.14	מודד מוסמך מ.ר. 697	697	מתניה חן ציון
תאריך	א-נר מדידת הידועה בע"מ חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: ג/20474 שם התוכנית: א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה

רודי ברגר
 אדריכלים וד"ר ערים
 חתימה:

תאריך: 28/5/14

עורך התוכנית: רודי ברגר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.