

1-1-96981-2002



תכנית מס' ג/21375

ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21375

הסדרת ייעודי קרקע בפארק קדמת גליל

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="228 970 780 1340"> <p>מינהל חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תוכנית מס' 21375</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.8.16 לאשר את התוכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה תעודת אישור שר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה תעודת אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="228 1372 780 1741"> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' 21375</p> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' 21375</p> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' 21375</p> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' 21375</p> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' 21375</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מיועדת להסדרת ייעודי קרקע מתכניות מאושרות שונות אשר חופפות ביניהן בתחום קטע מזרחי של פארק תעשייה קדמת גליל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חסדות ייעודי קרקע בפארק קדמת גליל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
21375/ג	מספר התוכנית		
80.43 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים לתקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
ספטמבר 2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
ן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מתוזזת			
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

גליל תחתון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
244700	קואורדינטה X	
743500	קואורדינטה Y	
פארק תעשייה קדמת גליל	תיאור מקום	1.5.2
מועצה איזורית גליל תחתון	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
פארק תעשייה קדמת גליל	יישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובת שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15245	מוסדר	חלק מהגוש		2,27,40-44
15244	מוסדר	חלק מהגוש		19-23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/15566	כפיפות	עידכון ייעודי קרקע על בסיס תכנית זו.	5824	26/6/2008
ג/16213	שינוי	גריעת יער נטע אדם מוצע והשבת פריסה של ייעודי קרקע בכפוף לתכנית ג/15566.	6419	21/05/2012
ג/19886	כפיפות	עידכון ייעודי קרקע בהתאם לתכנית.		
תמ"מ 9/2	כפיפות		י.פ. 5696	30/07/07
תמ"א 35	כפיפות		י.פ. 5474	27.12.05
תמ"א 34	כפיפות		י.פ. 5206	15.07.03

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הוראות התוכנית	מחייב		16			וועדה מקומית גליל תחתון				
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250		1		קרן קיימת לישראל מרחב צפון				

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

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקה	זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mehandesg@iula.org.il	04-6628212		04-6628210	כדורי, ד.ג. גליל תחתון 14101		וועדה מקומית גליל תחתון				
		04-8470268		04-8470307	ת.ד. 45 קריית חיים 26103		קרן קיימת לישראל מרחב צפון				

1.8.2 זום בפועל

זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mehandesg@iula.org.il	04-6628212		04-6628210	כדורי, ד.ג. גליל תחתון 14101		וועדה מקומית גליל תחתון				
	04-8470268		04-8470307	ת.ד. 45 קריית חיים 26103		קרן קיימת לישראל מרחב צפון				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun @ rmi.gov.il	04-6558839		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עילית 17105		רשות מקומית ישראל				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע אחרים

זוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Inbar.iris@gmail.com	04-9898920	052-2666975	9896017	משמר העמק 19236	514921253	ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	31132	056241243	איריס ענבר	אדריכלות ובינוי ערים
Zur110@bezeqint.net	04-6528388		04-6527412	רח' הכניס 15 עומלח		צוריהל מודדים	692		יהודה אריה	מתמסד אורח-גיאודט

1.9 הגדרות בתוכנית

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

הסדרת ייעודי קרקע בקטע מזרחי של פארק תעשייה קדמת גליל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יערד שטחי יער נטע אדם מוצע בתכנית יער פוריה ג/16213 לאזור תעשייה והשבת ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה בהתאם לתכנית פארק קדמת גליל ג/15566. התכנית מאמצת את כל נספחי התכנית ג/15566 ואשורים נוספים שנתנו במסגרתה, ע"י גופים שונים והם בעינם עומדים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 80.43 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
השינוי - מתכנית ג/16213 בה השטח מיועד ליער. אין שינוי ביחס לתכנית מאושרת ג/15566.		17,809	+ 17,809	-	מ"ר	תעסוקה
		348	+ 348	-	מ"ר	מסחר

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", גובר האמור בטבלה 5.

3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים - הנחיות מיוחדות		תאי שטח	יעוד
		40-43	קרקע חקלאית
		1-6	תעשייה
		15-17	מסחר תעשייתי
		10	מרכז להדרכת נהיגה (תעסוקה)
		25-27	שטח ציבורי פתוח
		20-23	דרך מאושרת

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 - תצורה ג/15566		מצב מאושר - ג/16213	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
0.92	0.74	0.92	0.74	100.0	80.43
24.01	19.31	24.01	19.31		
4.12	3.31	4.12	3.31		
36.18	29.10	36.18	29.10		
23.94	19.25	23.94	19.25		
10.84	8.72	10.84	8.72		
100.0	80.43	100.0	80.43	100.0	80.43

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
יעוד קרקע חקלאית בתכנית זו כפוף בכל הוראותיו להוראות ייעוד שטח קרקע חקלאית בתכנית ג/15566.	
א.	כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה.
ב.	מטעים, גידולי שדה.
ג.	תשתיות.
4.1.2	הוראות
תאי השטח הכלולים בתכנית זו יאוחדו עם תאי שטח גובלים מתכנית ג/15566 בייעוד זהה.	

4.2	תעשייה
4.2.1	שימושים
יעוד תעשייה בתכנית זו כפוף בכל הוראותיו להוראות ייעוד תעשייה בתכנית ג/15566.	
א.	תעשיה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, איחסון, מעבדות וכיו"ב, שטחי שירות המיועדים לתכליות ולשימושים העיקריים לרבות מונונים, אך למעט תעשייה מטרידה ומוזמת שיש בה פליטות לאוויר, למים ולקרקע.
4.2.2	הוראות
תאי השטח הכלולים בתכנית זו יאוחדו עם תאי שטח גובלים מתכנית ג/15566 בייעוד זהה. בכפוף לתמ"א 34 – באיזור זה יחולו הנחיות סביבתיות בהתאם לנספח סביבה לתכנית הראשית ג/15566 ולדרישות המשרד להגנת הסביבה לטיפול וסילוק תמלחות וחומרים נוספים למניעת זיהום קרקע ומי תהום.	

4.3	מסחר ותעשייה
4.3.1	שימושים
יעוד מסחר ותעשייה בתכנית זו כפוף בכל הוראותיו להוראות ייעוד אזור תעשייה משולב עם מסחר בתכנית ג/15566.	
א.	השימושים לתעשייה יהיו כמו באיזור תעשייה.
ב.	באזור זה מותר שימוש למסחר בהיקף שלא יעלה על 15% מזכויות הבנייה הנקובות בטבלה 5. מיקום המסחר יהיה כחלק מהמבנה התעשייתי בלבד. הייעוד המסחרי יהיה למטרת התוצרת התעשייתית (חנויות מפעל).
4.3.2	הוראות
תאי השטח הכלולים בתכנית זו יאוחדו עם תאי שטח גובלים מתכנית ג/15566 בייעוד זהה. בכפוף לתמ"א 34 – באיזור זה יחולו הנחיות סביבתיות בהתאם לנספח סביבה לתכנית הראשית ג/15566 ולדרישות המשרד להגנת הסביבה לטיפול וסילוק תמלחות וחומרים נוספים למניעת זיהום קרקע ומי תהום.	

4.4	מרכז להדרכת נהיגה (תעסוקה)
4.4.1	שימושים
יעוד מרכז להדרכת נהיגה כפוף בכל הוראותיו להוראות ייעוד מרכז להדרכת נהיגה בתכנית ג/15566.	
א.	מתקן להדרכת נהיגה, לפי דרישות משרד התחבורה, לרבות מיסעות המיועדות לשירות המתקן.
4.4.2	הוראות
תא השטח הכלול בתכנית זו יאוחד עם תאי שטח גובלים מתכנית ג/15566 בייעוד מרכז להדרכת נהיגה הוזהה לייעוד זה, ויפותחו במקשה אחת.	

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
יעוד שטח ציבורי פתוח הכולל הנחיות מיוחדות כפוף בכל הוראותיו להוראות ייעוד אזור לטיפול נופי בתכנית ג/15566.	
א.	אזור לטיפול נופי הכולל גינון, מדרכות, ריהוט רחוב, מעבר מערכות תשתיות וכיו"ב. אסורה כל בנייה.
ב.	טיפול במדרונות : שטח לפיתוח המיועד לשיקום נופי, כולל טיפול במדרונות – כפוף להוראות נספחי ניקוז לתכנית ג/15566 ולתכנית ג/19886, על פי תכנון של אדריכל נוף, בהתאם למגבלות בסעיף (א) לעיל. מצפה שסומן בשטח זה יתוכן על ידי אדריכל נוף בהתאם למגבלות המוגדרות לשטח זה בתכנית ג/15566. שטח מירבי למצללה במצפה - 50 מ"ר.
4.5.2	הוראות
תאי השטח הכלולים בתכנית זו יאוחדו עם תאי שטח גובלים מתכנית ג/15566 בייעוד זהה. בייעוד זה יחולו הוראות מיוחדות לייצוב מדרונות – מתכנית ג/15566.	

4.6	דרכים
4.6.1	שימושים
	כל החוראות והשימושים כפופים להוראות דרכים בתכנית ג/15566.
א.	מיסעות לכלי-רכב, גיטון, מדרכות, ריחוט רחוב, מעבר מערכות תשתית, תנייה וכיו"ב.
4.6.2	הוראות
	תאי השטח הכלולים בתכנית זו יאוחדו עם תאי שטח מתכניות ג/15566 ביעוד זהה.
א.	בתחומי דרכים אסורה כל בניה למעט מבני דרך ואו פעילות בהתאם לסעיף 4.8.1 לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

עודר	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מיזנוני (מ"ר) (1)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		מכל מפלס לבניסה הקובעת	מסד ומגשר (מ"ר) (6)	מסד ותעשית	תעשייה
			שטח שירות	עיקוי	שטח שירות (2)	עיקוי (2)												
5	5	5	1	2	13	60%	50%	-	-	27,034	20%	40%	2,000	1-6				
5	5	5	1	2	10	50%	2%	-	-	4,303	50%	10%	2,000	15-17				
5	5	5	1	2	13	2%	מכל המתחם	-	-	1,000 מ"ר לכל המתחם	-	-	74,000	10				

הערה כללית:
 • כל זכויות הבנייה והוראות הבנייה כפופות לתכניות ג/15566 בהתאמה.
 בהתאם - ניתן לאחד מגרשים ביעודי קרקע המוגדרים בתכנית זו - עם מגרשים ביעודי קרקע הוהים להם בתכנית ג/15566 - לקבלת שטח מגרש מיעודי לפיתוח.

- (1) לא תותר חלוקת המגרש המיועד למתקן למרכז חדרכת נהיגה. חלוקת מגרש זה מהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית זו. שטח המיועד למרכז חדרכת נהיגה יפותח כמקשה אחת עם השטח המיועד למרכז נהיגה בתכנית הראשית ג/15566.
- (2) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממפלס הבנייה למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולא להיפך, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה נשמר.
- (3) גובה הבניה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת.
- (4) תותר הקמת ביתן שומר בשטח עד 20 מ"ר בקו בניין קדמי וצדדי אפס.
- (5) שטח לניטון יהווה 15-20% משטח המגרש וישמש לצורך שטח לחלחול נגר עליו.
- (6) בכל מגרש יבנה מבנה אחד בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות אדריכליות ותכנון. פיתוח
 התכנית כפופה לכל הוראות לבינוי ולעיצוב אדריכלי והנחיות נופיות וכן הוראות פיתוח בתכנית ג/15566 - בהתאמה ליעדי הקרקע בתכנית זו.

6.2. אמצעים למניעת מטרדים
 התכנית כפופה בכל הוראותיה לכל הוראות איכות הסביבה החלות ביעודים השונים בתכנית ג/15566 בהתאמה, ולנספח ו' לתכנית ג/15566 (הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה) - בתחום חלופה.

6.3. תשתיות
 בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.
 כל קווי השירותים העירוניים יועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גיטון וכו', ובאופן שלא יהיו מטריד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, והחדשים ואו המחודשים בהם יהיו תת-קרקעיים. תכנון התשתיות כולן ישולב בתכנון תשתיות לפארק תעשייה קדמת גליל ובהתאמה להוראות תכנית ג/15566.

6.4. הוראות והגבלות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן התר בנייה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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. בשל אילוצים טכניים או תכנוניים ניתן יהיה למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בנייה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	מהתיל
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר

<p>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 הדמנות 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. <u>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</u></p>
<p>6.5 פסולת סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. <u>עודפי העפר במגרשים – תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים.</u> תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר - אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית. <u>עודפי העפר בפיתוח ציבורי – ייערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה.</u> עודפי עפר אשר לא ימצא להם פתרון בתחום התכנית יפנוו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>6.6 דרכים וחניות תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה ובמשולב עם תכנון הדרכים בתכנית ג/15566. החניה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
<p>6.7 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.8 שירותי כבאות אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש ידרש עי"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה – על פי דרישות החוק.</p>
<p>6.9 חלוקה התכנית כפופה לכל הוראות החלוקה בהתאמה לתכנית ג/15566 סעיף 3.5.1 בהוראות התכנית.</p>
<p>6.10 רישום תוך חודשיים מיום תחולת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. התכנית כפופה לכל הוראות הרישום בהתאמה לתכנית ג/15566 סעיף 3.5.3 בהוראות התכנית.</p>
<p>6.11 הפקעות כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.12 היטל השבחה היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.13 מים וביוב תנאי למתן היתר בניה חיבור בפועל של מערכות המים והביוב הכלולות בתכנית ההרחבה למערכות מרכזיות קיימות, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות. התכנית כפופה לכל ההוראות בהתאמה לתכנית ג/15566 סעיף 3.6.2 בהוראות התכנית.</p>
<p>6.14 ניקוז בשטח התכנית נדרש ביצוע מלא של הנחיות נספח הניקוז – שימור מים, באישור רשות הניקוז האזורית ומשרד החקלאות ועל פי תקנות בניה משמורת מים. כמו כן יינקטו האמצעים למניעת פגיעה במי תהום לפי סעיף 10.2 בתמ"א 35. בבקשה להיתר יש להפריד את ניקוז השטחים המזוהמים בחצרות המפעלים מניקוז נגר עילי שאינו מזהם. התכנית כפופה לכל ההוראות בהתאמה לתכנית ג/15566 סעיף 3.6.3 בהוראות התכנית.</p>

<p>6.15 תכנית פיתוח כוללת תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות פיתוח כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל על ידי מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות לכך. התכנית כפופה לכל ההוראות בהתאמה לתכנית ג/15566 סעיף 3.6.4 בהוראות התכנית.</p>
<p>6.16 איכות סביבה תנאי למתן היתר אישור המשרד לאיכות הסביבה ואו הרשות הסביבתית המוסמכת בתחום התכנית. לא תותר הקמת מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ובחתיים להוראות התכנית. כל שימוש אחר מרשימת התכליות יהווה סטייה ניכרת. התכנית כפופה לכל ההוראות בהתאמה לתכנית ג/15566 סעיף 3.6.5 בהוראות התכנית. הנחיות סביבתיות לאזור התעשייה – בכפוף לתמ"א 34 סעיף 13.4, ולנספח ו' לתכנית הראשית ג/15566, ולהנחיות המפורטות להלן.</p>

הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה

1. מפעול וניהול סביבה:

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחייב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגרשי הספורט, שילוק הפסוקת, משטחי החנייה, תאורת החוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת ההוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2. הנראות בנושא איכות הסביבה

א. שמושים מותרים

בתחום התוכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מפעל סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיכיים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנהשא איכות הסביבה.

כשנת מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ב. כל מפעל שיבקש התר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותכני פליטה, הן לאויר והן למים, שיקבעו מנת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הנראות ללבוש

כל שמוש קרקע וכל פעילות, יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1) **ניקיון ותיעוב:** השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבשחת פתרונות למניעת זיהום קרקע; מים עיכיים ותחתיים.

2) **ביוב:** באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (נס' 3) לחוק עזר לדוגמא לדשויית המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (וכא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

- 3) **פסולת:** יוגטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תכרואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים, המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.
- 4) **פסולת חומרים מסוכנים:** טפול וסילוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.
- 5) **חומרים רעילים ומסוכנים:** האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) ובהוראות של המשרד לאיכות הסביבה.
- 6) **רעש:** בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפקסי רעש המותרים כדין.
- 7) **איכות אוויר:** תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתי תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.

3. הערכת השפעות סביבתיות - למתח התרי בניה

- א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש כדשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שארון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.
- ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן היתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

4. המד הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

- א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.
- ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שיכוס ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

- 1) **ג'פנו:** פתרונות למניעת זיהום מים עיקיים ותחתיים.
- 2) **שתכית:** כמויות מירביות לפי הרכב וסוג כפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
- 3) **פסולת מוצקה:** כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- 4) **פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה):** איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רשוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).

5) חומרים מסוכנים: תנאי אחסונם, השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.

6) רעש: מידה מירבית רעש נכללת שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שדות נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים נדרשת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

7) איכות אוויר: שיעורים מירביים לפליטות 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.

8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיה, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

9) איתנון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

ד. היתר למבנה רב שימושי:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכזוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שטרם הכל הפעילות במבנה תחריג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שמנשים חורגים: כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

תכנית פתוח המגרש:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שביכי גישה, חניה, שטחי פריקה ומעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

חזית הבנין ותומכי ציפוי: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האויר.

מתקני גג, מזגנים וצנרת: יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

6.17 סידורים לנכים
 קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.
 התכנית כפופה לכל ההוראות בהתאמה לתכנית ג/15566 סעיף 3.6.8 בהוראות התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התכנית כפופה לכל ההוראות בהתאמה לתכנית ג/15566 סעיף 3.6.9 בהוראות התכנית.

7.2 מימוש התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
21/10/15		תאגיד/שם רשות מקומית: נ. מקומית גליל תחתון	
מספר תאגיד:			

תאריך:	שם:	מגיש התוכנית
18.11.15	תאגיד/שם רשות מקומית: קרן קיימת לישראל	
מספר תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
18.11.15		תאגיד: קרן קיימת לישראל	
מספר תאגיד:			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
15.10.15		אדרי' איריס ענבר	
מספר תאגיד: 514921253	ח.פ. 514921253	ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	