

255-0225797-1

תכנית מס': 255-0225797 - שם התכנית: שינוי יעוד של חלק משטח התעשייה לדרך והסדרת יעודים לתעשייה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון והבניה

מס' תכנית מס' 23-255-0225797

תכנית מס' 23-255-0225797

תוכנית מס'

שינוי יעוד של חלק משטח התעשייה לדרך והסדרת יעודים לתעשייה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 255-0225797  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 כיום א. א. 2. לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

255-022579

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

במטרה לנצל עתודות קרקע מאושרות על פי תכנית מאושרת, ולאפשר למועצה התעשייתית לקלוט מפעלים חדשים.  
הארכת דרך מס' 9 בהתאם לתוואי דרך קיימת, וכן חלקה למגרשים לפי תשריט חלוקה מאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד של חלק משטח התעשייה לדרך והסדרת יעודים לתעשייה
1.1	מספר התכנית	255-0225797
1.2	שטח התכנית	28.477 דונם
1.3	מהדורות	שלב
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
		מחוזית
		לפי סעיף בחוק
		לי"ר
		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 מעלה הגליל

קואורדינאטה X 226650

קואורדינאטה Y 764850

1.5.2 תיאור מקום הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בתחום מועצה תעשייתית מגדל תפן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייתית מגדל תפן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19197	מוסדר	חלק	12-14, 16, 28	
19215	מוסדר	חלק		75, 78-79

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

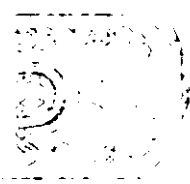
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	אישור ע"פ תמ"א	אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי, אזור רגישות א, 1.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א	מרקמים : מרקם עירוני. הנחיות סביבה : שטח שמור למשאבי מים.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	אישור ע"פ תמ"מ	יעודי קרקע : אזור תעסוקה מרחבי, קו מתח עליון עובר בשטח התכנית. הנחיות סביבתיות לפיתוח: שטח בעל חדירה גבוה למשקעים.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 2414	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 2414 ממשיכות לחול.	2408	1047	02/02/1978

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		10/08/2015	שאדי אבוריש	22/12/2014	1	1:500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10/08/2015	שאדי אבוריש	20/06/2014	1	1:1250	מנחה	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
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה המקומית התעשייתית מגדל תפן	מגדל תפן	(1)		04-9872079	04-9872329	rami- eng@tefen. org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה המקומית התעשייתית מגדל תפן.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה המקומית התעשייתית מגדל תפן	מגדל תפן	(1)		04-9872079	04-9872329	rami- eng@tefen.org.il

(1) כתובת: מועצה המקומית התעשייתית מגדל תפן.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקע ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת: מלון פלאזה

, רח' פינת חרמון

ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא (1)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqi nf.net
מודד מוסמך	מודד	פואד אבוריש	811	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים כע"מ	ירכא	(1)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqi nf.net

(1) בתוכנית: א.ת. ירכא.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

התכנית מציעה חלוקת משנה של השטח למספר מגרשים לתעשייה, שינוי יעוד של חלק משטח התעשייה לדרך (במטרה לאפשר גישה מדרך מס' 1) הוספת אחוזי בניה מ 100% ל 155% ביעוד תעשייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת גודל מגרש מינימאלי.  
הגדלת אחוזי בניה לשטח תעשייה.  
קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.  
קביעת הוראות בניה.  
קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		28.477				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* לפי תכנית מאושרת ג/2414		27,373.8	+3,101.87	24,272	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
סה"כ שטח בניה בכל הקומות		7				
100 %						

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	302, 301
דרך מוצעת	401
חניון	501
שטח ציבורי פתוח	201
תעשייה	104 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	301
דרך /מסילה לביטול	חניון	501
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	101
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	302, 301
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	401
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	104, 102, 101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,877.82	13.62
שטח ציבורי פתוח	327	1.15
תעשייה	24,273	85.24
סה"כ	28,477.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,582.1	9.07

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
8.34	2,373.63	דרך מוצעת
2.95	839.95	חניון
2.75	782.58	שטח ציבורי פתוח
76.90	21,899.1	תעשייה
<b>100</b>	<b>28,477.36</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים לתעשייה, ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מחסנים, ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור ועדה המקומית ובכפוף לדו"ח הועדה בין משרדית לאיתור תעשיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	לא תותר כניסת מפעלים שבתהליך היצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר או גרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש. לא תותר כניסת מפעלים המחזיקים חומרים מסוכנים שטווח הסיכון שלהם חורג מתחום המגרש. מפעלים בהם מתקיימת פעילות בעלת פוטנציאל סיכון למי התהום מחויבים להגדיר אמצעים למניעת זיהום מי התהום ולהביאם לאישור רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מתקני ספורט משחק, מקלטים ציבוריים וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הוועדה על פי תכנית הגשה להיתר בניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כהגדרתם בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כהגדרתם בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>חניון</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תקנות התכנון ובניה, התקנת מקומות תנית שמ"ג 1983.

4.5	חניון
4.5.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	כתנאי להיתר בניה על החניון לעמוד בתנאי המסגרת העדכניים של המשרד להגנת הסביבה לחניונים תת קרקעיים, בין היתר איכות האוויר בתוך החניון והאוויר שיוצר מהחניון.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
					מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת						קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
5		104 - 101	לי"ר	1000	125	30	155	60	15	3	מתחת לבניסה הקובעת	3	(3) 3	(3) 3
												עיקרי שדות	עיקרי שדות	מעל הבניסה הקובעת

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 המיוזבניים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- תותר העברת שטח העקרי מעל מפלס הבניסה אל מתחת למפלס הבניסה בתנאי שסך הכל השטח לא יעובר את תסכית המותרת...
- תניה תת-קרקעית ושטחי שירות נלווים למבנה...
- מותר מרווח צידי ואחורי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים...

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>שופכי אזור התעשייה יוזרמו במערכת סגורה אל מכון הטיהור של האזור העומד להבנות בשנים הקרובות. אחרי הטיפול הביולוגי במכון ישמשו הקולחים להשקיה חקלאית בשדות משקי הסביבה.</p> <p>לפיכך, ידרשו המפעלים להבטיח כי השפכים שיוזרמו למערכת הביוב המרכזית יהיו באיכות העומדת בדרישת אשר יקבעו בתנאים לפיהם תאושר תכנית הביוב לאזור התעשייה, מבחינת ההרכב הכימי, ביולוגי והתכונות הפיסיקליות.</p> <p>מפעלים שיש להם שפכים החורגים מדרישות האיכות של מכון הטיהור האזורי יתקינו מתקני קדם לטיפול מוקדם בשפכיהם על מנת להביא אותם לדרישות מכון הטיהור האזורי, הכל כפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>הטיפול בשופכים סניטרים גלמיים יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי אשפה 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 מסודר.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<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"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני</p>	

6.2	<b>חשמל</b>
	<p>ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 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>
6.3	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>חלוקה- תנאי למתן היתר בניה - קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה .</p>
6.4	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. בשל היות האזור רגיש להחדרת נגר עילי, אין לבנות בניה משמרת מים בתחום התכנית.                  2. יש לאסוף את מי הנגר העילי הנקיים מגגות המבנים ולהחדירם מחוץ לגבולות אזור התעשייה.                  3. יש להפעיל תכנית ניטור לאיכות מי הנגר מחצרות המפעלים, שתוודא כי מי הנגר אינם מזוהמים בטרם יסולקו ויוחדרו.                  4. מי נגר מזוהמים לא יוזרמו לשטחים פתוחים אלא לפתרון קצה מתאים כגון מתקן טיפול מקומי ו/או מט"ש אזורי שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.                  5. על פתרון הניקוז להבטיח כי החדרת מי הנגר ו/או הזרמתם לנחלים לא יפגעו במשאבי מים וטבע.                  6. פתרון הניקוז יהיה באישור רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.                  לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.                  התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.                  1. תנאי להוצאת היתר בניה -                  1.1 אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.                  1.2 יש להעביר לרשות המקומית את המסמכים הבאים לצורך הסדרת רישוי העסק.                  1.3 הצהרת בעל העסק על סוג העסק והפעילויות שיבוצעו בו.                  1.4 מידע סביבתי עדכני, לפי המפורט במסמך "מידע סביבתי לצורך בדיקת בקשה לרישיון עסק/היתר זמני" המפורסם באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.                  2. רעש-                  בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990 ולתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג ? 1992 ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד מחוץ למגרש לא יחרוג מהמותר במידה ורמת הרעש תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי היוזם כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.                  3. איכות אויר-                  לא תותר פליטת מזהמי אוויר מעבר לערכים שנקבעו בהתאם לחוק אוויר נקי, תשס"ח, 2008 הוראות מכוחו והנחיות המשרד להגנת הסביבה. יידרש לנקוט בטכניקה המיטבית הזמינה, כהגדרתה בחוק אוויר נקי בעת התכנון, הבניה וההפעלה של מקורות הפליטה שישומה יביא למניעה או לצמצום מרבי של פליטת מזהמים לאוויר ממקור הפליטה, כהגדרתו בחוק, ולמזעור פגיעה בסביבה בכללה.                  4. שפכים-</p>	

6.8	<b>איכות הסביבה</b>
<p>4.1 יש לחבר ולקלוט את השפכים במערכת הביוב המרכזית והאזורית באחריות היזם בתאום עם הגוף האחראי על מערכת האיסוף וההולכה של השפכים ועל מתקן הקצה לקליטה וטיהור השפכים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>4.2 איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהייה בהתאם לדרישות כללי התאגידים בטרם הזרמתם למערכת הביוב ומתקן הקצה.</p> <p>4.3 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.</p> <p>4.4 לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה ואישור הגופים הרלוונטיים.</p> <p>5. פסולת -</p> <p>5.1 יובטחו דרכי הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגעי סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.</p> <p>5.2 פסולת בנין ועודפי עפר - לא יוצא היתר בנייה אלא אם בתנאי יקבע מפורשות כי עודפי חפירה ופסולת בניין יש להפנות לאתר אשר אושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5.3 פסולת חומרים מסוכנים - טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים, התשנ"א 1990).</p> <p>5.4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.</p> <p>5.5 בתכנון מיקום פחי האשפה יש להביא בחשבון את מגוון תשתיות איסוף הפסולת הנדרשות לשם הפרדת הפסולת לזרמיה השונים, כפי שיידרש ע"י המועצה וכנדרש עפ"י חוק הארזות.</p> <p>6. מניעת מטרדים בעת הבנייה - כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים כדלקמן: מניעת רעש בעת עבודות הבנייה</p> <p>6.1 מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה התשל"ט 1979). לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.</p> <p>6.2 הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה התשל"ט 1979) באזורי המגורים, תעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש, התשנ"ג 1992 - מניעת מטרדי אבק</p> <p>6.3 יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p> <p>6.4 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p>	
6.9	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.10	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>תנאי להיתר בניה ! אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	

<b>6.10</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ה' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
<b>6.12</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
<b>6.13</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	כל שאר הוראות התכנית הן בהתאם לתכנית ג/2414 מאושרת.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מועצה המקומית התעשייתית מגדל תפן 500217229		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מועצה המקומית התעשייתית מגדל תפן 500217229		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> בבעלות מדינה	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מנהל מקרקע ישראל 500101761		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> שאדי אבוריש	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> פ.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב 512916313		

י.א.ר. יעוץ בתכנון  
 מנהל מקרקע ישראל  
 מס' רישון 107098

י.א.ר. יעוץ בתכנון  
 מהנדס תכנון  
 בי"ר רישון 107098

י.א.ר. יעוץ בתכנון  
 בי"ר רישון 107098

יעוץ בתכנון  
 הנדסת תכנון ואדריכלות  
 ר.מ. 49840 - ר.מ. 49829