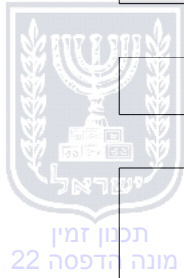


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0393256

הגדלת זכויות בניה איזור תעשייה מעיליא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/05/2017

לאשר את התוכנית

26/06/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תוכנית באיזור התעשייה מעיליא המהווה שינוי לתוכנית ג/17232 מאושרת .
מטרת התוכנית :

1. הגדלת אחוזי בניה מ 80% ל 115% לפי הפירוט הבא : עיקרי מ 70% ל-91% שטחי שירות מ 10% ל 24% - על מנת לאפשר ניצול מיטבי של הקרקע עקב הפרשי גובה .
2. תוספת קומה ממעל מפלס הכניסה בנוסף ל 2 הקומות המותרות אשר נמצאות מתחת למפלס הכניסה . סכ"ה 3 קומות
3. הגדלת התכסית המותרת מ 40% ל- 45% על מנת לאפשר רצף בין 2 מבנים קיימים ע"י גג הקומה מעליהם ובחלל הנוצר מתחת לאפשר מקומות חניה נוספים לכל קומה בנפרד .
4. שינוי בגובה הבניין מ 8 מ' ל- 14 מ'
5. קביעת הוראות ושטחי בניה לשטח מסחר ומשרדים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בניה איזור תעשייה מעיליא

255-0393256

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4,629.750 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	225204
קואורדינאטה Y	769752

1.5.2 תיאור מקום

במזרח איזור התעשייה מעיליא,, מדרום מזרח לשוב .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18376	מוסדר	חלק		38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלה נפתלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



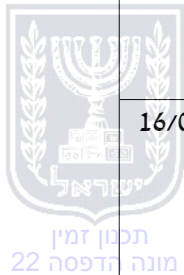
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	רגישות א 1 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	מרקמים - מרקם עירוני הנחיות סביבתיות - ללא רגישות סביבתית תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	יעוד קרקע- חקלאי/נוף כפרי פתוח וישוב כפרי הנחיות סביבתיות: שטח לפיתוח מותנה שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
12/01/2009	1761	5899	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17232 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17232



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרי רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		13/03/2016	פרי רימר	17/04/2016	תוכנית בינוי-חתום להפקדה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 150		27/01/2016	עביר סעיד	23/08/2016	נספח תחבורה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		24/01/2016	פרי רימר	18/12/2016	חתום להפקדה	לא

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	כמאל עבד			מעיליא	(1)		04-9576611		kmal13@walla.com
	פרטי	מח"מר עבד			מעיליא	(2)		04-9997201		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 197.

(2) כתובת: ת.ד 198.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כמאל עבד			מעיליא	(1)		04-9576611		kmal13@walla.com
פרטי	מח"מר עבד			מעיליא	(2)		04-9997201		

(1) כתובת: ת.ד 197.

(2) כתובת: ת.ד 198.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	כמאל עבד			מעיליא	(1)		04-9576611		
בעלים	מח"מר עבד			מעיליא	(2)		04-9997201		

(1) כתובת: ת.ד 197.

(2) כתובת: ת.ד 198.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות ת	עורך ראשי	פרי רימר	29886	סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330	04-8266330	riehmermp@ 012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ויסאם דחבור	1194		מעיליא	(1)		04-9572687		wisam181@g mail.com
	יועץ תחבורה	עביר סעיד			כפר יאסיף	(2)		04-9961744		abirsaid2014 @gmail.com

(1) כתובת: כפר מעיליא ת.ד. 1194.

(2) כתובת: כפר יאסיף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הגדלת זכויות בניה, תוספת קומה, שינוי בגובה המבנה, הגדרת תכליות וזכויות לשימוש למסחר והגדלת תכסית למגרש באיזור התעשייה מעיליא

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1. הגדלת זכויות בניה
2. תוספת קומה נוספת :
3. הגדלת תכסית קרקע
4. שינוי בגובה הבניין
5. קביעת הוראות ושטחי בניה לשטח מסחר ומשרדים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4,629.75



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר לפי ג/17232 : 70% לתעשייה ומלאכה ומסחר נוצלו לתעשייה 64% נותר למסחר באופן יחסי 6% מצב מאושר שטח עיקרי 6% * 203.35 = 3389.35 מצב מוצע שטח עיקר 12% * 406.71 = 3389.35 מ"ר	406.71		+203.36	203.35	מ"ר	מסחר (מ"ר)
מצב מאושר : -70% שטח עיקרי לתעשייה ומלאכה ולמסחר לפי תוכנית ג/17232. במצב מאושר שטח עיקרי : 64% נוצלו עבור תעשייה ומלאכה 64% * 3389 מ"ר = 2169.17 מ"ר מצב מוצע שטח עיקרי : 79% 3389.33 * מ"ר = 2677.57 מ"ר	2,677.57		+350.02	2,327.55	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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	2
תעשייה קלה ומלאכה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,240.74	26.80
תעשייה ומלאכה	3,389.35	73.20
סה"כ	4,630.09	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.80	1,240.74	דרך מאושרת
73.20	3,389.36	תעשיה קלה ומלאכה
100	4,630.09	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותר להקים בתי מלאכה ותעשייה למינהם כולל מסחר ומשרדים להוציא תעשייה מזיקה בהנחיית המשרד לאיכות הסביבה : מסחר קמעונאי וסיטונאי , גלריות לתצוגה ומכירה , גלריות אומנות , חנויות , סדנאות יצירה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות, חשמל, מים, ביוב
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4.6	45	15%			3%	12%	3389	מסחר	תעשייה קלה ומלאכה
3	3	3	3	2	1	(1) 4	45	100%	15%	65%	6%	14%	3389	תעשייה וקלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה המבנה סכי"ה ל 3 הקומות יהיה מקסי' 14 מ"ר
2. הגובה ימדד מקרקע חפורה הנמוכה ביותר. (מפלס קומת מרתף).
3. הכניסה הקובעת למבנה היא הקומה עליונה ביותר שהכניסה אליו מכביש מס' 17

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הכניסה הקובעת היא הקומה שבמפלס הכביש הראשי העליון.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תנאי למתן היתרי בנייה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית כחלק מהיתר הבנה</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>ד. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>ה. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (± 000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש.</p> <p>ו. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>א. כללי לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע בשונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. עבודות עפר עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. מטרדים לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי רגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>ד. חומרים מסוכנים חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד. תחום השפעת חומרים מסוכנים לא יחרוג מתחום המגרש.</p> <p>ה. אחסון דלקים אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוכסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>ו. שפכים תשטיפים וביוב שפכים סניטאריים הומאניים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.</p> <p>ז. איכות אויר</p>





6.2	סביבה ונוף
	<p>כל פעילות העלולה לגרום לפעילות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב - 1962. - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992. - חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י - 1949. <p>ח. רעש</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) רעש בלתי סביר, (התש"ן - 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש - ע"י יזם התכנית ו/או המפעיל.</p>



6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית ואת טבלת השטחים שבהוראות התכנית.</p> <p>ב. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>ג. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכול בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.</p> <p>ד. סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>



6.4	חשמל
	<p>א. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: שטח פרטי פתוח ודרכים, .</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל חימוני מרחק מציר הקו</p> <ul style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ה. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p> <p>ו. לאורך הדרכים הציבוריות ושטח פרטי פתוח, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>



<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>קווי המים והביוב יונחו בהתאם להניות משרד הבריאות (הנחיות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) אוקטובר 2012)</p> <p>קווי המים והביוב יעמדו בתקנים ישראלים 5452,1205</p> <p>סידורי תברואה:</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>ב. יוכשרו מרכזי מחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הוראות פיתוח</p> <p>א. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>ב. גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר.</p> <p>ג. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תקשורת</p> <p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות. ככול שיידרשו מתקנים מעל הקרקע, הם יותקנו בגומחות בנויות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>. תאי שטח בהם שימושים שאינם מזהמים השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	<p>6.8</p>

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.8</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. כל היתר להריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר או של בנייה שכמות פסולת הבניין שתיוצר מביצועה תעלה על 250 טון יכלול הוראות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>3. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות מפגעים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>4. כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי, מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. היתר בנייה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל אצירה, מיון, אחסון זמני, הובלה לתחנת מעבר או לאתר סילוק פסולת מוסדר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. בקשה להיתר תכלול הצגה של מאזן עודפי עפר, כולל איכותם והשימוש החוזר בהם במידה ונעשה.</p> <p>7. תובטח נגישות מתאימה לצורך פינוי פסולת מכלי האצירה (תכנית הכבישים והכיכרות תאפשר נגישות של משאית פינוי הפסולת לכל אזור ממנו יש לפנות פסולת. בביצוע ילקח בחשבון גם רדיוס הסיבוב של המשאית).</p> <p>8. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לרשות הסביבתית הרלוונטית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>9. מיכלי אצירת הפסולת יהיו מוסתרים במיתקנים יעודיים לכך, כחלק מתוכנית פיתוח השטח</p>	<p>6.9</p>
	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.10</p>
	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	<p>6.11</p>

6.11 שרותי כבאות	6.11
תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.12 תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי - אקולוגי.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור הגורמים המוסמכים : המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, כבאות, איכות סביבה, נגישות, הגשת נספח לתשתיות תנועה וחניה בכפוף לנספחי התוכנית (בינוי ותנועה)</p> <p>ככל ובעת הגשת הבקשה להיתרמכוח תוכנית זו לא שונו גבולות מרחבי התכנון, יש לקבל חו"ד מהנדס הוועדה מעלה נפתלי לעניין הגישה מהמגרש לדרך הציבורית לפני דיון בוועדה המקומית מעלה הגליל.</p>	

6.13 היטל השבחה	6.13
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

מייד עם אישור התוכנית

