

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0256172

א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל התחתון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר הרחבת הפעילות של חברת "הדר ועוד בע"מ" באזור תעשיה קדמת גליל, ע"י הרחבת המגרש עליו בנוי היום המפעל של החברה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה

מספר התכנית 206-0256172

1.2 שטח התכנית 5.168 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243525 קואורדינאטה X

743415 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 85 באזור תעשייה "קדמת גליל" והשטח שממערב לו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15244	מוסדר	חלק	68	75, 95

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

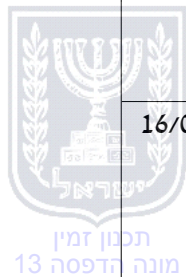
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
29/01/1995	1705	4279	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 181 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ בת/ 181



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16/07/2017	רודי ברגר	16/07/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הדר ועוד	לביא	(1)		04-6795550	04-6755440	

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

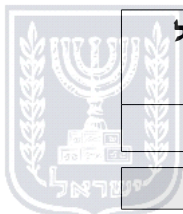
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@mami.gov.il

(1) כתובת: 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
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013.net.net
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mate@netofam.co.il



(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

לאפשר הקמת מבני תעשיה על מתקניהם ע"מ להרחיב מפעל קיים באזור תעשיה קדמת גליל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לתעשיה ומתעשיה לשטח ציבורי פתוח.

קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.

קביעת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	5.168
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,752		+1,760	992	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

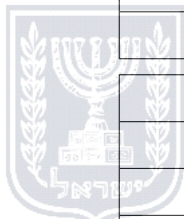
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	201
שטח ציבורי פתוח	301
תעשיה	101

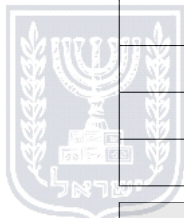


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשיה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשיה	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
להריסה	תעשיה	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	970	18.77
שטח ציבורי פתוח	2,957	57.22
תעשיה	1,241	24.01
סה"כ	5,168	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	970.56	18.78
שטח ציבורי פתוח	758.06	14.67
תעשיה	3,440.05	66.56
סה"כ	5,168.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבני תעשיה לסוגיה - מעונות יום או גני ילדים - חוות מיכלים למניהם - תחנות משנה לטרנספורמציה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתחום התכנית יותרו השימושים המוזכרים לעיל, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. - הגדרות: - מפגע סביבתי 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. - הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית: 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 תעשיה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים, זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' 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 שינקטו 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

4.1	תעשייה
	<p>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.</p> <p>- הערכת השפעות סביבתיות למתן היתר בניה :</p> <p>- כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית לתכנון ובניה שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה :</p> <p>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).</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה :</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים
	<p>א. על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה :</p> <p>- ישמש לנטיעות ולחורש טבעי ויהיה נגיש לכלל הציבור.</p> <p>- יותרו עבודות עפר ומסלעות למיניהן התומכות את המגרשים הסמוכים.</p> <p>- תותר הזרמת מי נגר עילי מכוון המגרשים אל כוון הוואדי המאסף.</p> <p>- תיחום גבול השפך הנוצר, מעבודות העפר והמסלעות וכן צורת הגינון והעיבוד הסופי הנראה לעין תתואם ותאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.2	שטח ציבורי פתוח
	אסורה כל בניה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - תשמש לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות הצמודות לנתיבי התנועה או מופרדות מהם ע"י גינון. - תותר התקנת מדרכות או שבילים כנ"ל רק מצד אחד של נתיבי הנסיעה ובלבד שיתואמו עם משרד התחבורה ויקבלו את אישורו. - תותר התקנת מפרצי חניה עבור רכב מזדמן, כגון רכב הובלה או רכב פריקה וטעינה. לא תותר התקנת חניה עבור רכב המשמש את עובדי המפעלים או מבקריהם. - תותר העברת תשתיות ובלבד שיהוו חלק מתכנית תשתיות שלמה לכל שטח התכנית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(6)	(5)	(5)	(5)	(3)	3	16 (4)	40	110	3784	(3)	(3)	(2) 30	(1) 80	3440	101	תעשייה	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 2752 מ"ר.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 1032 מ"ר.
- (3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- (4) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (5) עפ"י התשריט
- (6) עפ"י התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

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

6.2 חניה

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

6.3 איכות הסביבה

שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, נגר עילי נקי ונגר עילי מזוהם

1. בעסק יהיו מערכות איסוף נפרדות:

1.1. לשפכים סניטריים;

1.2. לשפכים תעשייתיים, לתשטיפים ולנגר עילי מזוהם;

1.3. לתמלחות;

1.4. לנגר עילי נקי.

2. שפכים סניטריים

2.1. שפכים סניטריים יסולקו למערכת הביוב הציבורית.

3. שפכים תעשייתיים, תשטיפים ונגר עילי מזוהם

3.1. שפכים תעשייתיים, נגר עילי מזוהם ותשטיפים יטופלו ויסולקו באופן הבא:

3.1.1. למערכת הביוב הציבורית ישירות או לאחר שעברו טיפול במתקן קדם טיפול.

3.1.2. למיכל איסוף שפכים אטום וממנו למיתקן לטיפול בשפכים מחוץ לשטח העסק המאושר

על פי כל דין לקליטת סוג השפכים המפונים, בכפוף לאישור מראש בכתב מאת נותן האישור.

מיכל איסוף שפכים תת קרקעי יצוייד באמצעים למניעת גלישת שפכים לסביבה;

3.1.3. לבריכת אידוי או לבריכת אגירה לשפכים בהתאם להוראות תקנות המים (מניעת זיהום

מים) (בריכות אידוי ואגירה), התשנ"ז 1997 בכפוף לקבלת אישור מראש בכתב מהממונה על

תקנות אלו;

3.1.4. להשקיה בכפוף להיתרי השקיה תקפים שניתנו על פי כל דין;

3.1.5. פתרון אחר באישור מראש ובכתב מנותן האישור.

3.2. בהתאם ליעדי סילוק הקולחין והבוצה ובהתאם לתרומת העסק לכלל השפכים המגיעים

למתקן טיפול בשפכים, או בנסיבות אחרות שימצאו מוצדקות, ידרש בעל העסק, לפי החלטת

נותן האישור, לעמוד בערכים שונים עבור הפרמטרים.

3.3. שפכים המכילים דלקים ושמונים

3.3.1. בעל העסק יתקין מפריד שמן/דלק ממים. נפח מפריד שמן/דלק ממים יהיה על פי

הוראות יצרן בהתבסס על ספיקות המים הנוצרות בעסק.

3.3.2. מערכת איסוף לשפכים המכילים דלקים ושמונים תחובר למפריד שמן / דלק ממים.

3.3.3. פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה למתקן לטיפול ומיחזור ייעודי המורשה על

פי כל דין.

3.3.4. פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה באמצעות מיכלית ייעודית למטרה זו בלבד

המורשת על פי כל דין.



6.3	איכות הסביבה
	<p>4. תמלחות</p> <p>4.1. בעל העסק יאגור ויאסוף תמלחות במיכל ייעודי, המוצב בתוך מאצרה אטומה בנפח 110% מהמיכל.</p> <p>4.2. בעל העסק יפנה את התמלחות שנוצרות כתוצאה מפעילות העסק ולפי האמור בתקנות המים (מניעת זיהום מים)(איסור הזרמת תמלחת למקורות מים), התשנ"ח-1998 (להלן - "תקנות איסור הזרמת תמלחת").</p> <p>5. נגר עילי נקי</p> <p>5.1. בעל העסק יפעל למניעת זיהום נגר עילי נקי.</p> <p>5.2. נגר עילי נקי לרבות מגגות המבנים והמרזבים ינוקז למערכת הניקוז הציבורית, ובהעדר אפשרות להתחברות למערכת ניקוז ציבורית, ינוקז למערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>6. מתקני קדם טיפול בשפכים תעשייתיים ותמלחות</p> <p>6.1. המתקנים יתוכננו בהתאם לאמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (BAT).</p> <p>6.2. בוצה ממתקן הקדם טיפול תיאסף במיכל איסוף ייעודי ותפונה בהתאם לסוג הבוצה ועל פי הוראות כל דין.</p>



6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965, רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.</p>



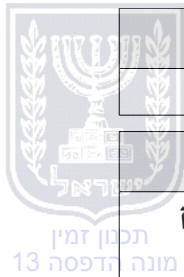
6.5	חשמל																														
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 30%;">א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">-</td> <td style="width: 60%;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>1 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל	י. ארון רשת	-	1 מ'
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'																													
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'																													
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'																													
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																													
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-																													
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-																													
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																													
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'																													
ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל																													
י. ארון רשת	-	1 מ'																													

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<p>יא. שנאי על עמוד</p>	<p>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 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 עבודות 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.</p>
<p>6.6</p>	<p>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. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי 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.</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>
<p>6.7</p>	<p>תקשורת</p>
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. ביעוד תעשיה: מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשיה. ב. בייעודים אחרים: - מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>
<p>6.9</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>על תאי שטח מס' 101, 201 ו- 301 בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" ו"עץ להעתקה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p>	

<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. 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 אחסונה 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 אחסונם, 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 שיוקרו 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</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>מעט לעת.</p> <p>ח. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית. מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, ואמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.</p> <p>ט. איחסון. קביעת תנאים ומגבלות, מיקומו של האיחסון, וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.</p> <p>- תכנית פיתוח של המגרש, ע"פ סעיף 4.1.2.ב' לעיל.</p> <p>- פירוט חזיתות הבניינים, ע"פ סעיף 4.1.2.א' לעיל.</p> <p>- פירוט מתקני הגג, מזגנים וצרת, ע"פ סעיף 4.1.2.א' לעיל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו התחלת ביצוע קו הסניקה מאזור התעשיה למט"ש האזורי בשדה אילן.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח תנועה וחניה לכל המתחם שיאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למפעלים חדשים ו/או הרחבת מפעלים קיימים - אישור נספח מים וביוב ע"י משרד הבריאות.</p> <p>5. תנאי לאכלוס המבנים החדשים יהיה חיבור בפועל של שפכי אזור התעשיה "קדמת גליל" למתקן טיפול אזורי באתר "שדה אילן".</p>	



היטל השבחה	6.14
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.15
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון ובניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.	

הריסות ופינויים	6.16
מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	
היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנין המסומן בתשריט להריסה.	

7. ביצוע התכנית



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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.