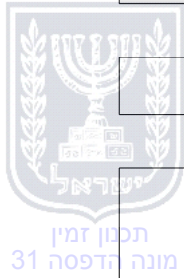


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0237255

ג/21838 - אזור תעשייה צפת - החלק הדרומי



צפון

מחוז

צפת מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

אזור התעשייה הדרומי של צפת מאושר עפ"י תכנית מס' ג/4081 ותכנית מתאר ג/1261, ומאוכלס רק בחלקו. בחלק הצפוני של האזור מאוכלס ברובו וחלקו הדרומי מאוכלס רק בחלקו. התכנית המוגשת, משנה את מערכת הדרכים וקובעת חלוקה למגרשים, תוך התאמה טובה יותר לטופוגרפיה וקובעת זכויות והוראות בניה עדכניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/21838 - אזור תעשייה צפת - החלק הדרומי

מספר התכנית 216-0237255

שטח התכנית 1.2 150.035 דונם

סיווג התכנית 1.4 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

### 1.5.1 נתונים כלליים

צפת	מרחב תכנון מקומי
245625	קואורדינאטה X
762750	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

החלק הדרומי של אזור התעשייה הדרומי של צפת.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה דרומית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13602	מוסדר	חלק		108, 122
13603	מוסדר	חלק		44-46, 62, 64
13604	מוסדר	חלק	31-35	27-29, 36-37
13605	מוסדר	חלק	87	36, 59, 82, 84-86, 88-89, 93-97, 100
13606	מוסדר	חלק		1-2, 23, 25-26

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
21/03/2001	2061	4973	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37
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
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 12617
02/12/1984	303	3130	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4081 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4081
18/11/2008	378	5866	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14476. הוראות תכנית ג/ 14476 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14476
07/10/2014	102	6893	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20919. הוראות תכנית ג/ 20919 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20919



**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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 2500	1	11/08/2016	יעקב מאור	11/08/2016	תשריט מצב מאושר	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	02/10/2016	יוסי נומברג	16/01/2017	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1	6	07/09/2016	יוסי נומברג	21/02/2017	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	30/04/2015	משה לנר	26/10/2015		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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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
	אחר			משרד התמ"ת ע"י חברת דנה הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת	28	03-5661266	03-5661244	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משרד התמ"ת ע"י חברת דנה הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת	28	03-5661266	03-5661244	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558266	

(1) כתובת : קרית הממשלה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	(1)	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
אדריכל נוף	אדריכל	משה לנר	701	משה לנר אדריכלי נוף	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439	04-8577441	
מהנדס אזרחי	יועץ	יוסי נומברג		בלשה ילון בע"מ	חיפה	דרך העצמאות (2)	31	04-8630600		
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2119.

(2) כתובת: דרך העצמאות 31, חיפה.



משרד התכנון והדפסה  
31



משרד התכנון והדפסה  
31



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

תכנון מחדש של אזור התעשייה הדרומי והתווית מערכת דרכים חדשה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מיער נטע אדם לדרך, שינוי ייעוד מדרכים ושצ"פ לתעשייה ולהפך, שינוי ייעוד מדרכים ותעשייה לשצ"פ ולהפך, שינוי ייעוד מתעשייה ושצ"פ לדרכים ולהפך, שינוי ייעוד מתעשייה ושצ"פ למתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת אזורים המיועדים לתעשייה תוך חלוקתם למגרשי תעשייה.
- ג. התווית מערכת דרכים לשירות אזור התעשייה.
- ד. קביעת שטח למתקנים הנדסיים.
- ה. קביעת הוראות בניה למגרשי התעשייה.
- ו. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה.
- ז. שינוי בהוראות וזכויות בנייה.
- ח. שינוי קווי בניין צדדים מ-3 ל-5 מטר.
- ט. הגדלת גובה מבני התעשייה מ-14 מטר ל-30 מטר.



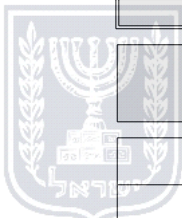
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	407 - 400
דרך מוצעת	306 - 300
דרך משולבת	408
מתקנים הנדסיים	501, 500
שטח ציבורי פתוח	208 - 200
תעשייה	110 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	407, 405 - 401



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	305
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	206, 202 - 200
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	108 - 101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	302
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	501
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	205
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	406
קו חשמל מתח עליון	דרך משולבת	408
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	202

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43,239.71	28.65
דרך משולבת	3,182.08	2.11
יער נטע אדם	193.6	0.13
שטח ציבורי פתוח	30,712.14	20.35
תעשייה	73,585.58	48.76
<b>סה"כ</b>	<b>150,913.11</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,852.95	13.16
דרך מוצעת	15,127.53	10.02
דרך משולבת	3,182.08	2.11
מתקנים הנדסיים	1,274.25	0.84
שטח ציבורי פתוח	24,753.68	16.40
תעשייה	86,722.62	57.47
<b>סה"כ</b>	<b>150,913.11</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תעשייה ומלאכה ושירות להם, שטחי אחסנה, אולמות תצוגה למפעלים, אולמות ארועים, מסחר, משרדים, מסעדות ומזנונים וכל שימוש דומה אחר בתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה או למפעלים אחרים באזור התעשייה. השימוש המסחרי יותר רק כשימוש נילוה לשימוש של תעשייה ומלאכה.</p> <p>ב. השימוש המסחרי יותר בקומת הקרקע ובקומה א בלבד, בשיעור של עד 20% משטח הבניין.</p> <p>ג. תעשייה עתירת ידע תותר בתנאי שלא תהווה מטרד לסביבה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית ו/או של מנהלת אזור התעשייה לסרב לבקשה להיתר בניה אם סברה שיש בכך פגיעה או מטרד לסביבה או למפעלים אחרים באזור התעשייה.</p>
ב	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>כל בניין יהיה חייב לעמוד בהוראות החוק לעניין נגישות למוגבלי תנועה.</p>
ג	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. ניתן יהיה בתשריט חלוקה באישור ועדה מקומית, לחלק מגרש המסומן בתשריט למספר מגרשים, בתנאי שגודל מגרש לא יקטן מ- 2.0 דונם.</p> <p>2. ניתן יהיה בתשריט איחוד באישור ועדה מקומית, לאחד מספר מגרשים למגרש בניה אחד.</p>
<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שאיבה לביוב ומתקן להפחת לחץ למערכת גז טבעי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>תא שטח 500 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב או למתקן הנדסי אחר עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תא שטח 501 מיועד להקמת מתקן הפחתת לחץ לגז טבעי או למתקן הנדסי אחר עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית ו/או רשות רישוי מחוזית. על המתקן להפחתת גז טבעי יחולו הוראות חוק משק הגז וחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>הגישה לאתרים תהייה על פני השטח הציבורי הפתוח ע"י "זכות מעבר".</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמש לגינון ונוי.</p> <p>ב. השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים הדרכים ציבוריות ישמשו בין היתר לתמיכת הדרכים.</p> <p>ג. זיקת הנאה ברכב: הגישה למתקן ההנדסי תהיה באמצעות "זיקת הנאה לרכב" על השצ"פ.</p>

	<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b> רוחב זיקת ההנאה יהיה 3 מ'. ד. לא תותר כניסה משטח ציבורי פתוח אל מגרשי התעשייה. ה. השטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו גם כמעבר קווי ניקוז באישור רשות ניקוז כנרת ומהנדס העיר.
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b> <b>הוראות פיתוח</b> א הוראות ארכיטקטוניות לפיתוח מבוקר של השטחים הציבוריים: פיתוח השטחים הציבוריים יהיה מבוקר וייעשה באופן שימנע פגיעה בהם. לא תותר הערמת עפר ופסולת. פינוי עודפי העפר יהיה ככל הניתן לאזורים אחרים בתחום התכנית וישמר איזון חפירה ו/או מילוי של הקרקע. ביצוע עבודות הפיתוח יהיה בפיקוח מלא והדוק של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ובהתאם לתכנית פיתוח באישורו.
	<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, תאורה ותשתיות הנדסיות.
	<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b> <b>דרכים</b> א רוחבי הדרכים: רוחבי הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. פיתוח הדרכים: פיתוח הדרכים יהיה עפ"י תכנית פיתוח כללית שתוגש לאישור מהנדס העיר ותבוצע עפ"י הנחיותיו.
	<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, תאורה ותשתיות הנדסיות.
	<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b> <b>דרכים</b> א רוחבי הדרכים: רוחבי הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. פיתוח הדרכים: פיתוח הדרכים יהיה עפ"י תכנית פיתוח כללית שתוגש לאישור מהנדס העיר ותבוצע עפ"י הנחיותיו.
	<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
	<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> גישה ברכב לצורך טיפול בקו חשמל מתח גבוה.
	<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b> <b>דרכים</b> א רוחב הדרך יהיה 6 מטר. הדרך תהיה ציבורית ופתוחה למעבר בכל עת.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי					
5	5	5	5	2	4	30	80	285	50	50	35	150	2000	110 - 101	תעשייה
0	0	0	0	1	1	6	30	40	5	5	5	95 (1)	500	501 - 500	מתקנים הנדסיים

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:

- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוגדלו סה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד בשיעור של עד 20% משטח הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 70 מ"ר להקמת סככה בתא שטח 501 (תחנת להפחתת לחץ גז טבעי)...



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>	
	<p>הוראות בדבר פיתוח: הפיתוח יהיה מבוקר. תנאי למתן היתר בניה עבודות פיתוח יהיה כי הפיתוח יהיה מבוקר וכי יקבעו אמצעים למניעת פגיעה בשטחים פתוחים הגובלים והסמוכים.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>	
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	
	<p>החניה תהייה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. בנוסף למקומות החניה עפ"י תקן שיהיו בתחומי המגרש, תותר חניה נוספת בתחומי הדרכים הציבוריות והמקומות מוסדרים.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>	
	<p>א מפעלים מותרים:</p> <p>1. לא לא תותר כניסת מפעלים בתחום התכנית שיש בפעילותם ובתהליכי היצור שלהם השפעה שלילית על איכות האוויר. אין להתיר כניסת מפעלים שבתהליכי היצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר וגרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>ב. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה:</p> <p>תנאי להיתר בניה למפעל חדש יהיה הכנת מסמך/סקר סביבתי שיבחן את תהליכי הייצור המבוקשים והשפעתם על הסביבה.</p> <p>אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי המורשה מטעמו יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6.4.1 הוראות כלליות לשמירה על איכות הסביבה:</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. שפכים:</p> <p>1. יובטח קליטה במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, באחריות היזם ובתאום עם המנהלת, הרשות המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו.</p> <p>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. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ומי התהום.</p> <p>5. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.</p> <p>6. במידה ובתהליך הטיפול בשפכים במתקן הקדם ייוצרו התמלחות, יש לכלול בבקשה להיתר בניה הוראות לטיפול וסילוק התמלחות העלולים לסכן את יעילות הטיפול בשפכים וזאת לאחר התייעצות עם המשרד להגני"ס או הועדה המקצועית לביוב. לא יוצא היתר בניה למפעל טרם אישור רשויות אלו.</p> <p>ב. פסולת</p>	







<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>יובטחו דרכי הטיפול ואמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין וואו הוראה של הרשות המוסמכת ו/או המנהלת.</p> <p>ג. פסולת חומרים ומסוכנים</p> <p>טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.</p> <p>ד. חומרים רעילים ומסוכנים</p> <p>האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשה בהתאם לכל דין וואו הוראה של הרשות המוסמכת וואו המנהלת.</p> <p>ה. רעש</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.</p> <p>ו. איכות אוויר</p> <p>תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימות ואשר יותקנו מעת לעת.</p> <p>ז. מקורות אנרגיה</p> <p>מקורות יצור אנרגיה: איכות תקני פליטה בארובות עפ"י TALUFT או תקנים ישראליים כפי שיקבעו או עפ"י "האמנה ליישום פליטות באוויר".</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ניתן יהיה, עפ"י בקשת בעל הקרקע או בעל הזכויות בקרקע ובאישור ועדה מקומית, לפצל או לאחד את המגרשים המסומנים בתכנית.</p> <p>איחוד המגרשים או חלוקתם, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום ובתנאי שיחתם ע"י בעל הקרקע.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>התכנית חלה בתחום אזור א' 1 עפ"י תמ"א 34/ב/4 והוראותיה יחולו עליה כלהלן:</p> <p>תכנית הניקוז וניהול מי הנגר תועבר לאישור רשות ניקוז כינרת.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז הקיימת של אזור התעשייה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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 שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	



<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 תשתיות</b></p> <p>א. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של האזור, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת"- רשות המים, תאגיד מים וביוב "פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך. בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של תחנת השאיבה ופתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת.</p> <p>ג. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ד. מיזוג אוויר: כל מי הניקוז ממערכות מיזוג אוויר במבנים ייאספו במיכל לאגירה שישמש להשקיית שטחי הגינון ונטיעות.</p> <p>ה. מעבר קווי תשתיות: יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול תקשורת בגבולות המגרשים ותותר העברתם ממגרש אחד דרך מגרש אחר.</p> <p>ז. חשמל: 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</p>	<p><b>6.12</b></p>



6.12

תשתיות

שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

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

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית 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 קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר חפירה, 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.

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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) בלתי מייננת (2006)



**6.13**

**חומרי חפירה ומילוי**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה 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 בנין, בהתאם לשלבי הפיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד גמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

**6.14**

**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן לבצע התכנית בשלבים עפ"י קצב השיווק ובתנאי שלכל מבנה שיפותח תהיינה את כל התשתיות הנדרשות במלואן	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה

