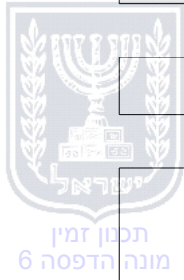


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0556381

א.ת. קדמת גליל - הגדלת שטחים לצורכי ציבור ואיחוד וחלוקה של מגרשים



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

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 איחוד וחלוקת מגרשים המיועדים לתעשייה מכוח תכניות מאושרות ומתן פתרון גישה למגרשים אלה מדרך ציבורית, ע"מ לאפשר מימוש השטחים הכלולים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

א.ת. קדמת גליל - הגדלת שטחים לצורכי ציבור ואיחוד וחלוקה של מגרשים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 206-0556381

שטח התכנית 1.2
97.938 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	243356
קואורדינאטה Y	743086

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרום-מערבי של אזור תעשייה קדמת גליל

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

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15243	מוסדר	חלק	20-22, 101, 185, 200	44-46, 61-64, 107, 109, 145, 190, 197, 201

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

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
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
13/03/2016	4375	7227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 206-0250993 ממשיכות לחול.	שינוי	206-0250993
06/07/2014	6549	6830	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20474 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20474
26/06/2016	8059	7290	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21252 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21252
29/01/1995		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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	03/06/2018	רודי ברגר	28/08/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	mehandesgl @iula.org.il

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	mehandesgl@iula.or g.il

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

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	חרמון	2	073-2548211	04-6558266	tzafontichnun@land .gov.il

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		rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	ג'אודת דלאשה	953		בועיינה- נוג'יידאת	(2)		04-6705574	04-6705574	Jawdat_d@h otmail.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 353.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

איחוד וחלוקת מגרשים המיועדים לתעשייה ומתן פתרון גישה מדרך ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- פריסה מחדש של ייעודי קרקע ע"פ סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת שטחים המיועדים לדרך ציבורית ושצ"פ ע"פ סעיף 62א(א)(3) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר גובהם של של בניינים בתחום תכנית ג/21252 ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי תכסית הקרקע בתחום תכנית ג/20474 ע"פ סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	401
רצועת תשתיות	302, 301
שטח ציבורי פתוח	202, 201
תעשייה	118 - 101

3.2 טבלת שטחים

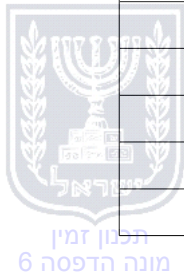
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	90,101	92
דרך מאושרת	902	0.92
שטח למסדרונות שירותים	6,429	6.56
שטח ציבורי פתוח	506	0.52
סה"כ	97,938	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.92	901.56	דרך מאושרת
9.72	9,522.52	דרך מוצעת
6.56	6,429.41	רצועת תשתיות
0.62	611.85	שטח ציבורי פתוח
82.17	80,472.4	תעשייה
100	97,937.75	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מבני תעשיה לסוגיה. - מעונות יום או גני ילדים. - חוות מיכלים למניהם. - תחנות משנה לטרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. בתחום התכנית יותרו השימושים המוזכרים לעיל, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. הגדרות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 3. 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 לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האוויר הסביבתית תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשיה וסכום הפליטות של כל



4.1	תעשיה
	<p>המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.</p> <p>4. 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>בינוי ו/או פיתוח</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>- 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> <p>ב. על פי יעוד שטח למסדרונות שירותים בתכנית מס' ג/בת/181 התקפה:</p> <p>- מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>
ב	<p>תחזוקה</p> <p>תובטח גישה חפשית בכל עת למטרות טיפול בשוחות ביקורת וכיו"ב.</p>





4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>- תשמש לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות הצמודות לנתיבי התנועה או מופרדות מהם ע"י גינון.</p> <p>- תותר התקנת מפרצי חניה עבור רכב מזדמן, כגון רכב הובלה או רכב פריקה וטעינה.</p> <p>- תותר העברת תשתיות ובלבד שיהוו חלק מתכנית תשתיות שלמה לכל שטח התכנית.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה.



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>- תשמש לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות הצמודות לנתיבי התנועה או מופרדות מהם ע"י גינון.</p> <p>- תותר התקנת מפרצי חניה עבור רכב מזדמן, כגון רכב הובלה או רכב פריקה וטעינה.</p> <p>- תותר העברת תשתיות ובלבד שיהוו חלק מתכנית תשתיות שלמה לכל שטח התכנית.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה.



4.5	רצועת תשתיות
4.5.1	שימושים
	מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.5.2	הוראות
א	קווי תשתית
	תובטח גישה חפשית בכל עת למטרות טיפול לשוחות ביקורת וכיוצ"ב.

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)	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי
8	4	5.5	5.5	(3)	3	19 (2)	60	110	(1)	(1)	30%	80%	1000	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

הערה ברמת הטבלה:

א. ועדה מקומית רשאית לאשר בניית מבנה שער בכניסה למגרש בקו בניין קדמי = 0 מ'.

ב. ועדה מקומית רשאית לאשר בניית מבני עזר למתקנים טכניים כגון: בית משאבה, חדר גנרטור ו/או שנאי וכו' בקו בניין צידי או אחורי = 0 מ', בהתאם לדרישות הטכניות של המתקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- (2) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. בעסק יהיו מערכות איסוף נפרדות:</p> <p>1.1. לשפכים סניטריים ;</p> <p>1.2. לשפכים תעשייתיים, לתשטיפים ולנגר עילי מזוהם ;</p> <p>1.3. לתמלחות ;</p> <p>1.4. לנגר עילי נקי.</p> <p>2. שפכים סניטריים :</p> <p>2.1. שפכים סניטריים יסולקו למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>3. שפכים תעשייתיים, תשטיפים ונגר עילי מזוהם :</p> <p>3.1. שפכים תעשייתיים, נגר עילי מזוהם ותשטיפים יטופלו ויסולקו באופן הבא:</p> <p>3.1.1. למערכת הביוב הציבורית ישירות או לאחר שעברו טיפול במתקן קדם טיפול.</p> <p>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.</p> <p>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 ;</p> <p>3.1.4. להשקיה בכפוף להיתרי השקיה תקפים שניתנו על פי כל דין ;</p> <p>3.1.5. פתרון אחר באישור מראש ובכתב מנותן האישור.</p> <p>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.</p> <p>3.3. שפכים המכילים דלקים ושמונים</p> <p>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.</p> <p>3.3.2. מערכת איסוף לשפכים המכילים דלקים ושמונים תחובר למפריד שמן / דלק ממים.</p> <p>3.3.3. פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה למתקן לטיפול ומיחזור ייעודי המורשה על פי כל דין.</p> <p>3.3.4. פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה באמצעות מיכלית ייעודית למטרה זו בלבד המורשת על פי כל דין.</p> <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>





איכות הסביבה	6.2
<p>5. נגר עילי נקי :</p> <p>5.1. בעל העסק יפעל למניעת זיהום נגר עילי נקי.</p> <p>5.2. הנגר העילי יופנה לבניה משמרת מים בתחום התכנית. במידה ולא ניתן לבנות בבניה משמרת מים יש לחברו למערכת הניקוז האזורית.</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>	



חלוקה ו/ או רישום	6.3
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	



חשמל	6.4																																				
<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 ייעשה 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> <table border="1" data-bbox="191 1388 1260 1948"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>-</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>-</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <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</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן		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'	יא. שנאי על עמוד	-	3 מ'	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																																				
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'																																			
יא. שנאי על עמוד	-	3 מ'																																			

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של אזור התעשייה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. 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.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.6 ביוב</p> <p>א. לא תדון הועדה המקומית לתכנון ובניה בבקשות להיתר בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר שינתן על ידה היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לשפכים ולביטול מתקן טיפול מקומי קיים באזור התעשייה "קדמת גליל".</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למפעלים חדשים ו/או הרחבת מפעלים קיימים אישור נספח מים וביוב ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. תנאי לאכלוס המבנים החדשים יהיה חיבור בפועל של שפכי אזור התעשייה "קדמת גליל" למתקן טיפול אזורי באתר "שדה אילן".</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.11</p>

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

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 ומערכת 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 מעת לעת.
 - ח. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית. מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, ואמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.
 - ט. איחסון. קביעת תנאים ומגבלות, מיקומו של האיחסון, וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
2. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח תנועה וחניה לכל המתחם שיאושר על ידי הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

- ככל שחומרי החפירה ומילוי בתחום התכנית יגיעו להיקף שמעל 100,000 ממ"ק, יחולו ההוראות הבאות:
- א. היתר בנייה יינתן לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
 - ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
היטל השבחה	6.14
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.15
<p>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.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

