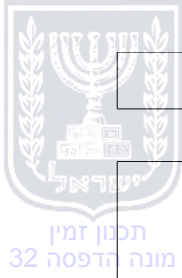


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0350280

ג/23344, א.ת. קדמת גליל - הרחבה פנימית



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית 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 מתן מענה לצרכים של מפעלים גדלים בא.ת. קדמת גליל הנדרשים לשטחי תפעול נרחבים, ע"י ניצול אופטימאלי של שטחים מאושרים לפיתוח באמצעות הרחבה פנימית של אזור התעשיה, תוך כדי הגדלתם של מגרשים המיועדים לתעשיה ומגרש המיועד למסחר.

המדובר בהתאמת גודל מגרשים לצרכים נוכחיים ולצרכים עתידיים, בעיקר להסדרה של שטחים תפעוליים של מפעלים קיימים שהינם ברובם מפעלים עתירי שטח, וזאת כתוצאה מגידול בהיקף הפעילות במהלך השנים ופיתוח עסקי צפוי/עתיד.

מתן תוספות שטחים יאפשר שימור המפעלים בא.ת. קדמת גליל ומניעת עזיבתם בחיפוש אחר שטחי תעשיה נרחבים יותר.

התכנית מסדירה מגרשי תעשיה תוך שמירה וטיפול בעורק ניקוז קיים. נספח הניקוז של התכנית בחן את תפקוד רצועת הנחל המצומצמת המוצעת וקבע כי רצועת השצ"פ מספקת להולכת ספיקות התכן בנחל יבנאל ובערוץ יבנאל. עורקים אלה אינם מסומנים בתמ"א 134/ב'31.

תוספות השטח צמודות הדופן שמציעה התכנית מחוץ לגבולות תכנית ג/בת/181 המאושרת, הינן בתחום כתם אזור תעסוקה מרחבי ע"פ תשריט ייעודי הקרקע של תמ"מ 912.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/23344, א.ת. קדמת גליל - הרחבה פנימית
מספר התכנית	מספר התכנית	206-0350280
שטח התכנית	שטח התכנית	525.114 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243739 קואורדינאטה X

743033 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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 אזור תעשייה קדמת גליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15243	מוסדר	חלק	49, 111-114, 117-123, 125, 128-133, 148-152, 154, 156-172, 177-179, 186-189, 192	8-9, 48, 76, 97, 105, 107, 109, 126-127, 173, 185, 190, 193-199, 201
15244	מוסדר	חלק	37-38, 61, 68-70, 72-73, 75-76, 78, 81, 83, 85, 87, 103	74, 79, 86, 89, 94-97
15246	מוסדר	חלק		46

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/04/2018	6690	7752	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14 / ב. הוראות תכנית תמא/14 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14 / ב
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 / 4. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו בתא שטח מס' 2.	כפיפות	תמא/18 / 4
26/08/1976	2362	2247	ועדה מחוזית אישרה ביום 1/8/18 הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 77 לתחנת תדלוק ותעשייה מ-100 מ' ל-53.5 מ' ו-60 מ'.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/3
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 / 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 / 9. הוראות תכנית תממ/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 / 9
09/08/2017	8451	7564	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 206-0256172.	החלפה	206-0256172
20/12/2001	790	5040	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/12039.	החלפה	ג/12039
09/05/1996	3264	4407	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/8252.	החלפה	ג/8252
26/06/2008	3646	5824	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/15566.	החלפה	ג/15566
06/07/2014	6549	6830	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/20474.	החלפה	ג/20474
31/12/1997	1056	4601	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/9079.	החלפה	ג/9079
24/03/2004		5285	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' גת/מק/גבת/4/181.	החלפה	גת/מק/גבת/181 / 4
11/06/1995	3678	4312	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' גבת/241.	החלפה	גבת/241

הערה לטבלה:

- תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/בת/181 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. 4279, עמוד 1705 בתאריך 29/01/1995. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. אין האמור בתוכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התוכנית מכוח תוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			רודי ברגר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב וניקוז	מנחה		23	23/10/2017	ענבל אברהם	16: 07 08/01/2019	נספח ניקוז פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		12	23/10/2018	ענבל אברהם	15: 26 27/05/2020	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		9	17/02/2020	ענבל אברהם	15: 36 27/05/2020	איסוף וסילוק שפכים פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		17	17/02/2020	ענבל אברהם	15: 38 27/05/2020	אספקת מים פרשה טכנית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		49	23/07/2020	גיא רוני	16: 02 23/07/2020	פרוגרמה להרחבת אזור התעסוקה	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1250	1	17/10/2017	ענבל אברהם	07: 51 17/10/2017	נספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	16/10/2017	ענבל אברהם	15: 48 16/10/2017	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	26/09/2019	ענבל אברהם	15: 29 27/05/2020	תכנית כללית לאיסוף וסילוק שפכים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	19/01/2020	ענבל אברהם	15: 32 27/05/2020	תכנית כללית לאספקת מי שתיה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	16/10/2017	ערן געש	15: 49 16/10/2017	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		17/01/2018	ערן געש	12: 32 17/01/2018	נספח עצים בוגרים א	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		17/01/2018	ערן געש	12: 31 17/01/2018	נספח עצים בוגרים ב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/10/2019	רודי ברגר	08: 37 04/10/2019	תשריט מצב מאושר	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

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.org.il

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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@013net.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



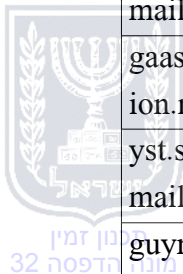
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(3)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	ברקת	30	04-6924915	04-6924915	yst.survey@gmail.com
מתכנן ערים	מתכנן	גיא רונן			שכניה	(3)				guyronen9@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(3) כתובת: ד"נ משגב.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הרחבה של אזור התעשייה קדמת גליל, ע"י עיבוי וניצול אופטימלי של הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטחי תעשייה ומסחר.

ב. שינוי יעוד קרקע לתעשייה, למסחר ולדרך.

ג. קביעת אמצעים ומתן הוראות לטיפול ולשמירת עורק הניקוז.

ד. מתן הוראות נופיות.

ה. הקלה בקו בניין מדרך מס' 77.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	2
תעשייה	1, 5, 6, 11, 24, 27, 66, 74, 76, 78, 80, 82, 83, 85, 87, 89, 91, 99, 115, 119, 123
שטח ציבורי פתוח	401 - 404
דרך מאושרת	801 - 812
רצועת תשתיות	139 - 141

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר	2
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	139 - 141
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	11, 24, 27, 66, 71, 73, 78, 85, 87, 89, 91, 99, 123, 125, 126, 134, 160
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	5, 27, 132, 134, 302
הנחיות מיוחדות	תעשייה	134
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	801, 807, 810, 812
הנחיות מיוחדות ב	מסחר	2
הנחיות מיוחדות ב	רצועת תשתיות	139 - 141
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	401, 402
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה	1, 5, 6, 11, 24, 66, 73, 78, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 91, 92, 94, 96, 123, 125, 126, 129, 132, 301, 302
להריסה	תעשייה	85, 92, 93
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	404
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	66 - 68, 134, 160
תחום השפעה	דרך מאושרת	811
תחום השפעה	מסחר	2
תחום השפעה	תעשייה	1, 5, 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

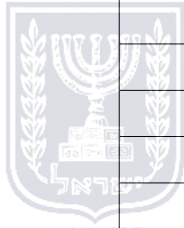
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תחנת תדלוק	4,046	0.77
דרך קיימת ומאושרת	61,286	11.67
שטח ללא תכנית מפורטת	50,720	9.66
שטח למסדרונות שירותים	3,652	0.70
שטח למסחר	4,069	0.78

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.13	680	שטח למעבר קווי חשמל
0.21	1,092	שטח לשירותים הנדסיים
58.92	309,374	שטח לתעשיה
3.98	20,875	שטח ציבורי פתוח
13.20	69,320	שטח ציבורי פתוח (תוואי ואדי)
100	525,114	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.27	59,204.08	דרך מאושרת
1.44	7,581.68	מסחר
0.12	632.07	רצועת תשתיות
9.27	48,661.15	שטח ציבורי פתוח
77.89	409,035.4	תעשיה
100	525,114.37	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. חנויות, משרדים, אולמות תצוגה, אולמות להשכרה, מתקני תשתית, דרכים פנימיות, רחבות חניה, מבני שירות וכל הדרוש לקיום תקין ורצוף של הפעילות המסחרית.</p> <p>2. תחנת תדלוק קיימת ע"פ היתר בניה מס' 20110430. בתא שטח מס' 2, התכנית כפופה לתמ"א 4\18.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. במגרשים נמוכים יותר תבוצע אבן שפה.</p> <p>רום המגרשים הסמוכים לנחלים יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת.</p>
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבני תעשיה לסוגיה.</p> <p>2. מעונות יום או גני ילדים.</p> <p>3. אחסון כולל מיכלים למניהם.</p> <p>4. מבנים, מתקנים וקווי תשתית.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. במגרשים נמוכים יותר תבוצע אבן שפה.</p> <p>רום המגרשים הסמוכים לנחלים יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת.</p>
ב	בטחון ובטיחות
	<p>סביב תחנת תדלוק קיימת שבתא שטח מס' 2 המיועד למסחר, סומן פוליון תחום השפעה המשקף מגבלות בניה לשימושים רגישים על פי סעיף 15.1 בהוראות תמ"א 4\18. בתחום הפוליון הנ"ל החולש גם על תאי שטח מס' 1, 5 ו-6 המיועדים לתעשיה, ייאסרו השימושים מעונות יום וגני ילדים.</p>
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>- השטח שמסומן עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 134 חופף לתחום מגבלות של תמ"א 14 ב'. - לעת הוצאת היתר בניה, ככל שתחום המגבלות נותר בעינו, יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה כי השימושים המבוקשים אינם מושפעים מפיצוצים, רעש, אבק או זיהום אוויר.</p>
ד	ביוב
	<p>בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר העברת קווי ביוב ושביל גישה. תובטח גישה חופשית מתואמת מראש לרשות המקומית ו/או לנציגיה, לצורך תחזוקה ותיקון תקלות.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>1. ישמש לנטיעות ולחורש טבעי ויהיה נגיש לכלל הציבור. 2. יותרו עבודות עפר ומסלעות למיניהן התומכות את המגרשים הסמוכים בתחום הנחל, אך ורק באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ורשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. 3. תותר הזרמת מי נגר עילי מכוון המגרשים אל כוון הוואדי המאסף. 4. תיחום גבול השפך הנוצר, מעבודות העפר והמסלעות וכן צורת הגינון והעיבוד הסופי הנראה לעין תתואם ותאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. 5. מעבר קווי תשתית לניקוז, כולל מובל סגור על פי הצורך. מימדי המובל יהיו רוחב 2 מ' גובה 1.5 מ' לפחות. 6. תחנות השנאה ומתקנים נלווים לחלוקת גז.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. אסורה כל בניה. 2. תובטח גישה חפשית בכל עת למטרות טיפול בשוחות ביקורת וכיו"ב.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>1. תשמש לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות הצמודות לנתיבי התנועה או מופרדות מהם ע"י גינון. 2. תותר התקנת מפרצי חניה עבור רכב מזדמן, כגון רכב הובלה או רכב פריקה וטעינה. 3. תותר העברת תשתיות ובלבד שיהוו חלק מתכנית תשתיות שלמה לכל שטח התכנית.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">רצועת תשתיות</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>1. ישמש למעבר קווי תשתית. 2. תובטח גישה חפשית בכל עת למטרות טיפול לשוחות ביקורת וכיוצ"ב. 3. רוחב רצועה כנ"ל לא יפחת מ- 4 מ'.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>	<p align="center">א</p>



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)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
6	4	4	4	(1)	3	16	60	105	(1)	(1)	30	75	1000	מסחר	מסחר	
(2)	4	4	4	(1)	3	19	60	110	(1)	(1)	30	80	2000	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ועדה מקומית רשאית לאשר בניית חניות ו/או מבני עזר למתקנים טכניים כגון: בית משאבה, חדר גנרטור ו/או שנאי וכו' בקו בנין צידי או אחורי = 0 מ'.
- ועדה מקומית רשאית לאשר בניית מבנה שער בכניסה למגרש בקו בנין קדמי = 0 מ'.
- מבנים שהיו קיימים ערב אישור תכנית זו, החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו ואשר אינם חודרים לשטחים לצרכי ציבור יאושרו. כל תוספת בניה תיבנה ע"פ קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- במקרה של בניה ע"י בעלים אחד בשני מגרשים סמוכים ביעוד תעשייה, יותר ביטול מרווחי הבניה הצידיים ויצירת קו בנין = 0 מ' בין המגרשים.
- בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר חלוקה נוספת למגרשי בניה בתנאים הבאים:
 - שטח כל מגרש לא יפול מ- 2 דונם ביעוד תעשייה ומ- 1 דונם ביעוד מסחר.
 - מרווחי הבניה לא יפלו ממרווחי הבניה במגרש המקורי.
 - סה"כ שטחי הבניה לאחר הפיצול לא יעלה על סה"כ שטחי הבניה לפני הפיצול. גבהי המבנים, מספר הקומות, שטחי התכסית ושאר ההוראות הנוגעות למגרש לפני הפיצול, יחולו על כל מגרש שיתקבל אחרי הפיצול.
 - לכל מגרש המתקבל לאחר הפיצול תותקן דרך גישה שרחבה לא יפול מ- 12 מ', אלא אם כן הוא נושק לדרך ציבורית מאושרת.
 - גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 - בייעוד שצ"פ יותרו עד 50 מ"ר לתחנת השנאה ועד 5 מ"ר למתקן נלווה לחלוקת גז.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ועדה מקומית רשאית ליידי אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- 6 מ' או 5.5 מ', על פי המצויין ברוזטות שבתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>1. 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. 2. 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>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3401/0 "חנות לביא, ח"י י"פ: 1091 עמ' 1392 מיום: 18/5/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. בתחום התכנית יותרו השימושים המוזכרים לעיל, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. 2. הגדרות: א. 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. ב. הרשות</p>	

6.5

איכות הסביבה

המוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד. 3. הוראות: א. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. ב. 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 תעשייה 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. ג. 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. ד. פסולת חומרים מסוכנים: הטיפול והסילוק יהיו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א-1990. ה. 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. ו. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל-"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדן. ז. 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 התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות. 4. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתר בניה: א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית לתכנון ובניה שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. ב. 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. ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל, והסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן ההיתר ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד להגנת הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

6.6

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.

איכות הסביבה	6.6
<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. מיכל איסוף שפכים תת קרקעי יצוייד באמצעים למניעת גלישת שפכים לסביבה.</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 ושמנים.</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 ושמנים 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% תכנון זמין מונה הדפסה 32 מהמיכל.</p> <p>4.2. בעל העסק יפנה את התמלחות שנוצרות כתוצאה מפעילות העסק ולפי האמור בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (איסור הזרמת תמלחות למקורות מים), התשנ"ח- 1998 (להלן - "תקנות איסור הזרמת תמלחות").</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>	



חלוקה ו/ או רישום	6.7
<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 יעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p> <p>ג. תשריטי חלוקה שאושרו בתחום התכנית טרם אישורה של תכנית זו ואשר תואמים את התכנון המוצע יעמדו בתוקפם, על אף החלוקה לתאי שטח המסומנת בתשריט מצב מוצע.</p>	

6.8

חשמל

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.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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 קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 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 :

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'

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.

6.9

ביוב

א. נדרשים מתקני קדם טיפול ועמידה באיכויות הנדרשות בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד - 2014, עבור כל אזור התעשייה (והמפעלים הקיימים) כתנאי ראשוני להמלצת רשות המים לאישור התכנית. ב. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו הגשת סקר שפכי תעשייה הכולל תיאור פרטני לכל המפעלים הקיימים ואישורו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ג. על המועצה האזורית להגיש כתנאי למתן תוקף לתכנית זו תכנית כללית לאיסוף וסילוק שפכי

6.9	ביוב
<p>אזור התעשייה ולאספקת מי שתיה. התכנית הנ"ל תציג פתרון כולל לאיסוף וסילוק שפכים לסוגיהם, לרבות פתרון למי תמלחת.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור בפועל למט"ש שדה אילן. לצורך כך על המועצה האזורית לפעול לקידום התאמת מט"ש שדה אילן לקליטת שפכי אזור התעשייה בתיאום עם תאגיד המים והביוב "כפרי גליל תחתון". אישור בכתב ממושרד הבריאות לועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת מתקני קדם טיפול הנדרשים לצורך עמידה באיכויות הנדרשות לפי כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"ד - 2014: הזרמה של שפכי תעשייה תהיה בהתאם לכללים הקיימים ולא תותר הזרמה של שפכים חריגים אסורים. אי עמידה בתנאי זה תגרום להפעלת העונשים הקבועים בחוק.</p>	



6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב הראשית של אזור התעשייה, באישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>יישום מלא של מסקנות סקר שפכים שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות יהיה תנאי להמשך פיתוח אזור התעשייה ולקליטת מפעלים חדשים.</p> <p>מומלץ לבצע מערך של ניטור השפכים כך שניתן יהיה לזהות בצורה רציפה הגעת שפכים אסורים.</p> <p>יש לפעול, בהקדם, לביטול בריכות התמלחת המיותרות, כולל שיקום השטח ושינוי ייעודו לשימוש לתעשייה.</p> <p>ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. כל עבודות העפר והפיתוח בתחום רצועת הנחל, לרבות הנחת מעבירי מים, הקמת סכרונים לוויסות נגר, הקמת מסלעות אבן לתמיכה של מגרשים בסמיכות לנחל ו/או כל עבודה אחרת, תבוצע אך ורק ע"י רשות ניקוז כנרת ובמימון היזם. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. במגרשים נמוכים יותר-תבוצע אבן שפה. רום המגרשים הסמוכים לנחלים יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת.</p> <p>אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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. פינוי הפסולת מתבצע ע"י קבלן מורשה מטעם הרשות המקומית, לאתר מיון בכפר קנא. חלק מן הפסולת עוברת לאתר מיון למחזור והיתר להטמנה במחצבת טורעאן.</p>	



	6.11 הוראות פיתוח	6.11
	<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, גז, אנרגיה ותקשורת), עיצוב החזות (תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה, ושילוט).</p> <p>- בתאי שטח 70, 72, 74, 76, 78 ו-80 תידרש כתנאי לקבלת היתר בניה התערבות של אדריכל נוף בהכנת תכנית הפיתוח, עקב המבנה הטופוגרפי.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	6.12 תקשורת	6.12
	קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.	
	6.13 ניהול מי נגר	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>- יבוצע קירוי של שימושים מזהמים.</p> <p>- תאסר יציאת מי נגר מזהמים ללא טיפול קדם.</p> <p>- מי נגר נקיים יופנו אל מערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 134 יהיה הסדרת מוצא הניקוז כך שלא יפגע בשטחים החקלאיים במורד.</p> <p>- תנאי להרחבת תאי שטח 70,72,74,76,79,80 הינו העתקת תעלת ההגנה כמסומן בתשריט נספח הניקוז.</p> <p>- לא יותרו פעולות החדרת נגר בשטח התכנית.</p> <p>- לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>- ביצוע עבודות בנחלים יהיה באישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>- ממדי הנחלים יהיו לפחות כפי שנרשם בהנחיות נספח הניקוז.</p>	
	6.14 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.14
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
	6.15 שמירה על עצים בוגרים	6.15
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
	6.16 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.16
	תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.	
	6.17 פיקוד העורף	6.17
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
	6.18 פיתוח תשתית	6.18
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו	

פיתוח תשתית	6.18
<p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



שרותי כבאות	6.19
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.20
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בנייה, חיבור בפועל למט"ש והפעלת הקו ומתקני הסניקה, באישור משרד הבריאות. 2. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית, ביצוע בפועל של הטיפול הנופי בערוץ הניקוז. 3. תנאים להיתר בנייה בתא שטח 134 יהיו: <ul style="list-style-type: none"> הסדרת מוצא הניקוז כך שלא יפגע בשטחים חקלאיים שבמורד. לעניין הימצאותו בתחום השפעה ממחצבת נחל עקב, תנאי להיתר בנייה לשימוש זמני ו/או קבוע כך שלא יהיה מושפע מפיצוצים, רעש, אבק וזיהום אויר וכן שימושים זמניים ותשתיות שלא יהיו מושפעים מפיצוצים, רעש, אבק וזיהום אויר ובהתייעצות עם המפקח על המכרות. 4. תנאי להרחבת תאי שטח 70, 72, 74, 76, 79, 80 הינו העתקת תעלת ההגנה כמסומן בתשריט נספח הניקוז. 5. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור של תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה. 6. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם. 7. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר את הפרטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> - 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 וגומור, 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. 	



תנאים למתן היתרי בניה	6.20
<p>ג. פסולת מוצקה. כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך הייצור ובשירותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 בלתיסביר) לפי החוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.</p> <p>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.</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 לעיל.</p> <p>- פירוט חזיתות הבניינים, ע"פ סעיף 4.1.2 לעיל.</p> <p>- פירוט מתקני הגג, מזגנים וצרת, ע"פ סעיף 4.1.2 לעיל.</p>	



תשתיות	6.21
<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 קווי 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. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>ה. קווי תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאד יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.22
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>	

6.22	חומרי חפירה ומילוי
<p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על 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>ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.23	מבנים קיימים
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

6.24	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.25	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.26 הריסות ופינויים
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>

6.27 הנחיות מיוחדות
<p>1. בשטחים עליהם מסומן רסטר של הנחיות מיוחדות ב' חלה תכנית מס' צפ/רשגז/תע/8 - תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך - מחלף גולני. המדובר בתאי שטח: 807-801, 810-812 המיועדים לדרך מאושרת, 2 המיועד למסחר, 141-139 המיועד לרצועת תשתיות ו-401, 402 המיועדים לשטח ציבורי פתוח.</p> <p>בשטחים הנ"ל חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. בנוסף לשימושים המוזכרים בפרק 4 בכל ייעוד וייעוד, יותרו מתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועות תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: תעשייה, מסחר. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מסחר, תעשייה, שטח ציבורי פתוח, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32