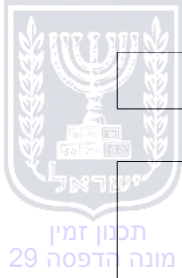


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0661470

מפעל יצחק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
נוף הגליל
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

תכנית זו נועדה להסדיר את הפעילות התעשייתית הקיימת במפעל יצחק בנצרת עילית, הממוקם ממזרח לשכונת זאב, בהתאם להוראות התכנית הכוללנית לעיר 212-0137604 (תא שטח 604), וכן לאפשר הגדלה של כושר הייצור במפעל, וככל הניתן תוך צמצום טווחי ההשפעה של המפעל, וללא הגדלת הסיכונים וההשפעה על השכונות הסמוכות.

יש להדגיש כי המפעל קיים בפועל באתר זה מזה עשרות שנים, התוכנית מציעה תנאים והוראות שיאפשרו פיתוח שכונות מגורים בסמוך לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מפעל יצחק
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	212-0661470
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	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 נוף הגליל
 קואורדינאטה X 231750
 קואורדינאטה Y 734000

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לשכונת זאב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16547	מוסדר	חלק		5, 36, 38
16548	מוסדר	חלק	23, 26, 28	16-17, 20-22, 25, 27, 29-30, 52-55, 57-59, 61-62, 101, 115, 117
16549	מוסדר	חלק	1, 8-10, 12-15, 18-19, 22-30, 39, 44	2-7, 11, 16-17, 20-21, 31, 38, 40-41, 43, 45-46
16550	מוסדר	חלק		1
16551	מוסדר	חלק	1, 3	2, 4-5
16552	מוסדר	חלק		10, 13

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 29



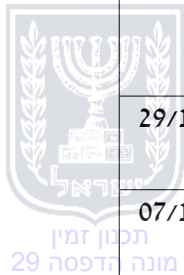
תכנון זמין
 מונה הדפסה 29



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1981	118	2759	אושר בישיבת ולנת"ע מס' 643 בתאריך 10.12.2019	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
07/11/2018	2568	7983	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0478495. הוראות תכנית 212-0478495 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0478495
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/3057 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 3057
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו מחליפה את תכנית 212-0137604 בתחומה בלבד.	החלפה	212-0137604
10/12/2013	2001	6711	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/17304 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 17304
11/06/1992	3457	4014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 40. הוראות תכנית ג/ במ/ 40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ במ/ 40
22/11/1990	593	3818	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 5. הוראות תכנית ג/ במ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ במ/ 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מערכות אספת מים, ביוב וניקוז - פרשה טכנית	12: 37 04/09/2018	יוסי נומברג	07/08/2018	5		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	14: 25 05/09/2019	יוסי נומברג	15/08/2019	9		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים	11: 17 26/08/2019	יהונתן גונן	21/08/2019	14		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים וביוב	11: 13 26/08/2019	יוסי נומברג	15/08/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	11: 22 26/08/2019	אריה קוץ	20/08/2019	1	1: 1250	מחייב	בינוי
לא	נספח ניקוז	14: 22 05/09/2019	יוסי נומברג	15/08/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	11: 15 26/08/2019	יהונתן גונן	14/08/2019	2	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	11: 04 26/08/2019	רועי לוי	13/08/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 23 09/09/2019	ברני גטניו	20/08/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6559294	02-6549040	Tzafontichn un@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 580.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta- arc.com
	אגרונום	יהונתן גונן			גדות	גדות	1	054-3002117		gonen@trees. co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רועי לוי	23174211	רעם - הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rame ng.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תברואה	יועץ תשתיות	יוסי נומברג	70440	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603606	04-8603601	yosi-n@bj- is.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הסדרת הפעילות התעשיתית הקיימת באתר וקביעת תנאים להמשך סדיר של הפעילות העתידית והרחבתה הנדרשת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע.

(ב) קביעת זכויות בניה.

(ג) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	100
מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך מאושרת	801
דרך מוצעת	812, 811
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	801
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	812, 811
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	812, 811
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,116	2.61
יער	80,650	14.92
יער נטע אדם קיים	116,678	21.59
יער פארק מוצע	30,046	5.56
מגורים ג'	156	0.03
מגורים ומסחר	1,963	0.36
שטח לתכנון בעתיד	9,890	1.83
שטח ציבורי פתוח	11,258	2.08
שטחים פתוחים	5,846	1.08
שמורת נוף	269,863	49.93
סה"כ	540,466	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,423.8	0.45
דרך מוצעת	5,554.08	1.03
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	240,952.94	44.58
מבנים ומוסדות ציבור	3,002.57	0.56

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
53.39	288,532.52	תעשייה
100	540,465.91	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>(א) מכלול השימושים הקיימים כיום במפעל, לרבות הפעילות התעשייתית הקיימת והנילווית לה והמבנים הדרושים לה ולהרחבתה: מבני תעשיה, מבני תעסוקה, תעשיה עתירת ידע, בתי מלאכה ומחסנים, ומתקני תשתית הנדסית המשרתים את הנ"ל.</p> <p>(ב) משרדים המשרתים את אזור התעשייה, שרותי רווחה לעובדים, מבני אחסנה, שרות ומינהל לתפעול המפעלים דלעיל.</p> <p>(ג) חניונים, מחסנים ומתקנים טכניים בתת הקרקע.</p> <p>(ד) מתקנים פוטו וולטאים על גגות המבנים.</p> <p>(ה) תחנות טרנספורמציה של חח"י ו/או פרטיות ובכפוף להנחיות הגנת הסביבה.</p> <p>(ו) גדרות, דרכים, תשתיות ומתקני בטחון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו ישנה הגדרת אזורים הכוללת: שטחי בניה מירביים לכל אזור, גובה מותר ותכסית. השימושים האפשריים בכל אזור מפורטים להלן: ---הערה:---</p> <p>פירוט שטחי הבניה בעמודת מגבלות בניה בנספח הבינוי נועדה לאפשר גמישות בפריסת הבינוי. סך כל שטחי הבניה בפועל לא יעלו על הנקוב בטבלת הזכויות בסעיף 5 בהוראות התכנית.</p> <p>אזורי התכנון מפורטים בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מחסן חירום ומתקנים נלווים לו.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(א) בתחום המגרש תותר הקמת יותר ממבנה אחד.</p> <p>(ב) תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג, כפוף לפתרון עיצובי להנחת דעת מהנדס העיר.</p>
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	שימושי קרקע, זכויות בניה והוראות בניה עפ"י תכניות מאושרת.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתחום רדיוס ההשפעה מהמפעל יותרו רצפטורים ציבוריים על פי מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים

דרך מאושרת	4.4
(א) דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. (ב) תותר סלילת דרכים, גינון, מתקני דרך, מתקני רחוב, תחנות הסעה, חניות ותשתיות על ותת קרקעיות.	
הוראות	4.4.2
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
(א) דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. (ב) תותר סלילת דרכים, גינון, מתקני דרך, מתקני רחוב, תחנות הסעה, חניות ותשתיות על ותת קרקעיות.	
הוראות	4.5.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
3	3	3	3	2	4	20	50	45000	(1)	9000	36000	288532	100	תעשייה
5	3	3	3		1	5	40	1200		300	900	3002	200	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במסגרת זכויות הבניה המותרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>(א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>(ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>(ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות השל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות השמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>(ד) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבד"ר, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תתוכנן בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>(א) כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה KV22 ו/או KV33 תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התוכנית, מתח נמוך KV 0.4 תהיה ת"ק.</p> <p>(ב) חדרי טרפו יבנו כחלק מהמבנים או בשצפים בכפוף לאישור ועדה מקומית וחברת חשמל.</p> <p>(ג) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים או חדשים. יינתן היתר בנייה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>(ד) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים. יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>(ה) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלים אלה.</p> <p>(ו) אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.</p> <p>(ז) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>(ח) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, ומבנים חקלאיים, כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל, עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - המחוז הרלוונטי וקבלת הסכמתה.</p> <p>(ט) פילרי המונים, הרשת או, מיכלי הסתעפות של חח"י, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו</p>

חשמל	6.3
<p>בגומחות בטון מקורות על פי תוכנית והנחיות של חח"י, במיקום באופן ובעיצוב שיאושר ע"י הרשות המוסמכות לעניין.</p> <p>י) מרחק בטיחות של מבנה מקו חשמל עילי מ"ג 22 או 33 ק"י מציר העמוד יהיה 6 מ' לפחות.</p> <p>מרחק בטיחות של קו בניין מקו מתח עליון או על עליון כנדרש לפי הנחיות חח"י.</p> <p>מרחק בטיחות של מבנה תעשייה ומסחר מתחנת טרפו, יהיה בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כפי שיתפרסמו מעת לעת. אך לא פחות מ- 6 מ'.</p> <p>יא) לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפויים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים.</p> <p>ב) ינקטו אמצעים למניעת חדירה של נגר מחוץ לתחום שטח המפעל אל תוך שטחו.</p> <p>ג) נגר מהשטחים האטומים ייאסף אל מערכת הניקוז האזורית.</p> <p>ד) נגר משטחים בעלי פונציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז רק לאחר טיפול קדם.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>א) התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל סימון "עצים לשימור" ויעודי "עצים לכריתה":</p> <p>1. "עצים לשימור"- יש לשלבם בתכנון בהיתרי הבניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. עצים אשר לא ניתן יהיה לשמור עליהם בתכנון המפורט ניתן יהיה לקבל אישור לכרות עצים אלו מפקיד היערות.</p> <p>2. "עצים לכריתה"- יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>3. ניתן בתכנית הזאת לשנות יעוד עץ, במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל לכך את אישורו של פקיד היערות.</p>	
סטיה ניכרת	6.6
<p>א) זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 לעיל הן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב) הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים שלא על גבי גגות מבנים, מחסנים או בונקרים תיחשב סטייה ניכרת.</p>	
פסולת בניין	6.7
<p>א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) 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>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין</p>	

פסולת בניין	6.7
<p>שתייבוצ, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג) חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד) עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>הוראות אלה יחולו על ייעוד תעשייה בלבד (תא שטח 100): א) כתנאי להיתר בניה ראשון למתחם, או תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו, המוקדם מביניהם, על המפעל להציג לוועדה המקומית לתכנון ולבניה דו"ח מקצועי מגורם מוסמך המראה כי תחום ההשפעה של כל פעילויות / מבני המפעל אינו חל על השטח המאושר למגורים בשכונת "מול תבור" על פי תכנית מספר 212-0478495 וכן על השטחים המתוכננים למגורים במסגרת תכנית המתאר הכוללת לעיר נצרת מספר 212-0137604 בתאי שטח 605, 606, 611. ב) היתר בניה ראשון לשטח של יותר מ-500 מ"ר יינתן לאחר שהוצגה למהנדס העיר תכנית אב כוללת לבניה ופיתוח המתחם בנוסף לסקר עצים. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר. ג) היתר בניה ראשון לשטח של יותר מ-500 מ"ר יינתן לאחר שהוצגה למהנדס העיר תכנית שיקום נופי שתיערך ע"י אדריכל נוף, אשר תפרט את האמצעים הדרושים לשם צמצום ההשפעה הנופית של המפעל על סביבתו והיטמעותו בסביבה. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר. בנוסף, יוצג בפני מהנדס העיר תכנון הרחבת מתקן הטיפול בשפכים, זה יעשה בד בבד עם תכנון הרחבת המפעל. עם תחילת העבודות להרחבת המפעל תבוצע גם הרחבת מתקן הטיפול בשפכים לספיקה נוספת של 20 אחוז מעבר לכושר הטיפול כיום. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר. ד) היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ה) היתר בנייה למתקן ניסוי ירי, תת קרקעי בלבד, יינתן רק לאחר שהוצגו ואושרו על ידי גורמים מוסמכים, לרבות המשרד להגנת הסביבה ומשטרת ישראל, כל האמצעים המוצעים להגנה, בטיחות, אקוסטיקה, מיגון ומניעת מטרדים. כמו כן, מספר העצים שיעקרו יוגבל למינימום ההכרחי ויינתן מענה על ידי נטיעות חלופיות, במטרה לשמור על תבנית הנוף הקיימת. תיאום מול "קרן קיימת לישראל" יהיה תנאי להיתר כזה. ו) תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה איטום/קירוי משטחים תפעוליים אשר הוגדרו בסקר ההיסטורי מ-2015 ובנספח ההשפעה על מי התהום מיום 18.9.19 כחשודים בזיהום, ואשר מהווים פוטנציאל לזיהום מי תהום. ז) בשטחים שאינם מבונים ערב אישור התכנית ואשר בסקר ההיסטורי משנת 2015 צוינו כחשודים בזיהום, תנאי להיתר בנייה יהיה השלמת חקירת הקרקע וגז הקרקע בתא השטח בו מבוקש הבינוי. ממצאי חקירה כאמור יועברו לרשות המים לקבלת אישורה, לפיו, לא נדרשות השלמות לחקירת הקרקע וגז הקרקע וכי הבינוי המבוקש אינו מגביל השלמת חקירת מי תהום, ככל שזו תידרש, בין היתר, בהתאם לממצאים שהועברו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

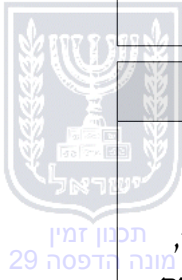


תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>ח) תנאי למתן היתר לתכניות פיתוח יהיה ביצוע של הערכת מידת היציבות של המדרונות על ידי מהנדס בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, ובמידת הצורך הטמעת אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לבינוי המתוכנן.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(א) ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>(ב) מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>(ג) הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>(ד) פסולת - היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>(ה) תקשורת וחשמל - מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>(ו) מרחב מוגן / מקלט - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 25 שנים מיום אישורה.
 אי עמידה בתנאי סעיף 6.8 (א) בהוראות לעיל, לעניין תחום ההשפעה ביחס לשכונות המגורים יגרום לביטולה של התכנית, בכפוף להחלטה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ועל פי המלצת מתכנן המחוז.