

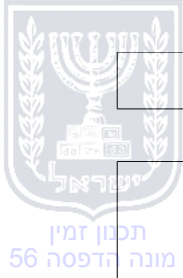
הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0511089

קצרין תעשייה ופארק מוטורי

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
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

- התכנית הינה התאמת גבולות מתחם 14 לפי הערה 3 מתחת לטבלת הזכויות של תכנית מתאר ג/19968 - והעברת שטח הבית עלמין למתחם 13 והגשת תכנון מפורט למתחם מס' 14 ומטרותיה העיקריות הן:
1. הסדרה של איזור תעשייה קצרין בשטח של כ-1148 דונם.
 2. הסדרה של שימושי המסחר הקיימים כיום בתחום איזור התעשייה ע"י הפכת מגרשי תעשייה למגרשים המיועדים למסחר ותעשייה.
 3. התכנית מאפשרת המרה של 20% משטח זכויות הבניה המאושרות ביעוד תעשייה, תעשייה עתירת ידע ותעשייה קלה ומלאכה עבור שימושי תעסוקה ומסחר וזאת בהתאמה לתכנית הכוללנית.
 4. התכנית מקצה שטח לפארק מוטורי במזרח איזור התעשייה וקובעת כי במידה ולא יוקם הפארק בפרק זמן של 7 שנים מיום אישורה השטח ייועד לתעשייה.
 5. התכנית עוסקת בהסדרה של מערך הכבישים. מצמצמת שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים בהתאם לצרכי איזור התעשייה קצרין ומסדירה שימושים וזכויות בניה לרבות שינוי קווי בנין, שינוי הוראות בינוי, גובה ותכנית.



תכנון זמין
הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קצרין תעשייה ופארק מוטורי

מספר התכנית 220-0511089

1.2 שטח התכנית 1,296.143 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9), א62 (ג)

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**

קצרין	מרחב תכנון מקומי
267050	קואורדינאטה X
766290	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשיה קצרין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

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
201000	מוסדר	חלק		8, 30

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 56תכנון זמין
מונה הדפסה 56תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /3. הוראות תכנית תממ/ 2 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
13/01/2020	3018	8634	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220-0663724 ממשיכות לחול.	שינוי	220-0663724
26/02/2007	1779	5633	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12816 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 12816
12/06/2019	11826	8288	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/19968 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 19968
20/12/2016	1659	7404	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 220-0434290 בתחומה של תכנית זו	החלפה	220-0434290
21/06/2010	3440	6098	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גנ/ 18143 בתחומה של תכנית זו	החלפה	גנ/ 18143
10/04/2011	3597	6222	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18473 בתחומה של תכנית זו	החלפה	גנ/ 18473



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/05/1986		3334	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ל/ד/ 120 /301 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ל/ ד / 120 /301
01/05/2012	3689	6407	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית קצ/מק/12816/7 בתחומה של תכנית זו	החלפה	קצ/ מק/ 12816 /7
08/05/2003		5178	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית קצ/מק/301/120/1 בתחומה של תכנית זו	החלפה	קצ/ מק/ 301 /120 /1
29/04/2004		5293	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית קצ/מק/301/120/2 בתחומה של תכנית זו	החלפה	קצ/ מק/ 301 /120 /2

הערה לטבלה:

התכנית אינה מבטלת תשריטי חלוקה שאושרו כחוק בטרם אישור תכנית זו



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי טאוב		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ג' מתקנון ג/12816-לוח התנאים להבטחת איכות סביבתית	09: 38 08/03/2021	אבישי טאוב	08/03/2021	1		מחייב	איכות הסביבה
לא	טבלת מעקב- זכויות בניה	15: 00 23/04/2020	אבישי טאוב	20/04/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	הוראות נספח ניקוז	13: 25 16/09/2020	דוד ילוז	28/06/2020	11		מנחה	ניקוז
לא	הוראות מים וביוב	14: 08 21/03/2021	דוד ילוז	10/06/2020	11		מנחה	תשתיות
לא	נספח הליכים סטטוריים- מתחם 13-14	12: 13 02/12/2020	אבישי טאוב	01/12/2020	1	1: 5000	רקע	הליכים סטטטוריים
לא	נספח ניקוז	15: 51 24/03/2021	דוד ילוז	24/03/2021	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	18: 22 22/03/2021	דוד ילוז	22/03/2021	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	18: 23 22/03/2021	דוד ילוז	22/03/2021	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	10: 54 28/02/2021	אבישי טאוב	28/02/2021		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קצרין	קצרין	קצרין	28	04-6969664	04-6964272	handasa@q azrin.muni.i

1.8.2 יזם**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
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmai l.com
מודד	מודד	עימאד אלקיש	1204		קצרין	(1)		04-6850941	04-6850942	desy200@gm ail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	hmdy@hmdy .co.il

(1) כתובת: ת.ד. 192 קצרין אזור תעשייה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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**

הגשת תכנית למתחם 14 בתכנית המתאר הכוללנית ג/ 19963 והסדרת תכנית לאזור תעשייה בקצרין והוספת שטח לפארק מוטורי (מרכז להדרכת נהיגה).

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 56

1. קביעת השימושים וזכויות הבניה המותרים בכל יעוד.
2. מתן אפשרות להמיר זכויות בניה בשיעור של 20% מזכויות הבניה ביעודים תעשייה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה ומלאכה לתעסוקה ומסחר ע"פ הוראות תכנית הכוללנית ג/ 19963.
3. שינוי הוראות בניה (שינוי קווי בניה, הנחיות בינוי, הנחיות גובה ותכסית).
4. הרחבת/התוויית דרכים.
5. קביעת הוראות פיתוח ולמתן היתרי בניה.
6. צמצום והסדרה של שטחים לתעשייה לטובת שטח מסחר ומסחר ותעשייה.
7. צמצום והסדרה של שטחים לתעסוקה ומתקנים הנדסיים.
8. הקצאת שטח עבור מרכז הדרכת נהיגה.
9. קביעת/שינוי גובה הבניה.
10. קביעת/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי.
11. שינוי גודל מגרש מינימלי, איחוד וחלקוה בין שצ"פ לדרך לצורך שינוי בשלד מערכת הדרכים בתכנית המתאר הכוללנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	41 - 43, 45, 46, 62, 319, 324, 331, 441, 442
מסחר	87, 89, 892, 893
תעשייה	47, 48, 63 - 66, 76, 77, 79, 80, 544 - 549, 300, 242 - 249, 81A, 81B, 229 - 2301, 600 - 609, 710 - 712, 713A, 713B, 714, 715, 716A, 717A, 718, 719A, 719B, 2301 - 2309, 2305 - 2307
תעשייה עתירת ידע	2, 5, 6, 83, 91, 92, 250, 251, 253, 890, 891
תעשייה קלה ומלאכה	315 - 318, 320, 323 - 325, 330 - 332, 346
מתקנים הנדסיים	347
שטח ציבורי פתוח	6700 - 6706, 6708 - 6758
דרך מאושרת	8240 - 8243, 8213, 8211 - 8212, 8012, 74A
דרך מוצעת	8301 - 8315, 8317, 8318, 8321
תחנת תדלוק	88A, 88B
מרכז להזרכת נהיגה	6759
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
מסחר ותעשייה	1, 3, 4, 301, 302, 86A, 86B, 86C, 75A, 75B, 89
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	6760, 6761

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	מתקנים הנדסיים	347
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	8238
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	8310
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעשייה	301, 86A
בלוק תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	88A
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה עתירת ידע	2
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	8012, 8201 - 8204, 8206, 8210, 8211, 8213, 8214, 8238, 8239
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	8301, 8308, 8315, 8317, 8318, 8321
גבול מגבלות בניה	מסחר	87
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעשייה	1, 3, 4, 86A, 86B, 86C, 75A, 75B, 301, 302
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	347
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	6700, 6703 - 6705, 6708, 6710 - 6712, 6715, 6716
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	88A, 88B
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	41 - 43, 45, 46, 62, 319, 324, 331, 441, 442

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעשיה	300, 77, 76
גבול מגבלות בניה	תעשיה עתירת ידע	250, 5, 2
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	8240, 8209, 8208, 8203, 8201
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6758, 6708, 6704
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	80, 77
חניה	דרך מאושרת	74A, 8238
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	8210, 8208, 8204, 8201
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	8312, 8309, 8307, 8306, 8301
קו מים 3" ומעלה	מרכז להדרכת נהיגה	6759
קו מים 3" ומעלה	מתקנים הנדסיים	347
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	,6717, 6708, 6705, 6704, 6700, 6758
קו מים 3" ומעלה	תעשיה	713A, 714, 2301 - 2303
קו ניקוז מאסף	דרך מאושרת	8210 - 8208, 8206, 8012
קו ניקוז מאסף	מרכז להדרכת נהיגה	6759
קו ניקוז מאסף	שטח ציבורי פתוח	6714, 6713, 6709, 6708, 6706
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	8238
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	8310
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעשיה	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	300

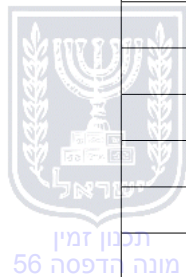
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים וחניות	196,262	15.14
מבנים ומוסדות ציבור	1,730	0.13
מתקנים הנדסיים	19,321	1.49
שטח לשימוש מוגבל	53,473	4.13
שטח לתעשיה מיוחדת משולבת עם מסחר	56,193	4.34
שטח ציבורי פתוח	298,564	23.04
שטח קידוח מקורות	2,825	0.22
תחנת דלק	3,172	0.25
תעשיה	471,324	36.36
תעשיה ומסחר	14,135	1.09
תעשיה זעירה ומלאכה	33,208	2.56
תעשיה עתירת ידע	67,698	5.22
תעשיה קלה ומלאכה	78,238	6.04
סה"כ	1,296,143	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	145,118.99	11.20
דרך מוצעת	37,772.87	2.91

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.34	159,949.33	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.89	11,575.88	מסחר
5.74	74,412.8	מסחר ותעשייה
11.34	146,938.32	מרכז להדרכת נהיגה
0.22	2,825.43	מתקנים הנדסיים
13.79	178,708.38	שטח ציבורי פתוח
0.07	908.75	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
0.24	3,172.67	תחנת תדלוק
3.49	45,177.75	תעסוקה
30.40	394,065	תעשייה
4.81	62,298.58	תעשייה עתירת ידע
2.56	33,221.64	תעשייה קלה ומלאכה
100	1,296,146.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

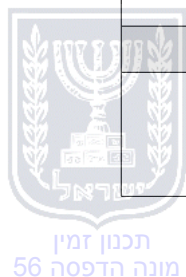
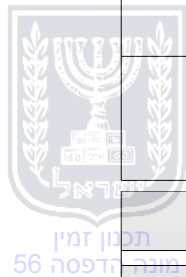
4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש לתעסוקה שבהפעלתם אין סכנה לגרימת זיהום בקידוח "מקורות" ויותר בו שימושים כגון: אחסנה של חומרים יבשים ולא מסוכנים, משרדים, שירותי ניהול ושרותיים עיסקיים, מרכזי לימוד הכשרה טכנולוגית, אולמות תצוגה, אולמות תערוכות, שירותים נלווים שמיועדים לשרת את העובדים במקום כגון: מזנון, מסעדה, חדר כושר, מבנים ומתקנים לבידור וספורט וכל מבני ציבור אחר לשיקול דעת הוועדה המקומית. יותר דרכים, חניות, מתקנים וקווי תשתית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה א. שטח התעסוקה מסומן בגבול מגבלות בניה בתחום רדיוס מגן ג' מקידוח מים של "מקורות" (רדיוס 250 מ' כפי שמסומן בתשריט). ב. כל הקצאת שטח באזור זה תידרש לתיאומים עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לשימוש, וכן הנחיות המשרד לגבי תשתיות הביוב, לרבות מתקני קדם, ניקוז ואחסון אשפה.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>לשימוש מסחר סיטונאי וקמעונאי למינהם לרבות משרדים, שירותי ניהול ושירותים עסקיים, מזנונים, מבנים ואולמות לאירועים, שטחים לתצוגה, לירידים, לתערוכות, לכינוסים וכל הדרוש לפעילות המסחרית. יותר דרכים, חניות, מתקנים וקווי תשתית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 87 יחולו מגבלות בניה ע"פ תמ"א 18 על כל שינוייה.</p>
4.3	תעשייה
4.3.1	שימושים
	<p>א. ישמש לתעשייה, אחסנה ושירותים לוגיסטיים העומדים בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ולמתקני שירות כגון: משרדים, מחסנים, מתקנים הנדסיים. המפעלים יהיו מקבוצה ב, ג, ד, (ראה סעיף הוראות איכות הסביבה 6.3, סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות). יותר דרכים, חניות, מתקנים, קווי תשתית, מעבר תשתית קווי מים לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה. בתא שטח 242 יותר בנוסף לשימושים המפורטים לעיל מכון טסטים. ב. ניתן להמיר עד 20% מזכויות הבניה במגרש לשימוש מסחר ותעסוקה המפורטים בסעיף 4.1 ו 4.2, בתנאי ששינוי השימוש אינו מטיל מגבלות על שימושי התעשייה המאושרים והקיימים באזור וזאת לאחר קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה גם לעניין זה ועל הוועדה לבדוק נושא זה ולהתייחס אליה בהחלטת הוועדה.</p>

4.3	תעשייה
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל הקצאת שטח באזור זה תידרש לתיאומים עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לשימוש, וכן להנחיות המשרד לגבי תשתיות הביוב, לרבות מתקני קדם, ניקוז ואחסון אשפה.</p> <p>2. כל תוספת / שינוי בינוי לתחנות התדלוק הקיימות ע"פ היתר בניה כדין יחוייב בעמידה בהוראות תמ"א 18 על שינויה.</p> <p>3. כל בניה או פיתוח בתאי שטח 2301-2303,714,713, 6708,8210,8208,6758,8312,8309 יהיה בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>4. אסורה כל בנייה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>5. העתקת קווי מים תתואם עם חברת מקורות ותבצע על חשבון היזם, באישור ובביצוע חברת מקורות.</p> <p>6. בתחום רדיוס מגן 80 מ' ממשאבות הדלק ומצינורות האיוורור לא יהיו מוסדות חינוך או נוער בהתאם לתמ"א 18.</p> <p>כל תוספת/שינוי בינוי לתחנות התדלוק הקיימות יחוייב בעמידה בהוראות תמ"א 18 על שינויה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה באזור התעשייה יהיה אישור רשות המים-תחום כנרת, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור חברת מקורות.</p>
4.4	מסחר ותעשייה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>שימושי תעשייה: תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה ושרותים לוגיסטיים.</p> <p>שימושי מסחר: משרדים, מסחר קמעונאי וסיטונאי, בנקים ושירותים פיננסיים, מסעדות ומזנונים, אולמות כינוס וארועים, שטחי תצוגה לירידים, מבני ציבור, רווחה, בריאות וספורט.</p> <p>שימושים נילווים: קווי ומתקני תשתית, דרכים וחניות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בתאי שטח 1, 3, 4, 301, 302, 75A, 75B, 86A, 86B, 86C, יחולו מגבלות בניה ע"פ תמ"א 18 על כל שינוייה.</p> <p>ב. כל הקצאת שטח באזור זה תידרש לתיאומים עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לשימוש, וכן להנחיות המשרד לגבי תשתיות הביוב, לרבות מתקני קדם, ניקוז ואחסון אשפה.</p> <p>ג. מפעלים מקבוצה ב' אסורים ובמרחק עד 200 מטר.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור תכנית בינוי המפרידה בן השימושים ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.5	תעשייה עתירת ידע
4.5.1	שימושים
	<p>א. ישמש לתעשייה "נקיה" (תעשייה נקיה-בהיבטי אחסון חומרים מסוכנים, פלטות אוויר ופליטות רעש שהשפעתם הסביבתית לא תחרוג מתחומי מגרשי התעשייה המצויינים ובתנאי שיאושור ע"י רשויות המשרד להגנת הסביבה) ועתירת ידע, חממות טכנולוגיה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, מוסדות מחקר ופיתוח, דרכים, חניות, מתקנים וקווי תשתית.</p>

4.5	תעשיה עתירת ידע
	<p>ב.ניתן להמיר עד 20% מזכויות הבניה במגרש לשימוש מסחר ותעסוקה המפורטים בסעיף 4.1 ו 4.2. בתנאי ששינוי השימוש אינו מטיל מגבלות על שימושי התעשיה המאושרים והקיימים באזור וזאת לאחר קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה גם לעניין זה ועל הוועדה לבדוק נושא זה ולהתייחס אליה בהחלטת הוועדה.</p> <p>מפעלים מקבוצה ב' אסורים ובמרחק עד 200 מטר.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתאי שטח 2,5,250 יחולו מגבלות בניה ע"פ תמ"א 18 על כל שינוייה.
4.6	תעשיה קלה ומלאכה
4.6.1	שימושים
	<p>ישמש לתעשיה זעירה ומלאכה העומדת בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ולמתקני שירות כגון: משרדים, מזנונים ומחסנים לאחר אישור הוועדה המקומית.</p> <p>יותר דרכים, חניות, מתקנים וקווי תשתית.</p> <p>סוגי התעשיה מקבוצה ג' ו- ד' בלבד. (ראה סעיף איכות הסביבה 6.3).</p> <p>ניתן להמיר עד 20% מזכויות הבניה במגרש לשימוש מסחר ותעסוקה המפורטים בסעיף 4.1 ו 4.2, בתנאי ששינוי השימוש אינו מטיל מגבלות על שימושי התעשיה המאושרים והקיימים באזור וזאת לאחר קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה גם לעניין זה ועל הוועדה לבדוק נושא זה ולהתייחס אליה בהחלטת הוועדה.</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל הקצאת שטח באזור זה תידרש לתיאומים עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לשימוש, וכן הנחיות המשרד לגבי תשתיות הביוב, לרבות מתקני קדם, ניקוז ואחסון אשפה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות המים- תחום כנרת.
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	<p>תא שטח 347 - השטח עם סימבול של קידוח הינו מתקנים הנדסיים קידוח מקורות.</p> <p>כל בניה אסורה למעט מיבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>יותר דרכים, חניות, מתקנים, קווי תשתית, מעבר תשתית קווי מים לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.</p>
4.7.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה א. הקמת האנטנות ללא יכולת שידור תהיה בכפוף למגבלות הגובה וסימון המכשול עפ"י ת"י 5139 באישור משרד הבטחון. ב. רדיוס המגן סביב קידוח חברת "מקורות": בתנאי שספיקת הקידוח לא תהיה יותר מאשר 120 מ"ק / שעה. רדיוס מגן ב' 125 מ' ביעוד שצ"פ לא תותר כל בניה. ג. מתן היתר בניה בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה "מי עדן 1" נ.צ. 766996/267095 יהיה

4.7	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה)(תיקון), התשנ"ו 1996. ד. לא יינתנו היתרי בניה בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתיה הנ"ל, ולא תותר כל עבודת פיתוח ובניה אלא בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p>
4.8	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>1. ישמש לעבודות פיתוח, גינון, יעור, מתקני וקווי תשתית עיליים ותת קרקעיים, מעבר תשתית קווי מים לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה, דרכים ושבילים, סככות המתנה, עבודות פיתוח וגינון, מצללות, עבודות ניקוז וסלילה, מקלטים ציבוריים. 2. תכנית הפיתוח לשטחי השצ"פ תוגש לאישור הוועדה כתנאי להיתר לפיתוח השצ"פים.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אסורה כל בניה מעל מובל הניקוז. ב. לא תתאפשר כל בניה בתחום קווי הבניין מכביש 974 אלא רק העברת תשתיות. ג. תכנית פיתוח מפורטת לשטחים הפתוחים תהייה חלק מהתכנית המפורטת שתוגש לכל מתחם או תכנית נפרדת בתאום עם מהנדס העיר ובאישור של מוסד התכנון המוסמך בחוק.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. הקמת האנטנות ללא יכולת שידור תהיה בכפוף למגבלות הגובה וסימון מכשול (ת"י 5139) ובאישור משרד הביטחון. ב. בתאי שטח 6703, 6700, 6704, 6715, 6716, 6705 המסומנים בגבול מגבלות בניה כל הפעילויות, השימושים והבניה בניה בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתיה "מי עדן 1, נ.צ. 267095/766996 " יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) (תיקון), התשנ"ו 1996 ויונתנה באישור משרד הבריאות. ג. בתאי שטח 6708 ו 6710 לא תותר כל בניה בתחום קו בנין של דרך 974. ד. חורש קיים: טיפול בחורש קיים בתוך שצ"פ הגובל בפינה הדרום מזרחית בתכנית ייעשה בתיאום עם קק"ל. ה. כל בניה או פיתוח בתאי שטח 6700, 6704, 6705, 6708, 6717, 6758, 8301 יהיה בתיאום עם חברת מקורות. ו. בתאי שטח 6708, 6710-6712, 6715, 6716 יחולו מגבלות בניה ע"פ תמ"א 18 על כל שינוייה.</p>
4.9	<p>דרך מאושרת</p>
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>תשמש לכבישים, מסלולי אופניים, מדרכות, מעבר להולכי רגל, מתקני דרך, קווי תשתית, מעבר תשתית קווי מים לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה, עבודות פיתוח וגינון. בתאי שטח 74A ו 8238 שטח הדרך המרושת בצבע אפור ישמש לחניה.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קווי הבניה יהיו כמפורט בתשריט.</p>

4.9	דרך מאושרת
	לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 974 ללא תאום ואשור נתיבי ישראל. לא תתאפשר כל בניה בתחום קווי הבניין מכביש 974 אלא רק העברת תשתיות.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	תשמש לכבישים, מסלולי אופניים, מדרכות, מעבר להולכי רגל, מצללות ותחנות הסעה, קווי תשתית, מעבר תשתית קווי מים לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה, עבודות פיתוח וגינון.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח קווי הבניה יהיו כמפורט בתשריט.
ב	הוראות בינוי א. לא תותר הקמת מבנים ברצועות הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילה אחזקה ותיקונים. ב. תותר הקמת תחנות אוטובוס, פרגולות, מתקני צל, לוחות מודעות וריהוט רחוב כגון: ספסלים ומתקני פחי אשפה, הכל בתאום הועדה המקומית ובתנאי שהקמת מתקנים אלו לא תפריע לתנועת הלכי רגל באופן סביר, כלומר מעבר של 2 מ' רוחב, לפחות ללא הפרעה. ג. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בזכות הדרך, אלא אם כן תהייה תת קרקעית ובתנאי שהועדה המקומית תהייה משוכנעת בנחיצותן. ד. ברצועת זכות הדרך תותר הנחת קווי תשתיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'. תשתיות אלו תהייה תת קרקעיות. תשתיות עיליות תותרנה רק בתיאום עם מהנדס המועצה והועדה המקומית ובתנאי שיהיו משוכנעים כי אין בכך הפרעה להלכי הרגל או פגיעה בבטיחותם. ה. חניה על קרקעית מחייבת נטיעות של עצים רחבי צל. לפחות עץ אחד לכל 3 מכוניות. ו. במדרכות מחייבת נטיעת עצים רחבי צל עץ אחד כל 5 מ' לפחות. נטיעת העצים תעשה כך שלא תפריע לתנועת הולכי הרגל או רוכבי האופניים.
4.11	תחנת תדלוק
4.11.1	שימושים
	ישמש לתחנת תדלוק (קיימת), סיכה ושרותי דרך.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתחום רדיוס מגן 80 מ' ממשאבות הדלק ומצינורות האיוורור לא יהיו מוסדות חינוך או נוער בהתאם לתמ"א 18. כל תוספת/שינוי בינוי לתחנות התדלוק הקיימות יחוייב בעמידה בהוראות תמ"א 18 על שינויה. תכנון זמין מונה הדפסה 56
4.12	מרכז להדרכת נהיגה
4.12.1	שימושים
	בתא שטח שמספרו 6759 ישמש למתקנים שיעודם פעילות מוטורית לכלי רכב שונים: מכוניות, רכבי שטח, קרטינג, רכב דו גלגלי וכו'.

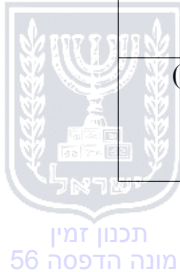


4.12	מרכז להדרכת נהיגה
	<p>יותר להקים בשטח זה יציעי תצפית והצללות, מתקני שרות למסלולים, מגרשי חניה, מתקני תפעול, פיקוח ותקשורת, בה"ס ללמוד מיומנויות נהיגה ומרכז מבקרים וכל הנדרש לפעילות המוטורית לכלי רכב.</p> <p>פעילות הדרכה בנושא של בטיחות בדרכים, תרבות נהיגה וספורט מוטורי.</p> <p>לצד המגרש תותר בניה של כיתת הדרכה, משרד, קופות, מחסן ציוד, חנות מזכרות, מזנון, מוזיאון, מתחם שרותי רכב, רחבות טיפולים, מוסך, תחנות שטיפה וכדומה.</p> <p>יותר דרכים, חניות, מתקנים, קווי תשתית, מעבר תשתית קווי מים לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במידה ושימוש פארק מוטורי בתא שטח 6759 לא יבוצע בפועל תוך 7 שנים מיום אישורה של תכנית זו, ייועד תא שטח זה וישמש לתעשייה ויחולו זכויות והוראות הבניה כמוגדר ביעוד תעשייה.</p> <p>2. אסורה כל בנייה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>3. העתקת קווי מים תתואם עם חברת מקורות ותבצע על חשבון היזם, באישור ובביצוע חברת מקורות.</p> <p>4. אסורה כל בניה מעל מובל הניקוז.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת מקורות.</p>
4.13	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	יותר להקים מתקנים הנדסיים כגון מרכזיות חשמל, מתקני תשתית, תחנות שאיבה.
4.13.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד המשרדים המוסמכים לעניין.</p>
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
	בכפוף לכל הוראות תכנית 220-0663724.
4.14.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בכפוף לכל הוראות תכנית 220-0663724.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (%) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
5	3	3	3	3	15	90	115	15	100	1200	,892 ,90 ,87 893	מסחר	מסחר	
5	3	3	3	3	15	55	59	15	44	1000	,301 ,3 ,1 75A ,4 ,302 , 75B, 86A, 86B, 86C, 89	מסחר	מסחר ותעשייה	
5	3	3	3	3	15	55	59	15	44	1000	,301 ,3 ,1 75A ,4 ,302 , 75B, 86A, 86B, 86C, 89	תעשייה	מסחר ותעשייה	
5	3	3	3	2	9	2	2	1500 מ"ר	1000 מ"ר	3000	6759	מרכז להדרכת נהיגה	מרכז להדרכת נהיגה	
5	5	3	3	2	8	40	50	10	40	2800	347	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
3	3	3	3	1	4	5	5		5	300	- 6700 ,6758 ,6706 6720 - 6708	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
5	3	3	3	2	15	14	14	30 מ"ר	100 מ"ר	400	6761 ,6760	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
5	5	5	5	2	9	60	60	20	40	1000	88A, 88B	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	
5	3	3	3	3	15	80	120	40	80	1000	,319 ,331 - 41 ,324 ,46 ,45 ,43 ,441 ,62 442	תעסוקה	תעסוקה	
5	0	0	0	3	15	80	125	40	85	900	- 2301 2307 ,2305 2309 -	תעשייה	תעשייה	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות								
תעשייה	תעשייה	713A, 713B, 714, 715, 716A, 717A, 718, 300, 229 - 242, 244 - 249, 600 - 609, 710 - 712, 719A, 719B	900	85	40	125	80	15	3	3	3	3	5
תעשייה	תעשייה	- 63, 48, 47, 77, 76, 66, 81A, 80, 79, 81B, 82	900	85	40	125	80	15	3	3	3	3	5
תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע	,251, 250, 2, 6, 5, 253, 890, 83, 92, 91, 891	1000	85	20	105	80	15	3	3	3	3	5
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	,318 - 315, 323 - 320, 330 - 325, 346 - 332	500	90	10	100	90	12	3	3	3	3	5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)



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:

- א. יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בסמכות וועדה מקומית
- ב. יותר להמיר שטחים למסחר/תעסוקה עד 20% מזכויות הבניה במגרשים המיועדים לתעשייה, תעשייה עתירת ידע ותעשייה קלה ומלאכה.
- ג. תותר הקמת חניה בתחום מרווחי הבניה.
- ד. במקרה של איחוד מגרשים/או מגרשים גובלים בבעלות אחת ניתן לאפשר בנייה קווי בניין צידיים אפס.
- ה. בתאי שטח 64-66, 714, 715, 717A, 1, 2302, 2303, 2309 קיימים מבנים החורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו. מבנים אלא יאושרו בתכנית זו ע"פ המצב הקיים ערב אישור תכנית זו.

- ו. קווי הבניין יהיו ע"פ המפורט בטבלה אלא אם צויין אחרת בתשריט ובתנאי שעומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית ולא חודרים לשטחים ציבוריים ודרכים.
- ז. תכניות בניה והיתרים למבנים או תשתיות מעל 24 מ' גובה יועברו לאישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. כל מכשול דק שיתוכנן במסגרת תכנית מפורטת יסומן בסימון יום ולילה, ע"פ הנחיות שיתקבלו מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה צפון. מכשול דק-תורן, אנטנה ארובה או מגדל קידוח, על פי הגדרות מכשול דק, בתקן מכשולי טיסה-ת"י 5139.
- ח. מבנה שומר ליד השער, סככות הצללה, ידר שנאים יותרו להיות בקו בנין 0 באישור מהנדס הועדה.
- ט. מערכות טכניות על הגג יכולות לבלוט עד 2 מטר מעל הגובה המותרבתנאי שייבנה להן מסתור באישור מהנדס הועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתא שטח 300 יותרו קווי בניה צדדיים ואחורי 0.
- (2) לפי תכנית 220-0663724.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>ע"פ הנחיות מרחביות שתאושרנה מעת לעת שתכלולנה הוראות לשילוט וגדרות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש או בתחום שטחים המיועדים לחניה בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>כללי:</p> <p>כל הוראות תכנית ת.מ.מ 2 שינוי מספר 3 לגבי הבטחת איכות הסביבה באזורי תעשייה חלות על תכנית זו.</p> <p>1. שימושים מותרים:</p> <p>א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. מפגע סביבתי- מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים) העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה התקינה של מתקנים או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.</p> <p>ג. הגדרת מצב "מפגע סביבתי" כאמור לעיל תקבע על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה על ידי המשרד והמנהלת.</p> <p>2. סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות:</p> <p>מפורטים בזה קבוצות סוגי המפעלים האסורים או מותרים באזורי השימושים השונים בתחום התכנית.</p> <p>פרוט מפעלים לפי קבוצות ואזורי תעשייה:</p> <p>רשימת פרוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעולות התעשייתיות באזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד, בכל מקרה יינתן היתר בניה ורשיון העסק רק באישור המשרד לאיכות הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשייה וואו תסקיר השפעה על הסביבה לפי העניין. קבוצה א' מפעלים אסורים בתכלית בכל שטח התכנית.</p> <p>באזורי תעשייה מותרים מפעלים מקבוצות ב,ג,ד המפורטים להלן:</p> <p>קבוצה ב':</p> <p>ייצור מוצרי פלסטיק, מפעלי בטון מוכן, ייצור זכוכית, ייצור בלוקים, ייצור מוצרי מלט, הלבשה וטקסטיל, תעשיות נקניק, תעשיות מוצרי חלב (למעט מחלבנות), תעשיות שימורים, שיש ומרצפות, דפוס, תעשיות מזון, ייצור ומילוי משקאות קלים, תעשיות מוצרי נייר, ייצור קונסטרוקציות טרומיות (בטון, ברזל), בתי קירור ואחסנה, ייצור מעגלים מודפסים, מפעלי גליון, חתוך מערכת.</p> <p>קבוצה ג':</p> <p>רהיטים, מוצרי עץ, הלבשה וטקסטיל (עד 100 מ"ק שפכים ליום), מסגרות, מוסכים לרכב, פחחות וצבע לרכב, מוצרי עור (תיקים, נעליים, הלבשה וכו'), מאפיות, בדי בד, בתי קירור ואחסנה.</p> <p>קבוצה ד':</p> <p>טקסטיל, מגזרות, מתפרות, בתי מלאכה לעיבוד זכוכית, מתכת יבשה (נסור אך לא ציפוי) מוצרי חשמל ואלקטרוניקה (הרכבה), חשמלאי רכב, אביזרי רכב (הרכבת מערכות רדיו ואזעקות), בתי</p>	<p>6.3</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>מלאכה לעיבוד אלומניום (חיתוך והרכבה).</p> <p>* המנהלת רשאית למנוע כניסת מפעלים גם אם אינם בקבוצה א' לעיל או להפנות אותם רק למגרשים מסוימים.</p> <p>3. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה :</p> <p>כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רשיון יצטרך לעמוד בתקני הסביבה ותקני פליטה, הן לאוויר והן למים שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות :</p> <p>מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או מונה הדפסה 56 תכנון זמין</p> <p>לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>5. תנאים כלליים לשמירה על איכות הסביבה :</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :</p> <p>א. ניקוז ותיעול :</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, על פי תכנית ניקוז לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. שפכים</p> <p>1. תובטח קליטת השפכים במערך ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי, תנאי לקבלת היתרי בניה למבנים ולמפעלים יהיה כושר הולכה, וטיפול וסילוק בפועל אל מתקן טיהור השפכים המאושר.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס : שדרוג מתקן טיהור השפכים ואישורו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ותכנית ביוב מפורטת לאזור התעשייה, מאושרת ע"י ועדת הביוב ומים הכוללת התחברות למתקן האזורי.</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 ובמכון טיהור השפכים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית לאחר האישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים.</p> <p>4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>5. לא יינתן היתר אכלוס עד השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק אזורית פעילה.</p> <p>6. מתקני קדם טיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות עבודה.</p> <p>7. השפכים התהליכיים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת משפכים סניטריים, שמנים מינרליים יופרדו וישולחו למיחזור.</p> <p>8. קווי השפכים ייבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות.</p> <p>9. תתבצע הפרדת זרמים במפעלים :</p> <p>- זרם סניטרי : יחובר ללא טיפול קדם למערכת הראשית.</p> <p>- זרם תהליכי : יטופל במתקני קדם טיפול במפעלים לאיכות עפ"י חוק עזר לדוגמא.</p> <p>- זרמים רעילים ומכילי חומ"ס : יטופלו ויסולקו לאתרים מורשים ע"י משרד לאיכה"ס.</p> <p>- תמלחת (רענון מרככים, ניקוז קיטור ומגדלי קירור) : יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>הרשויות.</p> <p>10. יותקנו מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי לאזור התעשייה.</p> <p>11. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מזוהמים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>12. אתרי אחסון פסולות לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז.</p> <p>13. במערכות שאיבה (ממתקני קדם טיפול במפעלים) יותקנו מערכות כפולות של שאיבה ואספקת אנרגיה (גנרטורים).</p> <p>ג. אשפה ופסולת:</p> <p>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, נזילות ומפגעי תברואה וחזות.</p> <p>2. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מיחזור ודחיסה.</p> <p>המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים, בלתי נראים מחוץ לשטח או כל גורם ויובטח סילוק סדיר לאתר מאושר לפי כל דין.</p> <p>3. פסולת רעילה תסולק על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים ועל חשבונם לאתר פסולת רעילה שיועד לכך על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>4. בחדרי האשפה במתחם אצירת הפסולת התשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית.</p> <p>5. אתרי אצירת פסולת יקורו וינוקזו למערכת הביוב.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>ד. חומרים רעילים ומסוכנים:</p> <p>במידת הצורך יותרו סידורי אחסנה, טיפול ושימוש בחומרים רעילים ומסוכנים, ויינקטו על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים כל האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.</p> <p>1. אחסון:</p> <p>1.1. אחסון יבוצע עפ"י התקנות (קבוצות תואמות), שילוט, אמצעי חירום, תיק מפעל וכו'.</p> <p>1.2. לא יותרו באזור התעשייה מפעלי דשנים, חומרי הדברה, מפעלים כימיים וחומרי נפץ וכו', עפ"י הגבלת התכליות בסעיף 3.3 ג' בתקנון.</p> <p>1.3. אחסון חומרים מסוכנים יהיה מקורה, מגובה במעצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי, נטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.</p> <p>1.4. מערכות ניטור וגילוי חומ"ס באוויר יותקנו במפעלים עפ"י ההמלצות בסקרי הסיכונים שמוגש ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>הנחיות ומגבלות:</p> <p>כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון תחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשדר לאיכות הסביבה מחוז צפון.</p> <p>2. טיפול וסילוק:</p> <p>2.1. טיפול וסילוק חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות רישוי עסקים, סילוק פסולת חומרים מסוכנים התשנ"א (1990). כל פסולת כאמור לעיל תסולק לאתר טיפול פסולת תעשייתית ברמת חובב.</p> <p>2.2. שינוע חומ"ס עפ"י תקנות משרד התחבורה ומשרד איכה"ס.</p> <p>2.3. נוהל חירום עפ"י "תיק מפעל" שיוכן בכל מפעל המשתמש בחומ"ס.</p> <p>ה. רעש:</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), לעסקים, מפעלים, ושימושים סמוכים אחרים, תידרש מבעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים התקנת אמצעים אקוסטיים ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה בתחומי מיפלסי רעש המותרים כדון, גם בתוך המפעל וגם לגבי שימושים שכנים.</p> <p>במידה ויהיו מפגעי רעש מפעילויות בשטח האש הסמוך, ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה יידרשו אמצעי מיגון אקוסטיים במבנים ומתקנים בתחומי התכנית, בעלי הזכויות המגרשים ו/או בעלי המפעל או העסק יהיו חייבים להתקנם.</p> <p>ו. עודפי חפירה ופסולת גושים : יסולקו על ידי בעלי הזכויות במגרשים ו/או בעלי המפעלים או העסקים לאתר שאושר לכך על ידי הרשויות המוסמכות. ז. אנרגיה ואיכות אוויר : 1. כל מפעל או עסק הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה אמינה להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד במתקני TA-LUFF (1986) או תקני פליטה ישראלים (דוגמת ה"אמנה"). 2. מפעלים בהם מתבצעים תהליכי ייצור פולטי מזהמים יבצעו סקר פליטות ויתקינו אמצעים למניעת הפליטה המזהמת בהתאם. 3. תהליכים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח יטופלו במקור למניעת ריחות. ח. מערכות שירות : מתקני מיזוג אוויר, מערכות סולאריות ואחרות יותקנו כך שיוסתרו על ידי גגות ו/או קירות תואמים לקירות החיצוניים של המבנים. 6. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה : מידע סביבתי : כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש למשרד לאיכות הסביבה ולועדה המקומית ולמנהלת מידע לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל. כל אחד מגופים אלו יוכל לדרוש על סמך ממצאי המידע הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מפורט יותר. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר בניה ותנאייהם למתן היתר יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית והמנהלת.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>רישום יעשה ע"פ החוק. הוראות חלוקה : 1. תכנית זו כוללת חלוקה חדשה בקרקעות רמ"י שטרם שוקו וכוללת חלוקות בהתאם לתשריטי חלוקה המאושרים ע"י הוועדה המקומית. התכנית מציעה איחוד ו/או חלוקה חדשה רק בקרקעות בבעלות אחת. אין התכנית מציעה חלוקה קניינית. 2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. 3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"פ חוק. 4. תכנית זו אינה מבטלת תשריטי איחוד וחלוקה מאושרים בתחומה.</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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל

הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.

ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל

הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פיתרון באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב (תכנון מפורט) מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד מים וביוב "התנור" והגורמים המוסמכים לכך. בתחומי התכנית מצויים קווי ביוב עירוניים. לאורך הקווים לכל אורכם תשמר רצועה ברוחב של 5 מ' מכל צד, עם גישה לצורך ביקורת שוטפת, אחזקה וטיפול "שבר". ההתחברות תהא לקו ביוב ראשי קיים ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, ההתחברות באישור משרד הבריאות והסביבה. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים או איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז, ו/או אל מי תהום. קווי הביוב יבוצעו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות כגון: קווים פלסטיים, עובי דופן "דרג גבוה", חיבורים בהלחמות ועוד.

קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.

התכנית כוללת נספח ביוב מנחה שעליו יתבסס פתרון הביוב.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש ע"פ נספח ניקוז ובהנחית הרשויות המוסמכות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים תוכן תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז האזורית. משטחי פריקה וטעינה, אצירת פסולת וכו'- ינוקזו למערכת השפכים.

מים :

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לנספח המים.

2. בתחום התכנית מצויים קווי מים של חברת מקורות. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.

תנאי למתן היתר בנייה לדרכים, לתכנון עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תכנון ע"י מקורות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.



3. הנחיות בנושא אזורי מגן לקידוחים בהתאם לסעיף 7 לתקנות בריאות העם(תקנות תברואתיים למי שתייה- התשנ"ה 1995) :

א. באזורי המגן כמפורט להלן אסורה :

1. באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

2. באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

3. באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p> <p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ב.רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן:</p> <p>1. באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאישרה רשות הבריאות.</p> <p>2. באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור.</p> <p>3. באזור מגן ג' - השקיה בקולחין באיכות הנדרשת לגבי קולחין המיועדים להשקיה חקלאית מלא מגבלות כאמור בתקנה 4 (א) לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע-2010 (להלן- תקנות תקני איכות מי קולחין), ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.</p> <p>4. באזורי מגן ב' וג' של קידוח שהמים המופקים ממנו עוברים טיפול בהתפלה-השקיה חקלאית מוגבלת כהגדרתה בתקנות תקני איכות מי קולחין, בניית מבנה מגורים, מבנה מסחר או מבנה ציבור, לרבות קווי ביוב לאותה הבנייה, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בתקנה 7 א לתקנות בריאות העם (תקנות תברואתיים לממי שתייה- התשנ"ה-1995).</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p> <p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. תהיה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות השפכים.</p> <p>4. אין לנקז את הנגר העילי בשטחי התעשייה לנחלים.</p> <p>5. כל מערכות טיפול הקדם בשפכים במפעלים וכל מיכלי הדלק יהיו בתוך מאצרות סגורות. נגר ממשטחי אחסון ופריקת חומ"ס יופנה אל מערכת הביוב העירונית ולא אל מערכות הניקוז. צנרת הביוב תבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות למניעת דליפת ביוב אל תת הקרקע, ובאישורם. משטחי תיפעול, פריקה, טעינה, תחנות דלק, מתקנים הנדסיים, חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים קודם ליציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובית.</p> <p>6. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
	<p style="text-align: right;">6.10</p> <p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>היתר בניה למפעל/ מתקן רגיש תדרש לבדיקת השלכות סיסמיות אשר תוכן ע"י איש מקצוע.</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור ניספח עצים בוגרים. עיצים בוגרים יינטעו רק על פי תכניות נטיעה מאושרות על ידי המועצה המקומית קצרין. עצים לא ייעקרו ולא ייכרתו ללא אישור המועצה המקומית קצרין ופקיד יערות.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. מידע סביבתי החייב להיות כלול בבקשה להיתר : א. שפכים : מרשם זרימה, דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת שפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית בהתאם לנספח הביוב שיצורף לבקשה היתר. ב. ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאזור תעשייה הפרדה בין מערכות הניקוז לבין מערכת הביוב המפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. ג. רעש : פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977. ד. זיהום אויר : שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי חוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת. ה. פסולת מוצקה : כמויות של פסולת לפי תקופת זמן לפי סוג הרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאורה אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל. ו. פסולת מסוכנת : איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים. ז. תנאי להחתר בניה הוספת רצועת שצ"פ במגרש שיעודו "פארק מוטורי" הגובל בשמורה באישור רשות הטבע והגנים ח. בתכנית הפארק המוטורי כשתוגש יש להקים סוללת עפר על גבול התכנית לכיוון השמורה לצמצום הפרעות רעש לכיוון השמורה ט. יש לגדר את מתחם הפארק המוטורי למניעת מעבר לתחום השמורה י. אין ליצור זיהום אור לכיוון השטח הפתוח הסובב את פארק התעשייה והפארק המוטורי. התאורה תופנה כלפי פנים ולא לכיוון השטח הפתוח הסובב את המתחם יא. במידה ויהיה שיקום נופי, יהיה שימוש אך ורק במינים מקומיים. אין לנטוע או לשתול מיני צומח פולש. רשימת הצומח שמיועדת לשימוש בשיקום הנופי תועבר לרשות הטבע והגנים טרם השתילה או הנטיעה. ז. חומרים מסוכנים : חומרים מסוכנים- תנאי אחסונם, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו. ח. אחסון : מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית. 2. באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם להוראות בנושא</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>איכות הסביבה, לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי :</p> <p>א. מבנה תעשייה רב תכליתי הינו מבנה שימוקם במגרש המסווג לתעשייה והוא להשכרה לשוכרים שונים.</p> <p>ב. רישוי הבניה למבנים רב תכליתיים להשכרה יתבצע בשני שלבים :</p> <p>השלב הראשון: היתר בנייה למעטפת הבניין בלבד. קבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב זה הוא תנאי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 לשלב השני של רישוי הבניה.</p> <p>השלב השני: היתר בנייה עבור כל יתר העבודות, מערכות אלקטרו מכניות, בניית מתקני ייצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו, בקשה להיתר השלב השני תכלול את כל האמור בסעיף 1 מידע סביבתי.</p> <p>4. בשלב הבקשה להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים, של מכלול המבנים והשימושים במתחם, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור "תחום כנרת-רשות המים."</p> <p>לתכנון המפורט יצורף אישור "תאגיד התנור" לחיבור אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בנייה/אישור תכנית עבודה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>6. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של מובלי ניקוז, הסטות עורקי, מערכת נקזים על בסיס קולטנים ואגני השהייה וויסות במוצאי מערכת הניקוז, לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז של חב' ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ יוני 2020.</p> <p>תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה בשטחים החדשים המוצעים לתכנון מפורט מכוח תכנית זו הגשת נספח בינוי הכולל הוראות אדריכלות וניספח תנועה וחניה</p> <p>8. תנאי להיתר בניה אישור ניספח עצים בוגרים</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. רשתות תשתית ציבוריות כגון אספקת מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל יהיו תת-קרקעיים, ויבוצעו לדרישות הרשות המקומית.</p> <p>ב. ניתן להעביר רשתות ציבוריות כגון: ניקוז וביוב דרך מגרשים פרטיים בתוך מרווחי הבניה מגבול מגרש. תובטח אפשרות גישה לאותם תשתיות, בתנאי השבת המצב בשטח לקדמותו.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, ככל שלא יוחקר בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>תפעול וניהול סביבתי :</p> <p>1. אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד (להלן "המנהלת"), אשר תדאג לתחזוקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות ביוב, מים, ניקוז, גינון, סילוק פסולת,</p>	

הנחיות מיוחדות	6.18
<p>מניעת זיהום אויר משטחי בניה, תאורת החוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני הציבור. על מנת לשמור על איכות הסביבה יתקיים בו פיקוח סביבתי לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבנייה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.</p> <p>2. המנהלת מהווה תאגיד נפרד מהרשות המקומית, והדירקטוריון שלה כולל לפחות 50% דירקטורים מקצועיים חיצוניים לרשות מתחומי הניהול התעשייתי, מדעי הסביבה, תכנון, כלכלה וניהול עסקים. כמו כן, כולל הדירקטוריון את נציגי המפעלים וכן משקיף מטעם משרד התעשייה והמסחר ומשרד לאיכות הסביבה:</p> <p>א. בסמכות הוועדה המקומית והמנהלת להחליט על מגרש שישמש את המנהלת. הוראות הבניה למגרש זה יהיו על פי האזור בו הם נמצאים.</p> <p>ב. המנהלת תפקח על שלב עבודות העפר ועבודות הבנייה באתר שימולאו בהתאם להוראות התכנית, בעזרת שירותים מקצועיים שתקבל מהרשות המקומית או ממוסד אחר.</p> <p>ג. המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לנוהלים שנקבעו ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות והרשות הסביבתית המוסמכת. כחלק מהשיקולים לקבלת מפעל יש לבחון, בין היתר מרחק דרוש בין מפעלים ליצור מזון למפעלים אחרים.</p> <p>ד. נציג המנהלת ישתתף בישיבות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובישיבות וועדות לרישוי עסקים במידה ויוגשו להם בקשות להיתרי בניה או רישוי עסקים למפעלים חדשים.</p> <p>ה. המנהלת תפקח על ביצוע עבודות הגינון, הנטיעות והפיקוח בשטח אזור התעשייה בשיתוף עם אדריכל נוף.</p> <p>ו. המנהלת תדאג לפינוי הפסולת על פי סוגיה ותפקח על קבלן פינוי האשפה שיקבע במכרז.</p> <p>ז. המנהלת תפקח על פינוי פסולת רעילה על ידי המפעלים בהתאם לצורך, לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.</p> <p>ח. המנהלת תצויד באמצעים לטיפול ב"אירועים" של חומ"ס ואירועים אחרים: מתקני ספיגה, חביות אכסון מיוחדות, שרוללי עצירה, כימיקלים לנטרול, אמצעי פתיחת שוחות וסתימות, כלי רכב לפינוי פסולת מוצקה.</p> <p>ט. המנהלת תפקח ותנהל את מערכת ניטור השפכים באזור התעשייה.</p> <p>י. המנהלת תפעיל מערך בקרה על עומס המזהמים הנפלטים לאוויר. וחלקיקים sox, nox, co יא. המנהלת תקבע עבור כל מפעל את העומס המירבי ה"מותר" לפליטת מזהמים. בהתאם לפליטה מכלל אזור התעשייה (מפעלים קיימים ומתוכננים).</p>	



עתיקות	6.19
<p>1. 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>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית 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>6.19 עתיקות</p>	<p>6.19</p>
<p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.20 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.20</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.21 פסולת בניין</p>	<p>6.21</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.22 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.22</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה הוספת רצועת שצ"פ בגבול השמורה והמגרש המשמש את הפארק המוטורי באישור רשות הטבע והגנים. 2. בתכנית הפארק המוטורי כשתוגש יש להקים סוללת עפר על גבול התכנית לכיוון השמורה לצמצום הפרעות רעש לכיוון השמורה 3. יש לגדר את מתחם הפארק המוטורי למניעת מעבר לתחום השמורה 4. אין ליצור זיהום אור בכוון השטח הפתוח הסובב את פארק התעשייה והפארק המוטורי. התאורה תופנה כלפי פנים ולא לכוון השטח הפתוח הסובב את המתחם 5. במידה ויהיה שיקום נופי, יהיה שימוש אך ורק במינים מקומיים. אין לנטוע או לשתול מיני צמח פולש. רשימת הצומח שמיועדת לשימוש בשיקום הנופי תועבר לרשות שמורות הטבע והגנים טרם השתילה/נטיעה.</p>	
<p>6.23 שילוט וסימון</p>	<p>6.23</p>
<p>בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.</p>	
<p>6.24 מבנים קיימים</p>	<p>6.24</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו, על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. בתאי שטח בהם קיימים מבנים החורגים מהוראות תכנית זו לקווי בניה קידמיים ואשר אינם מסומנים להריסה יותר להגיש בקשות להיתר בניה להסדרת החריגה באישור ועדה מקומית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.24	מבנים קיימים
	ובתנאי שלא חודרים לשטחים ציבוריים ולדרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יהיו בהתאם למפורט בתכנית ג/ 12816	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 25 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56