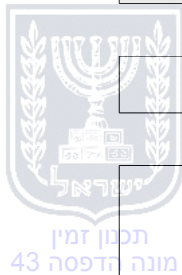


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 259-0880377

ג/25960, מרכז וטרינרי אזורי בפארק תעשייה צח"ר



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

**אישור תכנית מס' 259-0880377**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 06/06/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת הקמתו של מרכז וטרינרי אזורי, הכולל מרפאה, חדרי ניתוח, משרדים לשירות הווטרינרי, אזור אימוץ, כלביה ותאים לבעלי חיים גדולים משוטטים (פרות, סוסים וכו'). המרכז ישרת את תושבי האזור כולו, תוך קביעת אמצעים לצמצום הפגיעה בסביבה הקרובה ויצירת עוגן אזורי למשתמשים נוספים באזור התעשייה המתחדש. המבנה המתוכנן יהיה חדשני, בסטנדרט הגבוה ביותר והמתקדם ביותר במדינת ישראל בעיצובו ובהתייחסות כלפי בעלי החיים השוהים בו. המרכז הווטרינרי יהיה צמוד לאזור התעשייה צח"ר ממזרח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25960, מרכז וטרינרי אזורי בפארק תעשייה צח"ר

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
259-0880377

שטח התכנית  
24.384 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
לא

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	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	253979
קואורדינאטה Y	763977

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בקצה המזרחי של פארק תעשייה צח"ר

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

נפה צפת

### 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
13955	מוסדר	חלק		6-9, 37, 41

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 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
אג/ מק/ בת/ 003 / 191	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית אג/ מק/ בת/ 003 / 191 בתחומה של תכנית זו.	4913			24/08/2000
ג/ בת/ 191	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/בת/ 191 בתחומה של תכנית זו.	4248	222		22/09/1994



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר גלעדי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז	12: 38 03/02/2022	רן מולכו	30/12/2021	24		מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות מים וביוב	16: 33 26/12/2021	מאיר רוזנטל	26/12/2021	9		מנחה	תשתיות
לא	תשריט ביוב	16: 36 26/12/2021	מאיר רוזנטל	21/12/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	תשריט מים	08: 36 09/06/2022	מאיר רוזנטל	21/12/2021	1	1: 500	מנחה	מים
לא		08: 34 09/06/2022	רן מולכו	30/12/2021	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא		17: 51 30/11/2021	תמר גלעדי	29/11/2020	1	1: 1250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**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 מקומית	רשות מקומית (1)		מ.מ. ראש פינה	ראש פינה			04-6808600	04-6808613	rp@rosh-pinna.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4 ראש פנה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אור-עזרא קרן		אשכול גליל מזרחי	ראש פינה	(1)		04-8200807	04-8200857	keren-or@eastgalil.org.il

(1) כתובת: פארק התעשיות צחר, ת.ד. 612.

**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
אדריכלית	עורך ראשי	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה	1	04-6996959	04-6996959	tamar@gaa.co.il
יועץ ניקוז	מהנדס	רן מולכו	9955549	ליגמ פריקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף		(2)	04-9059397	04-9059397	office@lygm.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(4)		04-9580621	04-9580621	meir@rme.co .il

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(2) כתובת: קיבוץ הרדוף.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני.

(4) כתובת: מתחם התעשייה בר-לב, הרום 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

הקמת מרכז וטרינרי אזורי באזור תעשייה צח"ר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים והוראות לשטח בייעוד מבני ומוסדות ציבור.

2. שינוי גובה הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	24	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	24
		הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	24

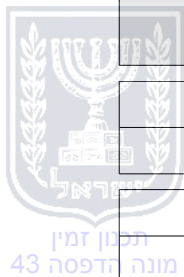
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	24,384.1	100
סה"כ	24,384.1	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	24,384.1	100
סה"כ	24,384.1	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבני ציבור לרווחת עובדי גן התעשיות וקידומם, כגון ביי"ס, מעונות יום, מרכז ספורט, מסעדות, גני ילדים, מוזיאון, מרכז מבקרים וכו'. מתקנים לאנרגיה מתחדשת.</p> <p>בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יותרו כל הפעילויות הנדרשות לתפעול מרכז וטרינרי ובכלל זה השימושים המופיעים להלן:</p> <p>א. שימושים הנדרשים להפעלה, ניהול ואחזקת המרכז כגון משרדים, חדרי ישיבות, אזורי תפעול, חדרי צוות, מרחב מוגן מוסדי, שירותים ואחסנה.</p> <p>ב. מרכז מבקרים הכולל חדרי המתנה, אזור אימוץ ושירותים.</p> <p>ג. מרפאה וטרינרית הכוללת חדרי טיפול, אשפוז, ניתוח, התאוששות ומחסני תרופות.</p> <p>ד. אזורים להחזקה, טיפול וגידול של בע"ח כגון כלובים, שטחי משחק והפעלה לבע"ח ושטחי אחסנה.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים לרבות כל תשתית להקמת המתחם והפעלתו.</p> <p>ו. אבטחת המתחם, גידורו והקמת מבנה שומר.</p> <p>ז. אמצעים למיגון אקוסטי.</p> <p>ח. דרכים פנימיות וחניות.</p> <p>ט. שטחי גינון ונטיעות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. סביב שטח הכלבייה ישולבו גינון ונטיעות על מנת ליצור חיץ נופי ואקוסטי מהסביבה.</p> <p>2. אזור המחייה ואחזקת בע"ח יבנה על גבי רצפה אטומה מבטון ו/או משתי שכבות מצע סוג א' מעל שכבת חרסית מהודקת - כל השכבות בעובי 20 ס"מ לפחות.</p> <p>3. הקמת מערכות פוטו וולטאיות תותר בהתאם להוראות תמ"א 1 על גגות מבנים וחניות בלבד. בעת הוצאת היתר הבניה תעשה בחינה הנדסית שהמבנה יכול לשאת את המערכות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות					עיקרי				
קדמי	5	5	5	5	2	9.5	30	60	10	50	1000	24	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ג. גובה המבנים המופיע בטבלה 5 שלעיל מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים בעת הקמת מבנים בתכנית, תוגש בקשה נפרדת למערכת הביטחון ולרשות התעופה האזרחית. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ולהנחיות רשות התעופה האזרחית.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר העתיקות המוכרז כדן/3778/0 "שורה, ח"י" י"פ: 4318 עמ" 3963 מיום: 13/07/1995; בתהליך הכרזה 57089/0 חרבת שורה [1].</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. פיתוח נופי, גינון ונראות:</p> <p>א. להיתר תצורף תכנית לפיתוח נופי הכוללת חיץ נופי ברוחב מינימלי של 3 מ', בהיקף תאי הכלביה על מנת ליצור הגנה ממטרדי ריח אבק ורעש. ב. התכנית לפיתוח הנופי תכלול אמצעים גנניים ועבודות פיתוח באופן שיצמצם את נראות המרכז הווטרינרי מסביבתו הקרובה והרחוקה.</p> <p>ג. יש להציג את התכנית לפיתוח הנופי בבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מניעת מטרדים:</p> <p>א. זיהום אור- תאורה היקפית תהיה מינימלית ותופנה פנימה למניעת זיהום אור בסביבה. יש להציג תכנון תאורה בבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. עבודות הפיתוח והפיתוח הנופי ייצרו עד כמה שאפשר הפרדה מהסביבה ליצירת חיץ אקוסטי.</p> <p>ד. בעת מתן היתר הבניה ייבחן פתרון מיגון אקוסטי, במידת הצורך, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה וההנחיות יוטמעו בהיתר הבניה.</p>	

	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>3. חומרים מסוכנים -</p> <p>א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים תעשה על-פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.</p> <p>4. טיפול בפסולת:</p> <p>א. משטחי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם.</p> <p>ב. האחראים על האתר ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויציגו מסמכים רלוונטיים.</p> <p>ג. האחראי על האתר יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>ד. גוויות בע"ח יפוננו לתחנת איסוף פסדים שקבעה הרשות המקומית ושבתחומה נמצא העסק, או להעבירה למתקן כילוי או לאתר הטמנה או מחזור מאושרים לפי כל דין.</p> <p>5. המתחם למרכז הווטרינרי ולשטחי הכלביה יקורה באופן שנגר עילי נקי לא יבוא במגע עם אזורי המחיה וגידול של בע"ח.</p> <p>6. בשטח מתקני ההצללה והחצר הפתוחה לא תותר החזקה של מקנה למיניו (פרות, סוסים, כבשים, עיזים וכו'), שטחים אלו ישמשו לפעילות מבוקרת של הכלבים בלבד.</p> <p>7. הטיפול ואחזקת המקנה, בכל עונות השנה, יהיה במבנה מקורה שרצפתו אטומה.</p> <p>8. בשלב ההקמה:</p> <p>א. טרם תחילת עבודות עפר וחציבת היסודות תותקן מסביב לאזור הבניה גדר זמנית אטומה בגובה 2 מטר לפחות למניעת פגיעה בסביבה הגובלת.</p> <p>ב. משאיות לפינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
	<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
	<p>ניתן יהיה להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
	<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
	<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושי מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>

6.7	חשמל
<p>מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>חשמל</p> <p>ארון רשת</p> <p>שנאי על עמוד</p> <p>מ' 3.0</p> <p>מ' 2.0</p> <p>מ' 5.0</p> <p>מ' 2.0</p> <p>מ' 20.0</p> <p>מ' 35.0</p> <p>מ' 0.5</p> <p>מ' 3</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>מ' 1</p> <p>מ' 3</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p>מציר הקו</p> <p>מהתיל הקיצוני/</p>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ביוב -</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של אזור התעשייה, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת" - רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי להיתר בניה מכוחה של תכנית זו - השלמת שדרוג תחנת השאיבה לביוב של אזור התעשייה, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ניקוז -</p>	





<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הכנת תכנית ניקוז מפורטת לכל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית, "תחום כנרת" - רשות המים ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים -</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה המקומית ראש פינה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</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>



<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. מי הנגר העילי יופנו בדרך הקצרה ביותר למערכת הניקוז של אזור התעשייה, המובילה ישירות לאפיקי הנחלים שבאזור.</p> <p>ב. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג, 2003 .</p> <p>ג. מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים או לעבר אמצעי הוויסות או החדרת הנגר.</p> <p>ד. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>ה. הכבישים והמגרשים יהיו גבוהים מהשטחים הפתוחים והשיפוע שלהם כלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>ו. יש להשאיר מרווח עבה של אזורים מגוננים לאורך דרכי גישה, כדרכי מים המאפשרות וויסות, סינון, האטת הזרם ועצירת מזהמים. מפלסי האזורים הנ"ל יהיו נמוכים ממפלס הכביש.</p> <p>ז. תוכנית לשטחים מגוננים ושטחים פתוחים הפנויים מתכנית תת-קרקעית תהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית הניקוז המפורטת ומרכיב מחייב בתוכנית הפיתוח.</p> <p>ח. יש להימנע ככל האפשר מחסימת זרימת נגר עילי לשטחים ציבוריים פתוחים היכולים לקבלו.</p> <p>ט. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>י. במסגרת בקשה להיתר בנייה תוגש תוכנית ניהול נגר מפורטת בתחום התוכנית, לאישור רשות הניקוז ורשות המים - תחום כנרת.</p>



<b>6.10</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.



<b>6.11</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

<b>6.12</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו



<p style="text-align: center;"><b>פיתוח תשתית</b></p> <p><b>6.12</b></p> <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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה 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 המרכז הווטרינרי ומתקניו, לאישור מהנדס הוועדה ומהנדס "תחום כנרת" - רשות המים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>שרותי כבאות</b></p> <p><b>6.13</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p><b>6.14</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע של כל פעולה מכוחה של תכנית זו, יהיה הגשת תכנית בינוי וחניה לכל שטח התכנית לאישור הוועדה המקומית. התכנית תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי גישה, פיתוח נופי ושילוב הממצאים הארכיאולוגיים, בתיאום עם אדריכל המתמחה בשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות והשירותים הווטרינריים לתכנית הבינוי.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של חיץ נופי בהיקף התכנית וברוחב מינימאלי של 3 מ' וכפי שיופיע בתכנית לפיתוח הנופי שתצורף להיתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. תנאי להקמת עמודים ומכשולים בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p><b>6.15</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת 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>	



<b>6.15</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.                  ב. בהעדר איזון:                  - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.                  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                  הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. עודפי עפר:                  א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.                  ב. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.                  ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.                  ד. 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>
<b>6.16</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>בטיחות הטיסה                  הגבלות בגין שדה התעופה מחניים:                  1. מיקום התכנית הינו תחת תמ"א 15 לתפרושת שדות תעופה.                  2. תנאי להיתר בניה ובקשות להקלה למבנה בשטח התכנית הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.                  3. תנאי להקמת עמודים ומכשולים בתחום התכנית הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.                  4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים להקמת מבנים הכלולים בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.