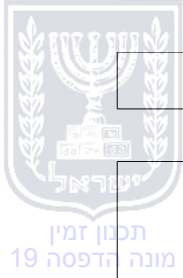


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-0498576

שינוי קווי בניין חלקה 61 גוש 15244 א.ת גליל תחתון



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה קווי בניין לתוכנית, ללא שינוי בזכויות הבנייה.  
התוכנית מחלקת את המגרש לשני מגרשים נפרדים.  
התוכנית מגדילה תכסית לתא שטח 302.  
התוכנית קובעת גודל מגרש מזערי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין חלקה 61 גוש 15244 א.ת גליל תחתון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

206-0498576 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.655 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243898 קואורדינאטה X

743327 קואורדינאטה Y

15244 תיאור מקום אזור תעשייה קדמת גליל חלקה 61 גוש 15244

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

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה קדמת גליל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15244	מוסדר	חלק	61	

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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
206-0350280	שינוי	מחליף הוראות ותשריט וכפוף לכל הנספחים הרלוונטים	9022	7784		04/08/2020



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 25 17/11/2022	יצחק שפירא	24/01/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 27 17/11/2022	דיאנה יעקב עוויד	17/11/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		15: 27 16/11/2022	יצחק שפירא	09/11/2022	1	1: 500	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
	פרטי	(1)		הזית שיווק שמן וזיתים בע"מ	מג'אר	מגאר				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 449.

**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	יצחק שפירא		ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403		Liad.arc1@g mail.com
מהנדסת אזרחית תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	דיאנה יעקב עוויד	83226		אעבלין	אעבלין		052-3221288		Ya.emad@g mail.com
	מודד	ריפעת מוזלבט	756	ר.מוזלבט מהנדסים בע"מ	מג'אר	(1)		04-6785671	04-6784347	rm- eng@zahav.n et.il

(1) כתובת: ת.ד 679.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

התוכנית מחלקת את המגרש לשני מגרשים נפרדים, תא שטח 301 ותא שטח 302. וקובעת קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש לשני מגרשים.

2. קביעת קווי בניין

3. שינוי קו בניין צידי ימיני מ-4 מ' לאפס בתא שטח 302

4. שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-4 מ' לאפס בתא שטח 302

5. שינוי קו בניין שמאלי מ-4 מ' לאפס בתא שטח 301.

6. קביעת גודל מגרש מזערי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	302,301



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,655	100
סה"כ	2,655	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,655.37	100
סה"כ	2,655.37	100



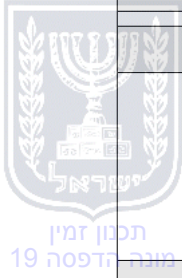
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבני תעשיה לסוגיה                      2. מעונות יום או גני ילדים                      3. אחסון כולל מיכלים למינהם                      4. מבנים, מתקנים וקווי תשתית</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.                      במגרשים נמוכים יותר תבוצע אבן שפה.                      רום המגרשים הסמוכים למחלים יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת.</p>
ב	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>סביב תחנת תדלוק קיימת שתא שטח מסי' שטח 2 המיועד למסחר בתכנית 206-0350280, סומן פוליגון תחום השפעה המשקף מגבלות בניה לשימושים רגישים על פי סעיף 15.1 בהוראות תמ"א 4/18.                      בתחום הפוליגון הנ"ל החולש גם על תאי שטח מסי' 1, 5 ו-6, המיועדים לתעשייה, יאסרו השימושים מעונות יום וגני ילדים.</p>
ג	<p><b>ביוב</b></p> <p>בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר העברת קווי ביוב ושביל גישה.                      תובטח גישה חופשית מתואמת מראש לרשות המקומית ו/או לנציגיה, לצורך תחזוקה ותיקון תקלות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5.5	4	0	4	(1)	3	19	60	(1)	(1)	30	80	1300	301	תעשייה	תעשייה	
5.5	4	0	0	(1)	3	19	60	(2)	(2)	30	80	1300	302	תעשייה	תעשייה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- ועדה מקומית רשאית לאשר בניית חניות ו/או מבני עזר למתקנים טכניים כגון: בית משאבה, חדר גנרטור ו/או שנאי וכו' בקו בניין צידי או אחורי = 0 מ'.
- ועדה מקומית רשאית לאשר בניית מבנה שער בכניסה למגרש בקו בניין קדמי = 0 מ'.
- מבנים שהיו קיימים ערב אישור תכנית זו, החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו ואשר אינם חודרים לשטחים לצרכי ציבור יאושרו. כל תוספת בניה תיבנה ע"פ קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- במקרה של בניה ע"י בעלים אחד בשני מגרשים סמוכים ביעוד תעשייה, יותר ביטול מרווחי הבניה הצידיים ויצירת קו בניין = 0 מ' בין המגרשים.
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה נשמר.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>1. חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מגז האויר.</p> <p>2. יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכת סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות, המראה את המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, חשמל וכד' ייפתרו עיצובית בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. בתחום התכנית יותרו השימושים המוזכרים לעיל, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. הגדרות: א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעילות תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.</p> <p>הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.</p> <p>ב. הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסכמה ע"י המשרד</p> <p>3. הוראות:</p> <p>א. ניקוז ותיעול- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו התחום המגרשים, זאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.</p> <p>ג. פסולת יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.</p> <p>ד. פסולת חומרים מסוכנים: הטיפול והסילוק יהיו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.</p> <p>ה. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 והוראות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל-"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.</p> <p>ז. איכות אוויר : תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האוויר הסביבתית המותרות.</p> <p>4. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתר בניה : א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית לתכנון ובניה שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.</p> <p>ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982.</p> <p>ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל, והסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד להגנת הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 19

איכות הסביבה	6.4
<p>שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, נגר עילי נקי ונגר עילי מזוהם.</p> <p>1. בעסק יהיו מערכות איסוף נפרדות:</p> <p>1.1 לשפכים סניטריים.</p> <p>1.2 לשפכים תעשייתיים, לתשטיפים ולנגר עילי מזוהם.</p> <p>1.3 לתמלחות.</p> <p>1.4 לנגר עילי נקי.</p> <p>2. שפכים סניטריים :</p> <p>2.1 שפכים סניטריים יסולקו למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>3. שפכים תעשייתיים , תשטיפים ונגר עילי מזוהם :</p> <p>3.1 שפכים תעשייתיים, נגר עילי מזוהם ותשטיפים יטופלו ויסולקו באופן הבא :</p> <p>3.1.1 למערכת הביוב הציבורית ישירות או לאחר שעברו טיפול במתקן קדם טיפול.</p> <p>3.1.2 למיכל איסוף שפכים אטום וממנו למתקן לטיפול בשפכים מחוץ לשטח העסק המאושר על פי כל דין לקליטת סוג השפכים המפונים, בכפוף לאישור מראש בכתב מאת נותן האישור.</p> <p>מיכל איסוף שפכים תת קרקעי יצוייד באמצעים למניעת גלישת שפכים לסביבה.</p> <p>3.1.3 לבריכת אידוי או לבריכת אגירה לשפכים בהתאם להוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (בריכות אידוי ואגירה), התשנ"ז 1997 בכפוף לקבלת אישור מראש בכתב מהממונה על תקנות אלו.</p> <p>3.1.4 להשקיה בכפוף להיתרי השקיה תקפים שניתנו על פי כל דין.</p> <p>3.1.5 פתרון אחר באישור מראש מראש ובכתב מנותן האישור.</p> <p>3.2 בהתאם ליעדי סילוק הקולחין והבוצה ובהתאם לתרומת העסק לכלל השפכים המגיעים למתקן טיפול בשפכים, או בנסיבות אחרות שימצאו מוצדקות , ידרש בעל העסק, לפי החלטת נותן האישור, לעמוד בערכים שונים עבור הפרמטרים.</p> <p>3.3 שפכים המכילים דלקים ושמונים.</p> <p>3.3.1 בעל העסק יתקין מפריד שמן/דלק ממים. נפח מפריד שמן/דלק ממים יהיה על פי הוראות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

6.4

## איכות הסביבה

- יצרן בהתבסס על ספיקות המים הנוצרות בעסק.
- 3.3.2 מערכת איסוף לשפכים המכילים דלקים ושמונים תחובר למפריד שמן/דלק ממים.
- 3.3.3 פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה למתקן לטיפול ומיחזור ייעודי המורשה על פי כל דין.
- 3.3.4 פינוי תכולת מפריד שמן/דלק ממים יעשה באמצעות מיכלית ייעודית למטרה זו בלבד המורשת על פי כל דין.
4. תמלחות :
- 4.1 בעל העסק יאגור ויאסוף תמלחות במיכל ייעודי, המוצב בתוך מאצרה אטומה בנפח 110% מהמיכל.
- 4.2 בעל העסק יפנה את התמלחות שנוצרות כתוצאה מפעילות העסק ולפי האמור בתקנות המים (מניעת זיהום מים)(איסור הזרמת תמלחת למקורות מים 9 התנ"ח 1998 (להלן -"תקנות איסור הזרמת תמלחת")
5. נגר עילי נקי :
- 5.1 בעל העסק יפעל למניעת זיהום נגר עילי נקי.
- 5.2 נגר עילי נקי לרבות מגגות המבנים והמרזבים ינוקז למערכת הניקוז הציבורית, ובהעדר אפשרות להתחברות למערכת ניקוז ציבורית, ינוקז למערכת הניקוז הטבעית.
6. מתקני קדם טיפול בשפכים תעשייתיים ותמלחות :
- 6.1 המתקנים יתוכננו בהתאם לאצמעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (BAT).
- 6.2 בוצה ממתקן הקדם טיפול תיאסף במיכל איסוף ייעודי ותפונה בהתאם לסוג הבוצה ועל פי הוראות כל דין.

6.5

## חלוקה ו/ או רישום

- א. תנאי להוצת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
- ג. תשריטי חלוקה שאושרו בתחום התכנית טרם אישורה של תכנית זו ואשר תואמים את התכנון המוצע יעמדו בתוקפם, על אף החלוקה לתאי שטח המסומנת בתשריט מוצע.

6.6

## חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנת השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים



6.6

## חשמל

המפורטים להלן:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3. מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל.
- י. ארון רשת - 1 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)

6.7

## ביוב

- א. נדרשים מתקני קדם טיפול ועמידה באיכויות הנדרשות בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"ד 201, עבור כל אזור התעשייה (והמפעלים הקיימים) כתנאי ראשוני להמלצת רשות המים לאישור התכנית.
- ב. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו הגשת סקר שפכי תעשייה הכולל תיאור פרטני לכל המפעלים הקיימים ואישורו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ג. על המועצה האזורית להגיש כתנאי למתן תוקף לתכנית זו תכנית כללית לאיסוף וסילוק שפכי אזור התעשייה ולאספקת מי שתיה. התכנית הנ"ל תציג פתרון כולל לאיסוף וסילוק שפכים לסוגיהם, לרבות פתרון למי תמלחת.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור בפועל למט"ש שדה אילן. לצורך כך על המועצה האזורית לפעול לקידום התאמת מט"ש שדה אילן לקליטת שפכי אזור התעשייה בתאום עם תאגיד המים והביוב "כפרי גליל תחתון". אישור בכתב ממשרד הבריאות לועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.




	<p><b>6.7</b> <b>ביוב</b></p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת מתקני קדם טיפול הנדרשים לצורך עמידה באיכויות הנדרשות לפי כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"ד 2014. הזרמה של שפכי תעשייה תהיה בהתאם לכללים הקיימים ולא תותר השרמה של שפכים חריגים/ אסורים. אי עמישה בתנאי זה תגרום להפעלת העונשים הקבועים בחוק.</p>	
	<p><b>6.8</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב הראשית של אזור התעשייה, באישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>יישום מלא של מסקנות סקר שפכים שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות יהיה תנאי להמשך פיתוח אזור התעשייה ולקליטת מפעלים חדשים.</p> <p>מומלץ לבצע מערך של ניטור השפכים כך שניתן יהיה לזהות בצורה רציפה הגעת שפכים אסורים.</p> <p>יש לפעול, בהקדם, לביטול בריכות התמלחת המיותרות, כולל שיקום השטח ושינוי ייעודו לשימוש לתעשייה.</p> <p>ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה ההבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. כל עבודות העפר והפיתוח בתחום רצועת הנחל, לרבות הנחת מעבירי מים, הקמת סכרונים, לוויסות נגר, הקמת מסלעות אבן לתמיכה של מגרשים בסמכות לנחל ו/או כל עבודה אחרת, תבוצע אך ורק ע"י רשות ניקוז כנרת ובמימון היזם. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.</p> <p>במגרשים נמוכים יותר-תבוצע אבן שפה. רום המגרשים הסמוכים לנחלים יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת.</p> <p>אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פינוי הפסולת מתבצע ע"י קבלן מורשה מטעם הרשות המקומית, לאתר מיון בכפר קנא. חלק מן הפסולת עוברת לאחר מיון למחזור והיתר להטמנה במחצבת טורעאן.</p>	
	<p><b>6.9</b> <b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח הערוכה על רקע מפה מצבית, אשר תתייחס לסוגיות הבאות: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקני תשתית (מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, גז, אנרגיה ותקשורת) עיצוב החזות (תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט)</p>	



<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו ת קרקעיים.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>- יבוצע קירוי של שימושים מזהמים.                      - תאסר יציאת מי נגר מזהמים ללא טיפול קדם.                      - מי נגר נקיים יופנו אל מערכת הניקוז של אזור התעשייה.                      - לא יותרו פעולות החדרת נגר בשטח התכנית.                      - לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.                      - ביצוע עבודות בנחלים יהיה באישור רשות ניקוז כנרת.                      - ממדי הנחלים יהיו לפחות כסי שנרשם בהנחיות נספח הניקוז בתכנית 206-0350280</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>לא יוצא היתרי בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.                      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.                      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.                      ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה, חיבור בפועל למט"ש והפעלת הקו ומתקני הסניקה, באישור משרד הבריאות.                      2. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית, ביצוע בפועל של הטיפול הנופי בערוץ הניקוז.                      3. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור של תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	



6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>5. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר את הפרטים הבאים:</p> <p>-פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.</p> <p>- פירוט מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>א. ניקוז. פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. שפכים. כמויות מרביות לפי הרכב וסוג ולפרקי זמן- בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק של המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.</p> <p>ג.פסולת מוצקה. כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך הייצור ובשירותים נלווים, תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>ד. פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה). איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א-1990 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים. תנאי אחסונם, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביתוע הדרישות.</p> <p>ו. מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרו אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.</p> <p>פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים אשר יעודכן מעת לעת.</p> <p>ז. איכות אויר. שיעורים מירביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדביים וכל סעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן עמת לעת.</p> <p>ח. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית. מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, ואמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.</p> <p>ט. איחסון. קביעת תנאים ומגבלות, מיקומו של האיחסון, וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.</p> <p>- תכנית פיתוח של המגרש, ע"פ סעיף 4.12 - לפי תכנית 206-0350280</p> <p>- פירוט חזיתות הבניינים, ע"פ סעיף 4.12 - לפי תכנית 206-0350280</p> <p>- פירוט מתקני הגג, מזגנים וצנרת, ע"פ סעיף 4.12 - לפי תכנית 206-0350280</p>
6.18	תשתיות
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) 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</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p><b>6.18 תשתיות</b></p> <p>והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>ה. קווי תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p><b>6.19 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיקת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>1. 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>א. קבלת הערכת כמות פסולץ 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 שתמחזור או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p><b>6.20 מבנים קיימים</b></p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p>



<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.20</b>
<p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין של עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.21</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.22</b>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון התחום התכנית.                  ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.                  ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים /גדרות המוסומנים בתשריט להריסה.                  ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המוסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי
-------

