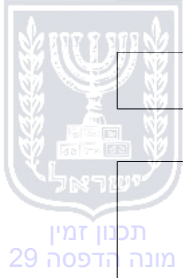


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-1009356

גן תעשייה - תל חי שלב ב'



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
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 מתכננת מחדש - גן תעשייה תל-חי שלב ב'. מטרת התכנית :

1. תכנון מחדש של שטח בייעוד תעשייה אשר הוגדר בתכנית מאושרת גע/ מק/ 003 כתא שטח אחד בייעוד תעשייה.
2. חלוקת שטח התעשייה למגרשי תעשייה שניתנים לשיווק.
3. התכנית מסדירה דרכים ותשתיות למגרשים החדשים, מתוך התחשבות בתנאים והטופוגרפיה של השטח והחיבור שלו לשלב א' ולשטח של המכללה האקדמית.
4. הגדרת מתחם התעשייה ל- 6 תאי שטח (101-106) כאשר תא שטח 101 הוא לבנייה הקיימת בפועל ותאי שטח 102-106 לבנייה עתידית.
5. הגדרת הנחיות לשלבויות הפיתוח של השטח כאשר בשלב הראשון תא שטח 101 ימשיך לתפקד במתכנת הנוכחית שלו ויהיה קשור לתשתיות שלב א', לאחר פיתוח וביצוע התשתיות המגרש יתחבר לתשתיות החדשות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

גן תעשייה - תל חי שלב ב' מספר התכנית 253-1009356

**1.2 שטח התכנית** 72.636 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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 העליון

254911 קואורדינאטה X

793207 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשייה - תל חי

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
13446	מוסדר	חלק		28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/2017		3508	7448	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 253-0268987 בתחומה של תכנית זו	החלפה	253-0268987
04/02/2002		1353	5051	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21170 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 9700
04/12/2002			5135	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/ 003 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גע/ מק/ 003



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	09: 08 25/05/2022	מאהר אלשאער	25/05/2022	10		מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	09: 13 25/05/2022	מאהר אלשאער	25/05/2022	15		מנחה	ניקוז
לא	תנוחה	09: 07 25/05/2022	מאהר אלשאער	25/05/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	מפה כללית למערכת ניקוז	09: 12 25/05/2022	מאהר אלשאער	25/05/2022	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	תנוחה	09: 10 25/05/2022	מאהר אלשאער	25/05/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	מחייב לעניין מפלס המגרשים וקירות התמך בין המגרשים ובין המגרשים ושטחי הציבור. בסמכות ועדה מקומית שינוי הנספח	10: 18 19/06/2022	מועתז סבאג	15/03/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	פיתוח תשתית
לא		09: 28 09/12/2021	אוהד פלש	09/12/2021	4		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 27 09/12/2021	אוהד פלש	09/12/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לעניין הכניסה למגרשים. בסמכות ועדה מקומית שינוי הנספח	10: 29 20/03/2022	מועתז סבאג	09/12/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		12: 20 16/08/2021	ראתב סבאג	16/08/2021	1	1: 1000	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)		תפן יזמות בע"מ						shlomi@ipark.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן תעשייה תפן ת.ד. 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il
	יועץ תשתיות	מאהר אלשאער	6523024	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il
	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il
סוקר עצים	יועץ	אוהד פלש			יפתח	(2)				ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 255.

(2) כתובת: קיבוץ יפתח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. תכנון מחדש מתחם גני תעשייה שלב ב' תל חי.
2. הצרחה שטחים בין תעשייה לשפ"פ ובין תעשייה לשטח חקלאי.
3. הרחבת/הארכת דרך על חשבון שפ"פ לצורך הסדרת דרכים למגרשים.
4. הרחבת שפ"פ על חשבון שפ"פ.
5. תוספת תכסית.
6. קביעת הוראות בניה.
7. קביעת קווי בניין בשפ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62א(א)(2).
3. הגדלת שטחי ציבור לפי סעיף 62א(א)(3).
4. שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א(א)(7).
5. הקלה (הגדלת תכסית) לפי סעיף 62א(א)(9).
6. קביעת הוראות בנייה לפי סעיף 62א(א)(5).
7. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	106 - 101
קרקע חקלאית	902, 901
שטח ציבורי פתוח	705 - 701
שטח פרטי פתוח	605 - 601
דרך מאושרת	305 - 301
דרך מוצעת	315 - 311

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	601
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	705
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	103, 101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	305 - 302
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	315 - 312
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	602, 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	705 - 701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	106 - 101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,921	15.04
קרקע חקלאית	82	0.11
שטח פרטי פתוח	11,208	15.43
שטח ציבורי פתוח	154	0.21
תעשייה	50,271	69.21
<b>סה"כ</b>	<b>72,636</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,544.14	10.39
דרך מוצעת	5,572.03	7.67
קרקע חקלאית	81.86	0.11
שטח פרטי פתוח	4,476.27	6.16
שטח ציבורי פתוח	4,689.9	6.46
תעשייה	50,272.16	69.21
<b>סה"כ</b>	<b>72,636.37</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד לאזור תעשייה כדלהלן: הקמה של בניני תעשייה ומפעלים ומבני עזר הקשורים איתה. הקמה של מבני תעשייה יעודים לתעשייה ספציפית לא תאושר עד אשר יינתנו הנחיות סביבתיות ותאושר הקמת המפעל על פיהן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> גידור: יותר גידור כל שטח גן התעשייה (כולל דרכים פנימיות) באישור הוועדה המקומית, לפי עיצוב ופרטי גדר שיאושרו על ידה.
<b>ב</b>	<b>פיתוח תשתית</b> 1. נספח הפיתוח מחייב לעניין מפלס המגרשים וקירות התמך בין המגרשים ובין המגרשים ושטחי הציבור. 2. בסמכות ועדה מקומית שינוי הנספח.
<b>ג</b>	<b>תנועה</b> 1. נספח התנועה מחייב לעניין הכניסה למגרשים. 2. בסמכות ועדה מקומית שינוי הנספח.
<b>ד</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. הכנת ואישור תכנית תשתיות ציבוריות לביצוע לדרכים/תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל. ב. ביצוע תשתיות ציבוריות.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית ג/21904 למבנים חקלאיים מחוז צפון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השצ"פ יהיה שטח לגינון, חורשות, אומנות סביבתית: פינות ישיבה, חניות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד לגינון, שבילים, אבזרי גן, דברי אומנות וכד'. תותר בנית מבנים קלים ומעברים מקורים בתחום אזור זה. יותר מעבר דרך פנימית חוצה ושטחי חניה משתלבים באזור זה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מדרכות שדרות ומעברים להולכי רגל, לעגלות ואופניים. רחבות לתחנות אוטובוסים, דרכים למעבר כל סוגי כלי הרכב והחנייה לכלי רכב ונטיעות לאורך הדרכים. ב. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהם ומתקני תשתיות קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מדרכות שדרות ומעברים להולכי רגל, לעגלות ואופניים. רחבות לתחנות אוטובוסים, דרכים למעבר כל סוגי כלי הרכב והחנייה לכלי רכב ונטיעות לאורך הדרכים. ב. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהם ומתקני תשתיות קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	15 (1)	50	120	30	20	70	4000	106 - 101	תעשייה
5	5	5	5	3	5					20		605 - 601	שטח פרטי פתוח
(2)	(2)	(2)	(2)	1									

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

הוראות טבלה 5:

א. תיתאפשר בניה של חדרי חשמל טרפו בקו ביניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(2) כל קווי הביניין יהיו 0 מ' למעט המקומות המוגדרים ע"י רוזטות הכבישים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תכנית הפיתוח הינה תכנית מנחה ומהווה בסיס לתכנון עתידי לכל מגרש/תא, ניתן לשנות מפלסי התכנון בכל מגרש בטווח שלא יישנה תכנון התשתיות והכבישים בהתאם לנספחים המצורפים.
2. תנאי למתן היתרי בניה לכל תא שטח הינו אישור ע"י הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כוללת, לכל תא.
3. הועדה תהיה רשאית לקבוע הנחיות לגבי סוגים של חומרי גימור לבניינים בתחום התכנית.
4. תנאי למתן היתרים מכח תוכנית לתאי שטח 102-106 הוא:
  - א. ביצוע תשתיות הדרכים, ניקוז חשמל ותאורה.
  - ב. ביצוע תשתיות מים וביוב בהתאם לנספח, כולל תיאום מול חברת מקורות בעניין חציית קו הביוב לקווי המים המתוכננים לבריכת "שכונת יובלים" המתוכננת מדרום לשטח התכנית.
5. תא שטח 101 הינו מגרש מבונה קיים שמחובר לשלב א' שבאחריות מנהלת גן התעשייה, כל בנייה עתידית בתוך המתחם עד ביצוע תשתיות הביוב של שלב ב' מגרשים 102-106 תחובר לשלב א' הקיים, הכל באחריות מנהלת הפארק ובתאום עם מהנדס המועצה וקולחי גליל עליון.
6. תנאי למתן היתר בניה במגרשים, הגשת היתר בניה לביצוע דרכים/תשתיות.
7. ניקוז:
  - א. תנאי לקבלת היתר בניה לתשתיות ודרכים, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות תכנון ביצוע להסדרת תעלת הניקוז עד תעלת ניקוז מסודרת כפי שהוגדר בנספח הניקוז.
  - ב. למרות האמור לעיל בקשה להיתר בניה במגרש 101 שאינה מהווה שינוי במשטר הנגר העילי הקיים בפועל, היא תיבדק ותאושר ע"י רשות הניקוז ללא חובה בטיפול בפתרון הקצה בהתאם לנלספח המצורף. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.
  - ג. בגמר יש לשלוח להתייחסותה של רשות כינרת.
  - ד. תוכנית הניקוז תאושר ע"י רשות ניקוז כינרת ותועבר לאחר אישורה לוועדה המקומית כתנאי להיתר.
8. איכות הסביבה:
  - א. תנאי להיתר בנייה- שמירה על הצימחייה בהתאם להמלצות סקר העצים שצורף להוראות התכנית.
9. הנחיות סביבתיות למתן רישיון עסק:
  - א. בקשה לרישיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של משרד לאיכות הסביבה. חוות דעת זו תקבע את הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה.
  - ב. הבקשה תכלול "שאלות השלכות סביבתיות" בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים, וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.
  - ג. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים, פרט לאלו אשר הפתרונות למפגעים הצפויים קיבלו אישור ממשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

**6.2**

**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר 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.

ב.תחנות השנאה

1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'שינאי על עמוד

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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.

<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב:                  תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, רשות המים תחום- כינרת, קולחי גליל עליון וחברת "מקורות".</p> <p>ניקוז:                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:                  תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>תברואה:                  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><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></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 הועדה 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>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>על השימושים המותרים בתכנית לעמוד בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה כפי שיתואם עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.7</b></p>



<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.9</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א. שפכים:</p> <p>איכות השפכים, ביציאה מהמפעל, תעמוד בקריטריונים שנקבעו למערך הביוב המרכזי של התעשייה, ולתנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית, ולהוראות משרד איכות הסביבה ומנהלת הכינרת. התוכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכותיות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשייה ומחוץ לו.</p> <p>ב. ניקוז מי גשמים:</p> <p>מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים התוכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.</p> <p>ג. פסולת:</p> <p>התוכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בצחום המפעל לאיסוף וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולת ביתית, תעשייתית ורעילה.</p> <p>ד. טיפול אקוסטי:</p> <p>יש להגדיר את מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.</p> <p>ה. זיהום אויר:</p> <p>יש להגדיר את מקורות לפליטת מזהמים לאוויר מתחום המפעל, ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר, כפי שנקבעו בחוק.</p> <p>ו. חומרים רעילים:</p> <p>יש לפרט הסוגים והכמויות, ותנאי האיחסון של חומרי הגלם, שיטות טיפול וסילוק לפסולת רעילות ואמצעים למניעת זיהום הסביבה.</p> <p>ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית:</p> <p>במידה וקיימת קרינה כזו, יש להגדיר את מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת הקרינה מעבר למותר על פי חוק.</p>	

<b>6.10</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	

<b>6.11</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	

<b>6.12</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>בשל היות שטח התוכנית באזור רגישות א' ע"פ תמ"א 4/ב/34-</p> <p>א. מי נגר עילי בתחום מגרשי התעשייה יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר העילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. 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>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעששה שימוש</p>	

<b>6.12</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בחומרים נקבוביים וחדירים.

<b>6.13</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

<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.
--	---

