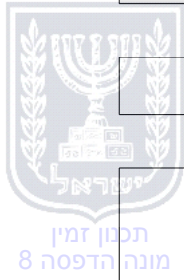


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0701854

הסדרת מתחם רפתות- קיבוץ לביא



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה בקיבוץ לביא.
תכנית זו באה לבצע איחוד וחלוקה תכנוני למטרת הסדרת שטח מתחם הרפתות הקיימות בקיבוץ, והסדרת קווי בנין בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת מתחם רפתות- קיבוץ לביא

206-0701854

מספר התכנית

45.072 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

241879 קואורדינאטה X

743835 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם הרפתות בצפון מזרח הקיבוץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות : לביא

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לביא			

שכונה צפון מזרח הקיבוץ.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15233	מוסדר	חלק		39-45, 56-60, 70-71

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
11/02/1982	1002	2787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1711 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1711
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
14/03/1994	2774	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7544 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7544
25/07/2000	4310	4904	תכנית זו מחליפה את המפורט ואת הוראות תכנית ג/ 9495.	החלפה	ג/ 9495
17/01/2006	1251	5481	תכנית זו מחליפה את המפורט ואת הוראות תכנית גת/ מק/ 9495 / 1.	החלפה	גת/ מק/ 9495 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 1250	08: 32 30/11/2018	איתי זהבי	20/11/2018	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



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			קיבוץ לביא	לביא	(1)		04-6799211		ram@lavi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד. נ. גליל תחתון 15267 קיבוץ לביא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ לביא	לביא	(1)		04-6799211		ram@lavi.co.il

(1) כתובת: ד. נ. גליל תחתון 15267 קיבוץ לביא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zahavy.com
	מודד	שמואל גרוסמן	352		אזור	המצודה	5			sam@javad.co.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי גאומטרי של שטח מבני משק ושינוי קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה תכנוני בשטח למבני משק ושפ"פ. ע"פ סעיף 62(א) א 1 לחוק התו"ב.
2. הסדרת קווי בניין בהתאם. ע"פ סעיף 62(א) א 4 לחוק התו"ב.
3. מתן הוראות בניה בהתאם



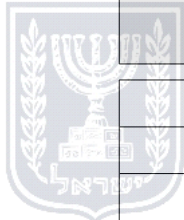
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
------	---------

מבני משק	312
----------	-----

שטח פרטי פתוח	361
---------------	-----

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	35,778	79.38
שטח פרטי פתוח	9,295	20.62
סה"כ	45,073	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	35,778.27	79.38
שטח פרטי פתוח	9,294.68	20.62
סה"כ	45,072.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה ואחסנה, מבני שרות, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. לא ימוקמו המבנים הבאים קרוב יותר מ-50 מ' למבנה מגורים : מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות, גנרטור וכל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לכך.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתר בניה- עמידה בתנאי פרק "איכות הסביבה" - הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק.
ב	תנאים למתן היתרי בניה א. כל ההוראות וההנחיות והקריטריונים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר- יחולו על שטח זה. ב. סוג המבנה והמרחקים בין השימושים החקלאיים הגובלים/מגורים יהיו על פי המגבלות המפורטות במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר. ג. תנאי למתן היתר בניה הכנת נספח בינוי המראה הפרדה בין השימושים השונים בשטח.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקנים הנדסיים, גדרות ודרכי בטחון ועמודי תאורה.
4.2.2	הוראות



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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (2)												
אחורי (2)												
צידי-ימני (2)												
צידי-שמאלי (2)												
מכלל	2	12	30	30 (1)			5	25	35000	312	מבני משק	מבני משק

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

הערה ברמת הטבלה:

- (א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- (ב) הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (ג) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6 לפי תמ"מ 2/9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המאושר.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.
- ב. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ג. בדיקת תשתיות: תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ד. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.2

הנחיות מיוחדות

- הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים
- א. פסולת חקלאית-
1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
 3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
 4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
 5. פגרים: יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).
 - ב. חומרים מסוכנים-
 1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
 2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשמ"א 2001.
 4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
 5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי, מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
 6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.
 - ג. שפכים ותשטיפים וביוב-
 1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה,



הנחיות מיוחדות	6.2
<p>בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית .</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת, זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. איכות אויר-</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1962</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992</p> <p>- חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949</p> <p>ה. רעש-</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.</p>	
<p style="text-align: right;">חניה</p>	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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 style="text-align: right;">חשמל</p>	6.4
<p>א. כל מערכת החשמל ברחבי הקיבוץ הינה פנימית ובאחריות הקיבוץ. כל קווי החשמל בקיבוץ יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם הנהלת הקיבוץ בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות 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 הקיבוץ.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p>	



חשמל	6.4
<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם הנהלת הקיבוץ לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מהנהלת הקיבוץ. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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)</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>1. כל הפליטות: לאויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים. -שפכים: איכות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית תיהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא - לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמב 1981 או בהתאם לתקן הרלוונטי. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב יהיה על המפעל לטפל בשפכים עפי קרישות החוק. תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית עפי תכנית ביוב שתאושר עי המשרדים אהס והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמנים (שיופרדו במקור וישלחו למחזור). כל הנושאים הרלוונטיים לפתרונות הטיפול בשפכים כמו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכיוב חייבים באישור מראש של הרשות הסביבתית המוסכמת. -פסולת מוצקה: המתקנים לעצירת ולטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשייה. מתקנים אלה יטופלו כך שימנעו היוצרות ריחות ומפגעים תברואתיים וחזותיים וכן</p>	

סיכונים בטיחותיים.

איסוף הפסולת המוצקת באחריות הרשות המקומית. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר וואו לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

איכות אויר: תדרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.

ינתנו הנחיות (עי הרשויות המתאימות) למניעת פיזור אבק או פסולת. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתקני "TALUFT 94" או תקני פליטה ישראליים.

חומרים מסוכנים: מפעל המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומס תשנ"ג 1993 יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תכנית טיפול בחומס, שימוש, אחסון ונוהלי חרום. ינתנו הנחיות לאיחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן יקבעו הכמויות המירביות המותרות לאיחסון חומרים מסוכנים ורעילים.

פסולת רעילה: פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעזו בהתאם לכל דין, חוק, תקנה או הוראה של רשות מוסמכת.

ניקה: תבוצע הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זהום מים עיליים ותחתיים.

2. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:
היתר בניה:

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים: יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אכסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.

לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

- א. חזות, עצוב ופיתוח.
- ב. שלבי הקמה לוח זמנים.
- ג. פרשה הטכנית - עקרונות.

3. הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:

- א. תאור המפעל תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
- ב. צריכת מים, פרוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).
- ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
- ד. תאום מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.
- ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
- ו. הנספחים: תנוחת המפעל קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.
- ז. חמס: אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.



6.5	איכות הסביבה
	<p>ח. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול. 4. המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון; מילוי טופס סיווג מפעל טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע, הגורם הסביבתי המוסמך באם המפעל מאושר א.* שאלון השלכות סביבתיות" מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, לפעול באזור התעשייה. אויר, חמס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך שאלון זה ייקבע הגורם הסביבתי המוסמך, באם המפעל נדרש להגיש דוח סביבתי. ב. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה דוח סביבתי. ג. תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור. ד. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתיות. ה. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל אדם מוסמך אחר.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום או לשמושי השקייה חקלאיים. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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. ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



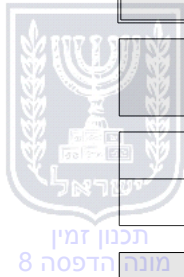
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: 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>



6.8	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p>



מבנים קיימים	6.8
<p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
פיקוד העורף	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
חלוקה ו/ או רישום	6.10
תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט אחד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.	
היטל השבחה	6.11
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.		

