

20/6/2000 ל37



תקנונים 3 / לביא-מתאר

מספר תכנית	9495/א
מספר הפרוטומים	4904
מיון	2000.2.2

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

שם התכנית : קבוץ לביא

תכנית מתאר מקומית מספר ג/ 9495 שינוי לתכנית מספר ג/ 7544.

מספר תכנית	9495/א
מספר הפרוטומים	4904
מיון	2000.2.2
חתימה	<i>[Signature]</i>

תאריך : 15.7.96
עדכון : 10.98 ; 2.98 ; 12.99 ; 6.00 ; 7.00

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
טל': 06-6934977 פקס: 06-6938468

המתכנן : אבישי טאוב
כורזים ד.ג.חבל כורזים

1. **מקום התכנית:**
 מחוז: הצפון
 נפה: כנרת
 ועדה מקומית: גליל תחתון
 תחום מוניציפלי: מועצה אזורית גליל תחתון
2. **שם ותלות:** התכנית תקרא "קבוץ לביא" תכנית מתאר מקומית מספר ג/ 9495 שינוי לתכנית ג/ 7544 ולתמ"א 22 ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף.
3. **מסמכי התכנית:**
 3.1 תקנון התכנית ובו 10 עמודים - מסמך מחייב.
 3.2 תשריט התכנית בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
4. **שטח התכנית:** 597.0 דונם בתחום הקו הכחול.
5. **קיבולת יחידות מגורים וחדרי ארוח:**
- | מוצע | קיים | |
|---|----------------------------------|----------------------|
| תוספת 100 יח'
תוספת 60 חדרים - 120 מיטות | 140 יח'
108 חדרים - 216 מיטות | מגורים
חדרי אירוח |
5. **יחס התכנית:** קיבוץ לביא. ד.ג. גליל תחתון - טל: 06-6799211.
6. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל. קרית הממשלה נצרת עילית - טל: 06-6558211.
7. **עורך התכנית:** אבישי טאוב - אדריכל-רשיון 17408. כורזים ד.ג. תבל כורזים טל: 06-6934977.
8. גוש: 15233
 חלקות בשלמות: 17-14; 22; 45-32; 65-51; 72-70; 76.
 חלק מחלקות: 5-1; 13-8; 21-18; 23; 25; 26; 30; 31; 35; 49; 66; 69; 73; 75; 77.
 גוש: 15234
 חלקות בשלמות: 13
 חלק מחלקות: 2; 17-14; 59; 54.
 גוש: 15235
 חלק מחלקות: 18-16; 40; 43.
9. **מטרות התכנית:**
 9.1 תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ לביא.
 9.2 שינוי יעוד משטח יער לשטח ספורט ונופש, שינוי שטח חקלאי לשטח המיועד למבני משק, שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח המיועד למגורים, הגדלת השטח המיועד לתירות וביטול דרכים פנימיות.
 9.3 איחוד וחלוקה מחדש ע"פ יעודי הקרקע שבתשריט התכנית.
 9.4 מתן הוראות והנחיות לצורך היתרי בניה בתחום התכנית.
10. **יחס לתכניות אחרות:**
 10.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 7544.
 10.2 התכנית מהווה הקלה לתמ"א 22.
 10.3 בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת הוראות תכנית זו תגברנה.

11. ציוני התשריט:

גבול תכנית	- בקו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- בקו כחול מקווקו..
מגורים	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
לתיירות	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר ומתוחם ירוק כהה בתשריט.
מבני משק	- השטח הצבוע חום ומתוחם ירוק בתשריט.
תעשיה	- השטח הצבוע סגול בתשריט.
ספורט ונופש	- השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט.
אחסנה	- השטח הצבוע אפור בתשריט.
מתקנים הנדסיים	- השטח הצבוע סגול משובץ קוים שחורים.
שטח יער	- השטח המרושת בקוים בירוק. הוא יער לפי הוראות תמ"א 22 (י"ק 123 ע"פ תמ"א 22).
מבנה להריסה	- מרושת קוים שחורים.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך קיימת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
דרך לביטול	- השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום.
חקלאי	- השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך ארצית אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
דרך לביטול	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש	- מסומנת בקווים אדומים באלכסון.
גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק ומספר בתוכה.	- קו משוּן.

12. טבלת אזורים ואחוזים:

האזור	שטח בדונם קיים	% מהתכנית קיים	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע
שטח פרטי פתוח	11.5	1.9%	42.5	7.2%
שטח למגורים	145.3	24.3%	242.0	40.5%
שטח תיירות	7.6	1.3%	17.3	3.0%
שטח חקלאי	158.8	26.6%	10.2	1.7%
שטח מבני משק	165.0	27.7%	210.3	35.2%
שטח לתעשיה	19.6	3.3%	33.0	5.5%
ספורט ונופש	--	--	15.8	2.6%
שטח לאחסנה	11.8	2.0%	----	----
מתקנים הנדסיים	8.4	1.4%	9.2	1.5%
ספורט	14.5	2.4%	----	----
שטח יער - תמ"א 22	6.0	1.0%	----	----
דרך מוצעת	--	--	5.5	0.9%
דרך קיימת	48.5	8.1%	11.2	1.9%
סה"כ	597.0 ד'	100.0%	597.0 ד'	100.0%

13. תכליות ושימושים:

13.1. שטח למגורים:

השטח הצבוע צהוב בתשריט יהיה שטח המיועד למגורים. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, ביה"ש של הקיבוץ, מעבדות, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה.

13.2. שטח לתיירות:

השטח הצבוע כתום בתשריט יהיה שטח המיועד לתיירות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות. שטח זה כולל את בית המלון של הקבוץ ויכלול בתוכו את כל הנדרש לפעילותו כגון: חדרי אירוח, חדרי שרות, אולמות, מסעדות, חדרי אוכל, מטבחים, לובי וקבלה, משרדים, חנויות, חדרי מכוונות, מספרה וקוסמטיקה, מועדון בריאות, בריכת שחיה, חדרי כושר וכו'.

שטח התיירות מיועד למלונאות בלבד כל שימוש אחר יחשב סטיה נכרת מהתכנית.

13.3. שטח מבני משק:

השטח הצבוע חום ומתוחם בירוק בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניי מלאכה ואחסנה, מבני שרות, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור 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 ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לכך.

תנאי למתן היתר בניה – עמידה בתנאי פרק 7 "שמירת איכות הסביבה" – הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק.

13.4. שטח לתעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט הינו שטח לתעשייה ויכלול: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים פנימיות ורחבות חניה ומבני שרות לני"ל.

בשטח זה לא תותר הפעלת תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה כגון: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים, דבקים, ייצור ושיחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה. אופי הפעילות המתוכננת תקבע בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. אכלוס המפעלים יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

13.5. שטח חקלאי:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר הינו שטח חקלאי ויותר בו כל השימושים ע"פ הוראות תכנית ג/ 6540.

13.6. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר ומתוחם ירוק בתשריט הינו שטח פרטי פתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקנים הנדסיים, גדרות ודרכי בטחון ועמודי תאורה.

13.7. שטח ספורט ונופש:

השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט הינו שטח למתקני ספורט ונופש ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל וכל השרותים והפעילויות הנדרשות לקיום הפעילות.

13.8. שטח מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע סגול ועליו קוים שחורים באלכסון הינו שטח מתקנים הנדסיים וישמש את מתקני הביוב של הקבוץ והנדרש להפעלתם כגון מבנה משאבות, מרכזית חשמל ומחסן ציוד.

13.9. **זרבים וחניות:**

- החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמי"ג - 1983 ועידכונה מעת לעת.
 13.1 השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח לדרך מוצעת.
 13.2 השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת.
 13.3 קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.
 13.5 הדרך המסומנת בקווים אלכסוניים אדומים הינה דרך לביטול.

13.10. **תנאים למתן היתר בניה:**

היתר הבניה למלון יוצא בתנאי התאמה לתקנים פיזיים לבנית בתי מלון של משרד התיירות.

פרק 6 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')			גובה בניה מכסימלי	
		קדמי 70	צדדי 72	אחורי 71	מס' 62 קומות	במטר SA
מגורים	242,000	5	3	3	2	9
תיירות	5000	5	3	3	5	16
מבני משק	5000	5	3	3	2	12
תעשיה	1000	5	3	3	3	15
ספורט ונופש	1000	5	3	3	1	12
מתקנים הנדסיים	1000	5	3	3	1	5

שם ואזור	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי			
	שטחים עיקריים		שטחי שרות	
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה
מגורים	25%	*	5%	*
תיירות	75%	*	10%	*
מבני משק	25%	*	5%	*
תעשיה	80%	*	20%	*
ספורט ונופש	10%	*	5%	*
מתקנים הנדסיים	5%	*	2%	*

* יותר להעביר באישור הועדה המקומית שטחים עיקריים ושטחי שרות אל מתחת למפלס הכניסה.

שם ואזור שימושים עיקריים	צפיפות מס' יח' לדונם	מס' יחידות במגרש סה"כ	סה"כ יחידות דיור בשטח התכנית
מגורים	1 יח' לדונם.	240 יח'	240 יח' דיור

15. **הוראות הבניה ועמידה בתקנים:**
בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

16. **הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:**
א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך 2 מ.

מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ.

מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ.

מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ.

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ.

מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ.

מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ.

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת קרקעי 1 מ.

מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ.

מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ.

מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ.

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
ו. כל קווי החשמל, למעט קווי מתח גבוה, יהיו תת קרקעיים.

17. **בנייה:** יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב ולמערכת סילוק השפכים שתוכנן, הכל באישור משרד הבריאות.

18. **ניקוז:** המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תכנית הניקוז תיהיה באישור רשות הניקוז.

19. **מקלטים:** פתרון המיקלוט יהיה על פי ההנחיות ובאישור הג"א.

20. **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.

21. **הפקעת שטחים:** כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

22. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ החוק.

23. **כיבוי אש:** לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.

24. **סילוק אשפה:** יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס הועדה.

25. **חלוקה ורישום:** לאחר אישור התכנית תוכן תכנית איחוד וחלוקה אשר תבטל את החלקות הקיימות ותקבע חלקות חדשות ע"פ תשריט התכנית והחלוקה ליעודים השונים.

25.1 חלוקה חדשה לפי הוראת תכנית זו ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

25.2 רישום החלוקה יבוצע ע"פ דרישות ובהתאם לסעיף 125 בחוק.

26. **מבנים להריסה ושימושים חורגים:** השימוש הקיים בפועל בשטחי התכנית שלא ע"פ היעודים החדשים ימשך עד למימוש בפועל של היעוד החדש ע"פ תכנית זו. כל המבנים הקיימים שתפקודם אינו תואם את היעוד החדש יותרו כשימוש חורג ויהרסו עם המימוש בפועל של היעוד החדש.

פרק 7 - שמירת איכות הסביבה.

הוראות בנושא איכות הסביבה תהיינה עפ"י הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה של המשרד לאיכות הסביבה - מחוז צפון.

הוראות כלליות:

כל הפליטות: לאויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

שפכים:

איכות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא - לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן הרלוונטי. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב יהיה על המפעל לטפל בשפכים עפ"י קרישות החוק. תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית עפ"י תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים אכה"ס והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמיים (שיופרוז במקור וישלחו למחזור). כל הנושאים הרלוונטיים לפתרונות הטיפול בשפכים כמו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכיו"ב 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 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 תיידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.

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

חומרים מסוכנים:

מפעל המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס תשנ"ג 1993 יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס, 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.

ניקוז:

תבוצע הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מיס עיליים ותחתיים.

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, אחסון 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.

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. חמ"ס: אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.
- ח. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול.

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, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך שאלון זה ייקבע הגורם הסביבתי המוסמך, באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.
- ב. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה דו"ח סביבתי.
- ג. תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.
- ד. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתיות מים, ביוב וחשמל.
- ה. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

מבני משק:

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

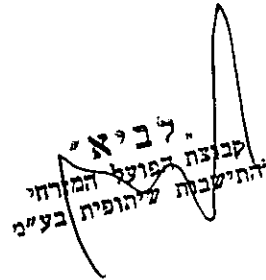
1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים:
 - א) מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.
 - ב) מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ותוצרת.
 - ג) מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
 - ד) מבנים לשרותים: מכבסה, מתפרה, שרותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.
 - ה) מתקנים נלווים: מתקנים הנדסיים טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.
2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם למצוין בסעיף 1.
 - שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושר במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
3. **הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:**
 - 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
 - 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל
 - 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 3.5 ניקוז - ינתנו פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
 - 3.6 שפכים - תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
 - 3.7 פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתנוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון לטיפול בפסדים, בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - 3.8 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש היזם לבצע תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.

- 3.9 איכות אויר – תדרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים. על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מטרדי ריח צפויים.
- 3.10 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חמרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 3.11 אחסון דלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1%, בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

חתימות ואישורים:

חתימת יוזם התכנית: קיבוץ לביא.

לביא
קבוצת הפועל המזרחי
להתיישבות ע"מ

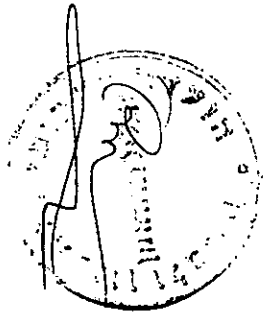


אין לנו התנגדות עסקית לתכנית. בתנאי שיש תחיה ניהולית עם רשות התכנון העירונית.
 חתימתנו הינה לגרמי המינוי בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונרתם ענין הכנס נתיבים מוגנים ואין חתימתנו זו באה בניגוד לתכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות ניהולית להחליט על חתימה יע"מ כל דין.
 לענין הכר הכנס ניהולית בוד ב"מ לא ייעשה או ייעשה על ידינו הכנס בגין השטח הסגור בתכנית. אין סתירותנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הכנס האמיתי או יסודי על זכותנו לבטלו כגדר הפרתו ע"י מי שרשג ניהולית או כל זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת ויזמנו לנו טעם הכנס באגור וע"מ כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מלדעת מנט התכנית.

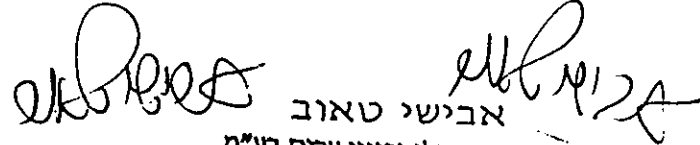
חתימת בעל הקרקע:

מינהל נקרקעי ישראל
ניחוי הגבול

תאריך: 48/6/00



חתימת המתכנן: אבישי טאוב - אדריכל

אבישי טאוב


15.7.96

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468