

2 - 3850

21.5.00  
מה-99-154

הודעה על אישור תכנית מס' 9327/מ  
מרחב תכנון מקומי מס' 4914  
תאריך: 27.8.2000

מחוז: הצפון

נפת יזרעאל

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי מס' 9327/מ  
מרחב תכנון מקומי מס' 4914  
תאריך: 27.8.2000  
מספר יז / מח / מספר: 9327 / מח / מספר

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז עמק יזרעאל

תכנית מתאר לישוב קיבוצי

מספר יז / מח / מספר: 9327 / מח / מספר

שינוי תכנית מפורטת מס' ג/1650, ג/104

**קיבוץ הסוללים**

המתכנן: אדר' דני קידר, א.ב. תכנון בניין מוא"ז עמק הירדן - צמח.  
טל' 06-6751960, פקס 06-6751166.

תאריך: 5.00

1. פרק א' - התכנית:

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' יז/מח/ 9327 קיבוץ הסוללים ותחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

1.2 הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
17587	-	1
17589	-	11,12,13
17590	6	2-5, 7
17593	13-23, 1-11	12
17594	1	8, 16, 9, 2
17598		1

1.3 שטח התכנית: 515.40 דונם.

1.4 גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500:1.

1.5 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
נצרת עילית, 17000  
טל' 06-6558211, פקס: 06-6560521

1.6 יוזמי התכנית: א. ועדה מקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים  
ד.ג. יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה 18120  
טל' 06-6520038 ; פקס 06-6425071

ב. קיבוץ הסוללים  
ד.ג. נצרת עילית מיקוד 17905  
טל' 06-6573004 ; פקס 06-6463060

1.7 עורכי התכנית: אדר' דני קידר, א.ב. תכנון צמח בניין המוא"ז  
עמק הירדן - צמח טל' 06-6751960  
פקס: 06-6751166

מערכת דרכים תנועה וחניה - "תווית" בע"מ  
טל' 04-8337119 ; פקס 04-8337611

- א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ הסוללים.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים כולל שכונה קהילתית - מגורים ב'.
- ג. שינוי יעוד : מאזורי תעשייה ומבני משק למגורים ב' ושטח פרטי פתוח.  
מאזור מבני ציבור לאזור מגורים א'.  
מאזור חקלאי לשפ"פ, מבני משק ומגורים א'.  
מאזור אחסנה למבני ציבור ושפ"פ.  
משפ"פ וממגורים, למבני ציבור, לספורט.  
מיעודים שונים לדרכים.  
ממגורים א' לשטח למבני ציבור ולשפ"פ.
- ד. להסדיר את הכניסה לקיבוץ הסוללים וגבעת שמשות מדרך מס' 79 בתאום עם תכנון מע"צ.
- ה. התווית רשת דרכים למינהן וסווגן.
- ו. הסדרת מערך התחבורה בישוב.
- ז. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצע התכנית.

1. י0 יחס לתכנית אחרות :

התכנית משנה את תכנית ג/ 1650 .  
התכנית משנה את תכנית ג/ 104 - המאושרת.  
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.

1. י1 מסמכי התכנית :

1. תקנון בן 14 עמודים - מחייב.
2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:2500 - מחייב.
3. נספח איכות סביבה - 6 דפים.
4. נספח תנועה - מנחה

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת מס' 1650/ג
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	אזור מגורים ב'
בצבע חום מותחם בחום	מבני ציבור
בצבע סגול	אזור תעשייה
בצבע חום מותחם בירוק	אזור מבני משק
בצבע ירוק מותחם בחום	אזור ספורט
בצבע ירוק מותחם בירוק כהה	פרטי פתוח
בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
צהוב וירוק אלכסוניים	בית עלמין
בצבע אדום	דרך מוצעת
בצבע חום	דרך מאושרת
פסים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
בצבע ירוק בהיר	דרך להולכי רגל
בצבע אפור מותחם אדום	אזור אחסנה
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש
בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מבנה להריסה
משבצות ירוקות	גן לאומי
קו שחור מקוקו	קו בניין מכביש
קו שחור רצוף	קו מתח גבוה

מספר ברבע עליון של עגול - מס' דרך  
 מספר ברבע תחתון של עגול - רוחב דרך  
 מספר ברבע הצידי של העגול - קו בניין

1.13 לוח האזורים:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
18.86	97.08	14.49	74.66	מגורים א'
11.44	58.90	-	-	אזור מגורים ב'
-	-	0.75	3.88	אזור אחסנה
2.42	12.44	8.17	42.11	אזור תעשייה
6.53	33.63	21.70	111.85	מבני משק
6.77	34.85	10.12	52.14	מבני ציבור
26.63	137.81	15.17	78.21	פרטי פתוח
3.83	19.71	2.92	15.04	אזור ספורט
4.10	21.10	10.60	54.63	שטח חקלאי
0.41	2.13	0.78	4.00	בית עלמין
6.25	32.19	11.06	56.99	דרך קיימת/ מאושרת
10.55	54.31	-	-	דרך מוצעת
-	-	2.05	10.57	דרך הולכי רגל
2.19	11.25	2.20	11.32	גן לאומי
100.00	515.40	100.00	515.40	סה"כ

## פרק ב' - הוראות כלליות:

### 1. שימושים בקרקעות ובניינים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכנית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 2. מספר יחידות דיור:

מספר יחידות הדיור בתחום התכנית:

- 150 בקיבוץ הקיים - באזור מגורים א'.

- 115 באזור מגורים ב'.

- סה"כ עד 265 יחידות.

### 3. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. הניקוז יעשה עפ"י תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז.

### 4. ביוב:

תנאי להיתר בניה הינו תכניות לאספקת מים וסילוק השפכים מאושרות ע"י משרד הבריאות.

### 5. מים:

מהנדס הועדה המקומית יאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית, שתאושרנה ע"י משרד הבריאות.

### 6. סילוק אשפה:

באזורי מגורים, בנייני ציבור ובנייני ילדים יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ- 100 מ' אחת מהשניה. באזורי המשק והתעשייה תקבע תכנית ריכוז אשפה עפ"י הצורך לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. האחריות על ביצוע איסוף האשפה יהי על הרשות המקומית.

7. חשמל ותקשורת:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מטרים	2.0	מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מטרים	1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מטרים	5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מטרים	11	בקו מתח עליון 160 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו  
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. בתחום הקיבוץ תהיה רשת החשמל תת קרקעית (מ"ג ומתח נמוך) למעט קו הזנה הראשי לישוב.

ה. כל קווי התקשורת בתחום הקיבוץ יהיו תת קרקעיים.

8. מקלטים:

מיקום ובניית מקלטים ומרחבים מוגנים ועבודות ביטחוניות במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פקוד העורף החלות על הישוב.

9. חניה:

החניה בתחום התכנית תהיה במגרשים. תקן החניה יחושב לכל אזור לפי ייעודו בהתאם לחוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983.

10. חלוקה:

א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תיערך לגבי אזור שלם עפ"י ייעודו המוגדר בתכנית זו ותובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 עפ"י החוק.

11. הפקעות ורמיזום:

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בליעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק תכנון ובניה".

12. היטל השבחו:

היטל השבחו יגבה כחוק.

13. תנאים למתן היתר בניה:

יזם התכנית יגיש לוועדה המקומית תכנית בינוי לאזור מגורים ב'.

- א. הבקוה להיתר בניה תוגש על-גבי מפת מדידה לצרכי רישום שתיערך ע"י מודד מוסמך ובסמכות הוועדה המקומית.
- ב. הבטוחות מקום למיכלי אשפה בתחום גבולות המגרש אשר יסומנו בתכנית ההגשה.
- ג. הצגה מיקום החניה - בתחום המגרש.
- ד. תאור חומרי הבניה והצבת המבנה החדש.
- ה. פרוט מתקני החצר, מדרכות, ריהוט גנני וגדרות.
- ו. פרוט פיתוח השטח כולל ציון נקודות גובה.
- ז. ציון יזווי התשתיות העוברים בתחום המגרש.

14. הידרנטיס:

קבלת התחייבות ממבקש היתר הבניה לביצוע הידרנטיס לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

15. העתקת עציץ / כריתת עצים:

קיבוץ הסוללים נמצא בחלקו בתוך יער אלונים טבעי.

- א. במידה ותכנית הבינוי תחייב עקירת עצים הם יועתקו ממקומם, למקום אחר בתוך גבולות התכנית, לשטחים המיועדים לצרכי ציבור, בפקוח מקצ' ע"י אגף היעור ובמימון היזמים.
- ב. אין זכרות עצים או לעקרם, אלא כאשר יש תנאי הכרחי לצורך תשתיות או בינוי.
- ג. אין זכרות עצים, אלא להעתיקם למקום מוסכם ומאושר ע"י אגף היעור.
- ד. אין זכרות עצים, אלא להעתיקם למקום מוסכם ומאושר ע"י אגף היעור.

16. חיץ ליער

- א. תיפרץ דרך יער ליצירת אזור חיץ להגנה משרפות בין היער לבין השטח הבנוי לפי הנחיות אגף היעור של קק"ל.
- ב. עבודת התשתית הגובלות ביער יבוצעו בפקוח אגף היעור ובמימון הפיקוח ע"י היזמים.



## פרק ג' - תכליות ושימושים :

### 1. אזורי מגורים א' :

אזור זה יכלול : מגורים, חדרי אירוח ואכסון, מגורים מיוחדים, חדר נשק, מקלטים, מבני שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה לקהילה.

### 2. אזור מגורים ב' :

באזור יותרו הבניה והשימושים להלן : בתי מגורים משפחתיים, חניה פרטית, עבודות פיתוח גדרות וקירות בגבולות המגרשים, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים.

גודל המגרש כ- 450-500 מ"ר.

בכל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד.

יותר להקים מחסן בחצר הבית, שגודלו לא יעלה על 7 מ"ר בגובה של עד 2.5 מ', שיוצב במגרש במרחק של לפחות 12 מ' מהחזית הקדמית של המגרש ושישמש אך ורק לאחסון.

ניקוז גג המחסן לא יהיה לתחום המגרש השכן.

באזור זה בתחומי המגרשים באזור זה יותר שימוש עסקי בלבד בחלק מהמבנה. השימושים המותרים יהיו בתחומי המקצועות החופשיים כגון : קליניקות, משרדים, סטודיו אומנויות, בתנאים הבאים :

א. בעל המקצוע הוא הדייר בבית.

ב. השימוש העסקי יהיה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר שהם חלק מאחוזי הבניה המותרים כשטח עיקרי.

ג. כפוף לרשיון עסק.

ד. פתרונות החניה לשימוש העסקי בתחום המגרש.

ה. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות מהנדס הועדה המקומית למניעת מפגעים ורעש.

תותר חניה בקו בניין קדמי - 0 (אפס) ובקו בניין צידי 0 (אפס) מ'.

קרוי החניה יהיה אחיד לכל מבנן או שכונה, באישור מהנדס הועדה המקומית, ולא יותר ניקוז הגג לעבר מגרש גובל.

שטח הבניה למגורים מחולק כמסומן בתכנית זו. היתרי הבנייה יינתנו ע"פ תכנית חלוקה התואמת את הנחיות תכנית זו.

שלבי ביצוע אזור מגורים ב' :

- א. את התכנית ניתן יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים.
- ב. קביעת שלבי הביצוע תהיה בסמכות הועדה המקומית.
- ג. שלב א' יבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי של התכנית.
- ד. יותחל בביצוע שלב ב' רק לאחר שנסתיימה הקמת התשתיות של שלב א', והוחל בהקמת לפחות 80% מהמבנים הכלולים בשלב זה.
- ה. יותחל בביצוע שלב ג' רק לאחר שנסתיימה הקמת התשתיות של שלב ב', והוחל בהקמת לפחות 80% מהמבנים הכלולים בשלב זה.

3. אזור פרטי פתוח :

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקי ספורט, מקלטים. שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם: מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באישור מהנדס הועדה המקומית.

4. אזור מבני תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, משטחי אחסון. דרכים רחבות, חניות ומתקני עזר.  
לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים.  
אזור התעשייה יחויב בעמידה בתקני איכות הסביבה בכל הקשור בזיהום אוויר, מים, רעש ואשפה.  
בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות למטרדים לסביבה: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים ודבקים, שימורים, יצור ושיחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה.  
בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות.  
אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות.  
הוראות איכות הסביבה - בנספח המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון.

5. אזור משק :

השטח למבני משק כולל:  
לולים + מדגרה, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לנייל.  
לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים.  
הוראות איכות הסביבה בנספח למבני משק המצורף להוראות תכנית זו.

6. אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון.

7. אזור חקלאי :

אזור שמיועד למטרות חקלאיות. כל בניה באזור זה אסורה, פרט למותר ע"פ הוראות תכנית ג/ 6540, למבני עזר ומתקנים הנדסיים לסוגיהם, ניקוז, אספקת מים, ביוב, חשמל ותקשורת, גידור ודרכי בטחון, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

8. דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

א. מיד עם פתיחת צומת הדרכים 79 - 7920 לתנועה יבוטל הצומת הקיים בכניסה לקיבוץ הסוללים. (ינותק חיבור דרך מס' 1 לדרך 79).

ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים, ונטיעות, ע"פ כל דין.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

ד. ביצוע המחלף העתידי במפגש דרכים מס' 79 ו - 7920 יהיה עפ"י תכנית מפורטת נפרדת שתוגש למוסדות התכנון ע"י מע"צ.

9. אזור מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור : מבני חינוך, תרבות, בריאות, דת, חברה וכל שימוש נוסף לצרכי הקהילה.

10. בית עלמין :

אזור המיועד לבית עלמין, שיתוכנן בהתאם לסעיף 3.2 להוראות תמ"א 19.

פרק ד' - עיצוב אדריכלי באזור המגורים א' ו-ב'.

1. גגות:

צורת הגג - הגגות יהיו שטוחים או משופעים.

חומר הגג המשופע - רעפי חרס או בטון בצבע אדום או לבן.

תורשה הקמת קומת עמודים עבור חניה לרכב. לא תורשה השארת מסדים פתוחים.

2. חומר קירות חוץ:

חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח או צבע מותז בהיר, או אבן מקומית מסותתת.

3. דודי שמש:

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.

בגגות שטוחים ישולבו הקולטים במסתור.

הפתרון הנאות יהיה תנאי למתן היתר בניה.

4. גדרות:

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מאבן מקומית או חומר אחר שיקבע בתאום מהנדס הועדה המקומית.

לכל מקבץ מבנים יהיה אופי אחיד לגדרות. בגדרות ישולבו ארונות החשמל, התקשורת ופתרון למיכלי אשפה. כמין-כן, תותר הקמת גדרות בין המגרשים שגובהם לא יעלה על 1.60 מ'.

5. תליית כביסה:

פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש - באופן שאינו נראה מהכביש.

6. מכלי גז ודלק:

מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.

7. אשפה:

איסוף אשפה יתבצע ע"י מועצה אזורית עמק יזרעאל. בתכנית הבנוי יתוכננו ויבנו בגדר הפונה לכביש גומחות למיכלי אשפה.

**טבלת זכויות והגבלות בניה**  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מתחת מפלס כניסה	% מקסימלי (3)		% בניה מקסימלי					גובה בניה			קווי בנין			גודל מגרש בדונם	שם האזור								
	מעל נמלס כניסה	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עוקרי	מטר	מספר קומות	קידמי	אחורי	צידי	מסר	מטר	מספר קומות			מסר	מטר	מספר קומות					
	25%	25	25	5	20	7	2	קידמי	3	3	7	2	2	7	2	2	כנסונן	3	3	97.08	מגורים א'		
	50%	50	30	10	40	(1)	2	בתשריט	3	3	(1)	2	2	7	2	2	בתשריט	3	3	0.5	מגורים ב' הרחבה קהילתית		
	50%	50	30	10	40	10	2	בתשריט	5	5	10	2	2	10	2	2	כנסונן	5	5	70.86	מבני תעשייה		
	50%	50	40	10	40	10	2	בתשריט	5	5	10	2	2	10	2	2	כנסונן	5	5	123.77	מבני משק		
	25%	25	20	5	20	9	2	כנסונן	5	5	9	2	2	9	2	2	כנסונן	5	5	40.03	ספורט		
	30%	30	25	5	25	7	2	בתשריט	3	3	(1)	2	2	7	2	2	כנסונן	3	3	42.29	מבני ציבור		
	2%	2	2	1	1	3	1	בתשריט	5	5	3	1	1	3	1	1	כנסונן	5	5	4.84	בית עלמין		
הקלאות																						לפי תוכנית ג/ 6540	

(1) גג שטוח. גג משופע יהיה בגובה עד 8.5 מ'.

(3) ניתן להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי שבסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

ייתבה המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפירה הנמוכה מבין השניים.

חתימות ואישורים:

\_\_\_\_\_ חתימת בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_ חתימת יוזם התוכנית:

ר.ב. תכנון שלוחת צמח  
ד.ה. עמק הירדן סניף 1533  
מל: 06-6751800, 06-6751960  
פקס: 06-6751166

חתימת המתכנן:

תאריך: 05.2000

## נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

### 1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילויים. מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות.
- ה. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ו. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

### 2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.  
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.  
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.

ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטחי חניה.

ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.

ו. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואו בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ז. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר.  
מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי.  
יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים. טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. מסחר ושירותים

א. שטחי מסחר - בשטחי תעשייה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח למסחר, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים ומשלימים.

ב. מבני שירותים - משרדים מחסנים - כולל להשכרה.  
היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כלול בשה"כ השטחים המיועדים לתעשייה בתקנון תכנית זו.  
סף הכניסה למבני שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק. הכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור תעשייה.

5. הוראות כלליות - איכות הסביבה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.



א. שפכים :

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביום שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס.  
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

ב. פסולת גושית (מוצקת) :

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.  
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית. או במסגרת פתרון אזורי.

ג. רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית.

ד. איכות אוויר :

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) T.ALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

א. היתרי בניה :

1.א. היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

2. א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

3. א. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

4. א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.

5. א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סווג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

ג. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

7. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.  
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

## 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 רשות 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 ואחסון תוצרת.
  - ג. מבנים ומתקנים למלאכות: גריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
  - ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים 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 לצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו 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 איליו שייכת הבקשה.
  - 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
  - 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
  - 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.

- 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.  
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.  
שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.  
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 3.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באיזור מבני המשק.
- 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 3.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.