

תל אביב, רח האומנים 1, תל. 25258 מיקוד 061251, טל. 076233777, פקס. 076233700
 איזים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 076891232, פקס. 076891229
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 18132, טל. 066751960, פקס. 066751166
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 066950858, פקס. 066951170



א.ב.תכנון

2004003

מס' הרישום: 10662/ז
 תוקף התכנון והכנייה תל-ידיה: 1965
אישור תכנית מס' 10662/ז
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 28.4.99, אשר את התכנית.
 נ"ר תועדה המחוזית

מחוז: הצפון
 נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

הודעה על אישור תכנית מס' 10662/ז
 מניסחה בילקוט הפרסומים מס' 4781
 מיום 4663/ז, 51299

תחום שיפוט מוניציפלי - עמק הירדן

קיבוץ מסדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 10662/ז
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

תכנית מתאר מקומית מס' 10662/ז

שינוי לתכנית מס' ג/1593

אדר' דני קידר, א.ב.תכנון טל: 06-6751960, פקס 06-6751166

חמתכנן:

תאריך: 23.9.98

הלאומית, רח האומנים ב.ה. 25256 מיקוד 06151, טל. 0777777777, פקס. 0777777777
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 0777777777, פקס. 0777777777
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 066751960, פקס. 068751166
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 066950858, פקס. 068951170



חברת התכנות והתחזוקה של מערכת המידע והניהול של משרד המשפטים

- 2 -

2. הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
15711	19, 5-14, 20-23	
15712		2, 3, 4
15702		12, 7, 6

3. שטח התכנית: 280.0 דונם.
 קבולת התכנית כ- 300 יח"ד
4. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500.1.
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מוחכר לקיבוץ מסדה
 טל' 06-6558211, פקס: 06-6560621.
6. יוזמי התכנית: קיבוץ מסדה טל: 06-6758211 פקס: 06-6758296.
7. עורך התכנית: אדריכל זני קידר א.ב.תכנון משרד עמק הירדן
 טל: 06-6751960, פקס: 06-6751166.

תל אביב, רח האומנים ב.ת.ה. 25256 מיקוד 01251, טל. 07-6233777, פקס. 03-6235700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6891332, פקס. 07-6891228
 צמח, ד.נ. עמק הירדן, מיקוד 16132, טל. 06-6751960, פקס. 06-8751166
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-8950858, פקס. 06-6951170



- 8. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ מסדה.
 - ב. קביעת אזורים ויעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. הוספת שטח לתעשייה מלאכה ושרותים, ומבני משק.
 - ד. התווית רשת, דרכים למינהן וסיווגם.
 - ה. קביעת תנאים, הנחיות למתן היתרי בניה.

- 9. יחס לתכ' אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מסי ג/1593.
 התכנית מתייחסת לתכנית ג/1594
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות על שטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

- 10. מסמכי התכנית:

הוראות התכנית - 17 דפים.
 תשריט מצב קיים ומוצע בקניימ 1: 2500

- 11. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו, תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - להלן החוק, ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשלי"א- להלן תקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן, אלא יחייב הכתוב משמעות אחרת.

תל אביב רח האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 61251, טל. 03-6233777 פקס. 03-6233700
 איכים, ד.ב. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6991232, פקס. 07-6991233
 צמח, ת.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-6751980, פקס. 06-6751166
 גליל עליון, ד.ב. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950858, פקס. 06-6951170



באור סימנים בתשריט: 12.

- | | |
|-------------------------|--|
| גבול תכנית | א. קו כחול עבה רצוף . |
| גבול תכנית מאושרת 1593. | ב. קו כחול עבה מקוטע |
| אזור מגורים א'. | ג. שטח צבוע צהוב |
| שטח פרטי פתוח. | ד. שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה |
| אזור מבני ציבור. | ה. שטח צבוע חום ומותחם חום כהה |
| אזור מבני משק. | ו. שטח צבוע חום ומותחם ירוק כהה |
| אזור תעשייה. | ז. שטח צבוע סגול |
| אזור מלאכה ושרותים. | ח. סגול מותחם סגול כהה |
| אזור ספורט. | ט. שטח צבוע ירוק כהה ומותחם חום |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך. | י. שטח צבוע אדום |
| דרך קיימת/מאושרת. | יא. שטח צבוע חום |
| אזור חקלאי. | יב. שטח מטויט ירוק |
| דרך לביטול. | יג. קוים אדומים מקבילים |
| מספר הדרך. | יד. ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול |
| מרווח קדמי מינימלי. | טו. ספרה שחורה ברבעי הצדדיים של העיגול |
| רוחב דרך. | טז. ספרה ברבע תחתון של העיגול |
| גבול גוש. | יז. קו ירוק משונן בכוונים הפוכים |
| גבול חלקה ומספרה. | יח. קו ירוק וספרה |

תל אביב, רח' האומנים 2. ת.ד. 25256 מיקוד 61251, טל. 03-6233777 פקס. 03-6233700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6891232, פקס. 07-6891228
 צמת, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 08-8751960, פקס. 06-6751166
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950898, פקס. 06-6951170



משרד הביטחון והגנה

5

13. טבלת מצב קיים/מוצע

מס'	האזור	שטח קיים בדונם	אחוזים קיימים	שטח בדונם מוצע	אחוזים מוצע
1	אזור מגורים א'	110.3	39.35	100.9	36.04
2	אזור מבני תעשיה	-	-	26.9	9.61
3	אזור מלאכה ושירותים	-	-	14.1	5.04
4	אזור מבני ציבור	17.0	6.06	15.8	5.64
5	שטח מבני משק	74.3	26.51	62.5	22.32
6	אזור פרטי פתוח	13.7	4.89	22.2	7.93
7	אזור ספורט	11.6	4.14	12.7	4.54
8	דרך קיימת/מאושרת	22.1	7.88	19.8	7.07
9	דרך מוצעת/הרחבת דרך	-	-	5.1	18.2
10	אזור חקלאות	31.3	11.17	-	-
	סה"כ	280	100	280	100

תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 61251, 03*6233777 פקס. 03*6233700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, 07*6891232, 07*6891229 פקס.
 צמת, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, 06*6751960, 06*6751166 פקס.
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, 06*6950858, 06*6951170 פקס.



משרד הדיור והשכירות

- 6 -

פרק ב' - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות:

הוראות כלליות:

1. שימוש בקרקעות ובניינים:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. שימוש חורג - המבנים הנמצאים בתכליות (יעודי קרקע) שאינם תואמים מהותם עם כניסת התכנית לתוקפה, יהיו במעמד מבנים חריגים.

רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א':

סה"כ כ- 300 יח"ד.
 אזור זה יכלול: מגורים, חדרי ארוח ואכסון, דיור מוגן לחברי הקיבוץ, חדר נשק, מקלטים, חדרי שירות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים דרכים פנימיות, מתקני נן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לגייל.
 דיור מוגן - מיועד לאנשי הקהילה, שמוש קרקע זה יהיה מתחם בתוך אזור המגורים, הוראות הבניה לדיור מוגן יחיו כאלו המצוינות בטבלת הזכויות וההגבלות לאזור מגורים.

חדרי ארוח ואכסון:

יהיו בשטח המגורים של הקיבוץ במקבצים. סה"כ כ- 50 יחידות.
 חדרי הארוח יבנו ע"פי הנחיות משרד התיירות ובתחום הזכויות וההגבלות המופיעות בתקנון זה לגבי אזור המגורים.

ב. אזור מבני ציבור:

באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב, על - פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב - 1 השימושים המותרים:

- א. בנייני מנהל ומשרדים לשרות וניהול הקהילה.
 - ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים, קהילתיים ומוסדות חינוך.
 - ג. בניינים לשירותי רווחה, דיור מוגן (קיים).
 - ד. שטחים ציבוריים פתוחים.
 - ה. מקלטים ציבוריים.
 - ו. דרכים, דרכי שירות וחניה.
- תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על חסידורים לנכים.

תל אביב, רח האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 61251, 70, 03*8233777 פקס. 03*8233700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07*6891232, פקס. 07*6891229
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 08*6751960, פקס. 08*6751166
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06*6950859, פקס. 06*6951170



ג. אזור פרטי פתוח:

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק ספורט ומקלטים. שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים ותשתיות כמו: מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באשור הועדה המקומית.

ד. אזור מבני משק:

השטח למבני משק כולל: חוליים, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לנייל. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-50 מ' למבנה מגורים.

ה. אזור תעשייה:

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר, מתקנים הנדסיים. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטורדים לסביבת בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים: בתי יציקה ומפעלים למתכת ולצפוי מתכות ואף טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. כל היתר בניה למבני תעשייה יחויב בתנאי המשרד לאיכות הסביבה. איכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוראות מחייבות בדבר איכות הסביבה בנספח להוראות תוכנית זו.

ו. 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.

תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25258 מיקוד 61251, טל. 03-6233777 פקס. 03-6233700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6991232, פקס. 07-6891228
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 08-6751960, פקס. 08-6751166
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950858, פקס. 06-6951170



מלאכה ושרותים:

אזור זה ישמש לאחסון ולמבני מלאכה כמו: נגריה, מסגריה, חשמלית, מוסך מקומי וכל שאר המלאכות להן נקקת הקהילה. כמו כן תותר הקמת משרד לשרות המלאכות והשרותים במקום.

דרכים וחנויות:

השטח הצבוע בחום או באדום מיועד לכבישים ומדרכות, חנייה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לבלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.
2. תיעול מתחת לפני הדרך - לא יונח בתחום הדרך כל צינור מים כבלים, ביוב, תעלה או כל גורם אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך היתר מהועדה המקומית לתכנון ובניה.

תל-אביב, רח' האומנים ב, ת.ד. 35258 מיקוד 61251, טל. 07-6233777, פקס. 03-6233700
איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6891229, פקס. 07-6891229
צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-6751960, פקס. 06-6751188
גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950858, פקס. 06-6951170



משרד הביטחון והגנה

פרק ג' - הוראות כלליות:

1. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת הועדה.

2. ביוב:

כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. רשת הביוב של הישוב תחובר למערכת הביוב האזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ומהנדס המועצה האזורית.

3. מים:

הוועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

4. סילוק אשפה:

יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ-100 מ' אחת מהשנייה. האחריות על האיסוף בידי הרשות המקומית.

5. חניה:

תהיה בתחום התכנית עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.

6. חשמל:

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

מרשת מתח נמוך	2.0 מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. הכל בכפוף לתקנות 81-ו-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).

תל אביב, רה האומנים 2, ת.ד. 15256 מיקוד 61251, טל. 03-6233777 פקס. 03-6233700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6991223 פקס. 07-6991223
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-6751980 פקס. 06-6751188
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950858 פקס. 06-6951170



- 10 -

7. מקלטים:

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות פקודת העורף של צה"ל החלות על חישוב, ומתעזכות מעת לעת.

8. הפזעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965 בהתאם לסעיף 189, 188 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

9. חלוקה:

א. גבולות החלקות הקיימות יבוטלו והשטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט, הכל ע"פי צרכי הקיבוץ וע"פי קצב הפתוח.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לזכויות והגבלות הבנייה המפורטת בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

ג. הצעת חלוקת תערך ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר כחוק.

10. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א').

מח-99-63

התכנון והבניה

זיתרים תשנ"ב (1992)

מספר קומות % מקסי			אחוז בניה מקסימלי				גובה בניה		זווי בנין	
מתחת מ	מעל מפלס בניסה		סה"כ	לניסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	במטר	מספר קומות	קידמי	אחורי
שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי								
10% ק' 1	5%	25% ק' 2	25	20	5	20	7++	2	כמסומן בתשריט	
20% ק' 1	10%	50% ק' 2	50	30	10	40	10++	2	5	
20% ק' 1	10%	50% ק' 2	50	40	10	40	8	2	5	
10% ק' 1	10%	50% ק' 3	50	40	10	40	10**	3	5	
10% ק' 1	5%	25% ק' 3	25	15	5	20	9	3	5	
10% ק' 1	10%	30% ק' 3	30	30	10	20	7	3	כמסומן בתשריט	

ע - גובה מקסימלי לרום הגג יהיה 8.5 מ'.

לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים גשיה.

קע טבעית או חפורה - הנמוכה מבין

מפלס הכניסה למפלס מתחת הכניסה

מה-99-63

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב (1992))

ש ש	שימוש עיקרי	גובה בניה		קווי בנין			גודל מגרש מינימלי בדונם	שם האזור
		במטר	מספר קומות	קידמי	אחורי	צדדי		
5	20	7++	2	כמסומן בתשריט	5	5	5	מגורים אי
10	40	10++	2	5	5	5	1.0	מבני תעשיה
10	40	8	2	5	5	5	1.0	מלאכה ושירותים
10	40	10**	3	5	5	5	3.0	מבני משק
5	20	9	3	5	5	5	1.0	ספורט
10	20	7	3	כמסומן בתשריט	3	3	1.00	מבני ציבור

++ גובה למבנה עם גג שטוח.
במידה ומבנה עם גג משופע - גובה מקסימלי לרום הגג יהיה 8.5 מ.

** גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי משק או תעשיה.

- גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה - הנמוכה מבין השתיים.

* תותר העברת % בניה מעל מפלס הכניסה למפלס מתחת הכניסה באישור הועדה המקומית.

ז' מקסימלי	מספר קומות % מקסימלי						סה"כ	
	מרחקים בין מבנים		מתחת מפלס כניסה		מעל מפלס כניסה			
	לכיסוי קרקע	סה"כ	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	חזיתות	גמלונים
20	25	25%	5%	10% ק' 1	5%	10	5	2-3 לדונם
30	50	50%	10%	20% ק' 1	10%	5	5	-
40	50	50%	10%	20% ק' 1	10%	10	5	-
40	50	50%	10%	10% ק' 1	10%	5	5	-
15	25	25%	5%	10% ק' 1	5%	10	5	-
30	30	30%	10%	10% ק' 1	10%	10	5	-

תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 61251, טל. 03*6233777, פקס. 03*6233700
 איבים, ד.נ. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07*6891232, פקס. 07*8891228
 צמת, ד.נ. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06*8751980, פקס. 06*6751166
 גליל עליון, ד.נ. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06*6950858, פקס. 06*8951170



מחלקת שירות לקוחות

מחלקת שירות לקוחות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

א. ב. תכנון
 חברה קבוצת לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
 שלוחת עמק הירדן

חתימת המתכנן:

תל אביב, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 51256, טל. 052519612, פקס. 052519612
צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15131, טל. 046751960, פקס. 046751188
גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 088950858, פקס. 088951170



-11-

שפירת איכות הסביבה:

1. הגדרות:

א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (אוויר, קרקע, מים עליים ו/או תחתיים, או העולמים) לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערבי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רב.

ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה וההגנה הסביבתית לאיכות הסביבה.

ג. מפעל - כל עסק הנמצא התחום התכנית.

ד. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. שימושים מותרים:

א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

ב. אכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות אכה"ס ובמידת הצורך משרד הבריאות.

ג. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור התעשייה

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת למניעת נזק לאקוֹיִפּר.

מפעלים לציפוי מתכות, אסבסט, מכון פסדים, תשלכות כימיות, מפעלים כימיים, עיבוד עור גולמי, יצור נפיצים, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דיזון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) תעשיות שימורים, מיחזור ויצור מצברים, מיחזור וטיפול אשפה.

3. תוראות כלליות:

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

א. שפכים:

איכות השפכים המותרת לתיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוק עזר לדוגמא - לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן הרלוונטי. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב יהיה על המפעל לטפל בשפכים עפ"י

תל אביב, רח' האומנים ב. תה. 25256 מיקוד 6125, טל. 0777333700 פקס. 076233700
 איבים, ד.ב. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 076891223, פקס. 076891223
 צמת, ד.ב. עמק הירדן, מיקוד 1515, טל. 066751960, פקס. 066751166
 גליל עליון, ד.ב. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 066950858, פקס. 066951170



- 12 -

תובטת קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית עפ"י תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים אכה"ס והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבורם למערכת מרכזית.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמיים (שיופרדו במקור וישלחו למיחזור). כל הנושאים הרלוונטיים לפתרונות הטיפול בשפכים במו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכוי"ב חייבים באישור מראש של הרשות הסניבתית המוסכמת.

ב. 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 ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

ג. רעש:

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

ד. איכות אוויר:

תדרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות. ינתנו הנחיות (ע"י הרשויות המתאימות) למניעת פיזור אבק או פסולת.

כל פליטות המזמהים לאויר יעמדו בתקני (94) TALUFT או תקני פליטת ישראלים.

ה. תומרים מסוכנים:

מפעל המחזיק תומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס תשנ"ג 1993 יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, אחסון ונוהלי תרום.

ינתנו הנחיות לאיחסון בטיחותי של תומרים כימיים ושל נזים לסוגיהם וכן יקבעו הכמויות המירביות המותרות לאיחסון תומרים

תליאביב, רח' האומנים 2, הגז. 25256 מיקוד 61251, טל. 03*6233777, פקס. 03*6233700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07*6391232, פקס. 07*6391223
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06*6731960, פקס. 06*6731186
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06*6950858, פקס. 06*6951170



משרד המיסים והתשלומים
 תל אביב - יפו

- 13 -

1. פסולת רעילה:

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

הוראות למתן היתרי בניה ורשימו עסק:

היתר בניה

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. 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 תצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה. לבקשה יצורפו מסמכים בנושאים הבאים:

- א. תזות, עיצוב 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, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).
- ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
- ד. תאום מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולבה עד חיבור לשוטה ציבורית.
- ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
- ו. הספחים: תנוחת המפעל (Layout), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלטי רעש ועוד.
- ז. חמ"ס - אומדני במויות, סוגים ואופן אחסון.

2. המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:

- א. מילוי טופס סינון מפעל - טופס ראשוני (ראה נספח בתקנון) ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'.

תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 61251, טל. 07-6233777, פקס. 03-6233700
 איביס, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6991232, פקס. 07-6991229
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-6751960, פקס. 06-6751166
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950858, פקס. 06-6951170



- 14 -

על פי שאלון זה יקבע, הגורם הסביבתי המוסמך באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה.

ב. "שאלון השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד).
 על סמך שאלון זה ייקבע הגורם הסביבתי המוסמך, באם המפעל נדרש להגיש דוח סביבתי.

ג. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה דוח סביבתי.

ד. תבנית פיתוח מגרש מלא, לרבות גדר.

ה. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתיות מים, כיוון וחשמל.

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

מערכות ניטור ובקרה

הרשות המנהלת את האתר :

תפקח על קיום תנאי רשיון העסק במפעלים (שפכים, אויר, חומ"ס, רעש), כך שיעמדו בתנאים עפ"י הקריטריונים הבאים:

- א. המערכת תתקיים תמיד ובכל תנאי.
- ב. להנהלת הרשות המנהלת יהיו כל הסמכויות לבצע את הנדרש ממנה.

א. ניקוז:

הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.

ב. פסולת:

דרכי טיפול ומיקום המיכלים בהתאם לכמויות ולסוגי הפסולת המוצקת הצפויה לרבות סילוקה.

ג. זיהום אויר:

עמידה בתקנים בכל הקשור בפעילות המפעל.

תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 28256 מיקוד 61251, טל. 03*2233700 פקס. 03*2233700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07*6391229, פקס. 07*6391229
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06*6751960, פקס. 06*6751168
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06*6950858, פקס. 06*6951170



- 15 -

ד. רעשי

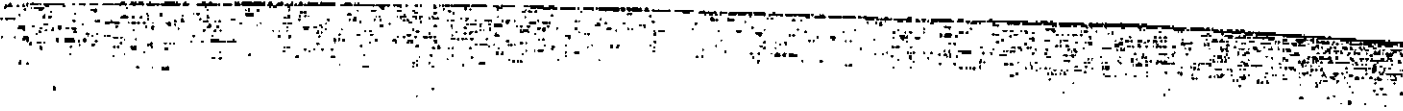
פתרונות אקוסטיים הקשורים לתהליכי היצור והשרותים הנלווים.

ה. אחסון

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול.

ו. שפכים וביוב

תכנית מפורטת לשפכים, שיכללו: איכות השפכים צפויה ביציאה
 מהמפעל, מתקני טיפול קדם, מלוי שאלון סביבתי.



תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 61251, טל. 03*6233777, פקס. 03*6233700
 איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07*6891232, פקס. 07*6891228
 צמת, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06*6751960, פקס. 06*6751166
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 08*6950858, פקס. 06*6951170



א.ב. תכנון

חברה קטנית לאדריכלות, ייעוץ ותכנון בע"מ

חתימות ואישורים:

_____ חתימת בעל הקרקע:

_____ חתימת יחם התכנית:

א.ב. תכנון
 חברה קטנית לאדריכלות, ייעוץ ותכנון בע"מ
 שלוחת עמק הירדן

חתימת המתכנן: