

2-4154

6.05.1

מה - 189-00

מחוז : הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מונציפאלי - עמק הירדן

11812	הועדה על אישור תכנית מס.
5020	פורסמה בילקוט המוסומים מס.
30.9.0	מיום

קיבוץ דגניה ב'

מתאר מקומית מס' ג' / 11812

15024	שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' / 4972 ולתכנית ג' / 15024
1965	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
11812	מגורים א' - 150 יח"ד (מהן 130 קיימות) ושור תכנית מס' ג' / 11812
21.3.0	הועדה המהווית לתכנון ובניה החליטה
7	ביום 21.3.0 לאשר את התכנית.
7	סמנכ"ל לתכנון
7	יו"ר הועדה המחית

מגורים א' - 150 יח"ד (מהן 130 קיימות) ושור תכנית מס' ג' / 11812

מגורים ב' - 75 יח"ד

המתכנן : אדרי דני קידר, אדרי משאת כץ, א.ב. תכנון צמח
טל : 06-6751960, פקס : 06-6751166

פרק א' - התכנית :

1. שם וחלות : התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מספר 11812 דגניה ב' ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
15168	,64-78,81,82 ,91,95-98,99,100-103 105	79,80,83-85,88-90 104,108,109
15169		1,2,18
15166		98,109
15717	2	3

3. שטח התכנית : 429.62 דונם מדוד במדידה גרפית.

4. גבולות התכנית : כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקנ"מ 2500:1.

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עילית
טל : 06-6558211, פקס : 06-6560621.

6. יוזמי התכנית : קיבוץ דגניה ב' ד.ג. עמק הירדן 15130
טל : 06-6755611, פקס : 06-6755770.

7. עורך התכנית : אדר' דני קידר, אדר' משאת כץ
א.ב. תכנון משרד עמק הירדן צמח 15132
טל : 06-6751960, פקס : 06-6751166

8. מטרת התכנית : א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ דגניה ב'.
 ב. קביעת אזורים ויעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 ג. התווית רשת, דרכים למינהן וסיווגן.
 ד. קביעת תנאים, והנחיות אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
9. יחס לכת' אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4972, 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 בקני"מ 1:2500
 נספח תחבורה - מנחה
 נספח איכות הסביבה - 6 דפים מחייב
 נספח ביוב - מחייב

11. פרוט מונחים והגדרות :

לכל מונח המוזכר בתכנית זו יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, והתקנות שעל פיו בתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו.

מונחים מיוחדים לתכנית זו יובהרו להלן

12. באור סימנים בתשריט :

גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק ומתוחם ירוק כהה
אזור מבני ציבור	שטח צבוע חום ומתוחם חום כהה
אזור מבני משק	שטח צבוע חום ומתוחם ירוק כהה
אזור מבני תעשייה	שטח צבוע סגול
אזור שרותים ומסחר	שטח צבוע אפור ומתוחם סגול כהה
אזור ספורט	שטח צבוע ירוק כהה ומתוחם חום
אזור בית עלמין	שטח צבוע צהוב ומרושת ירוק
חניות	שטח צבוע אדום מרושת שחור
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך קיימת ומאושרת	שטח צבוע חום
דרך משולבת	שטח צבוע אדום ומטוייט ירוק
אזור חקלאי	שטח מטוייט ירוק
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
מרווח קידמי מינימלי	ספרה שחורה ברבעי הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של העיגול
גבול גוש	קו ירוק משונן בכוונים הפוכים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק וספרה
מבנים להריסה	צבע צהוב עז
מרכז תעסוקה ושרותים	שטח צבוע אפור מתוחם אדום

13. טבלת מצב קיים / מוצע :

מס'	האזור	שטח קיים בדונם	אחוזים קיים	שטח בדונם מוצע	אחוזים מוצע
1	אזור מגורים א'	204.48	47.61	113.22	26.35
2	אזור מגורים ב'			37.87	8.81
3	אזור מבני תעשייה	26.63	6.20	28.04	6.53
4	אזור מבני צבור			36.43	8.48
5	שטח מבני משק	73.28	17.05	62.52	14.55
6	אזור פרטי פתוח	9.74	2.27	33.07	7.70
7	אזור ציבורי פתוח			9.81	2.28
8	אזור ספורט	20.81	4.84	16.44	3.83
9	דרך קיימת	9.87	2.30	2.42	0.56
10	דרך מוצעת			58.10	13.52
11	דרך משולבת			1.68	0.39
12	חניות			4.6	1.07
13	אזור חקלאות	82.47	19.19		
14	אזור שרותים ומסחר			16.16	3.76
15	מרכז תעסוקה ושרותים			3.57	0.83
16	אזור בית עלמין	2.34	0.54	5.09	1.18
17	מתקן הנדסי	-	-	0.62	0.14
18	סה"כ	429.62	100	429.62	100

פרק ב' - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות :

הוראות כלליות :

1. שימוש בקרקעות ובנינים :

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 המשמשים למטרות שונות מיעוד הקרקע עליו הם נמצאים יהיו במעמד מבנים חריגים.

1. לא תותר כל הרחבה ו / או תוספת בניה בתחום שטח המבנים החורגים.

2. מבנים שנבנו בעבר כדין ובתכנית זו חורגים מההוראותיה והחוזרים לקוי בניין בגין תכנית זו, תותר חריגה לקוים הקדמיים למבנים הקיימים בלבד ולא תותר הרחבתם בתחום החורג.

רשימת התכליות :

א. אזור מגורים א', 150 יח"ד (מהן 130 קיימות):

אזור זה יכלול מגורים קיבוציים, מבני קהילה, בתי ילדים וחנוך, חדרי אירוח ואכסון, חדר נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק, מקלטים וכל הדרוש לפעילות המגורים השותפת.

ב. מגורים ב', שכונה קהילתית, 75 יח"ד :

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הזכויות וההגבלות.

מותר להקים גדרות בגבול ובתוך המגרשים, תאורה ומתקנים הנדסיים, גינון ועבודות פיתוח, מחסן וחניה.

לא יותר להקים חדרי אירוח.

גודל המגרש כ - 500 מ"ר (470-530 מ"ר)

בכל מגרש יותר להקים בית מגורים אחד - שהוא יחידת מגורים אחת.

במגרשים ששטחם למעלה מ - 700 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות צמודות במבנה אחד (דו - משפחתי).
שלבי ביצוע אזור מגורים ב' יקבעו ע"י הקיבוץ ומהנדס הועד המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן.

ג. אזור מבני ציבור :

באזור זה יותרו בנינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור.

השימושים המותרים :

- א. בניני מנהל ומשרדים, מבנים קהילתיים.
 - ב. מוסדות בריאות, דת, ומוסדות חינוך ותרבות.
 - ג. בנינים לשרותי רווחה, ודיור מוגן.
 - ד. מרכז שרותי צריכה / הסעדה.
 - ה. שטחים ציבורים פתוחים.
 - ו. מקלטים ציבוריים.
 - ז. דרכי גישה, דרכי שירות וחניה.
- תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

ד. אזור פרטי פתוח / ציבורי פתוח :

אזור לגינון, חורשות ודרכי מעבר. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק ספורט ומקלטים, שטחים שמורים לניקוז ותשתיות כמו : מים, ביוב, חשמל ותקשורת - לשביעות רצון מהנדס הועד המקומית.

ה. אזור מבני משק :

אזור שימש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים :
חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, בניני מלאכה ואחסנה,
שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בע"ח, מבנים
ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור, תחנת תידלוק משקית (תחנת חצר) וכן כל הדרוש
לקיום פעילות משקית הקשורה לנ"ל.

לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ - 50 מ' לכל מבנה מגורים.
השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פי הנספח
לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

ו. אזור מבני תעשיה :

אזור המשמש למבני תעשיה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של
הפעילות התעשיתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, ומתקני עזר,
מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה.
לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ - 30 מ' למבנה מגורים.
בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.
בתחום יעוד קרקע יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט
השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכת ולצפוי מתכות ו / או טיפולי שטח כימיים,
משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של
חומרי נפץ.

הוראות בדבר איכות הסביבה - בנספח איכות הסביבה לתעשיה המהווה חלק בלתי
נפרד מתכנית זו.

איכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, המשרדים לאיכות
הסביבה והבריאות.
כל היתר בניה למבני תעשיה יחויב בתנאי המשרד לאיכות הסביבה.

ז. אזור ספורט :

אזור המשמש לביניני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי טניס, אולם ספורט,
בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הפעילויות
הדרושות לקיום פעילות ספורט.
אזור הספורט יחויב במיגון אקוסט ע"פ הצורך.

ח. אזור בית עלמין :

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה.

ט. דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות : כבישים, מדרכות, חנייה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך. מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

2. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית.

3. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

י. אזור שרותים ומסחר :

אזור זה מיועד למסחר קמעונאי, מתן שרותים אישיים וציבוריים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכז פעילות לילדים ולקשישים, הסעדה, דיסקוטק. מתחם שרותים ומסחר יחוייב בהכנת תכנית בנוי כוללת שתציג הצבת מבנים, שבילים, חניות, פתוח השטח ופתרונות לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. היתרי בניה יגזרו מתכנית הבנוי ויחוייבו באישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

יא. מרכז תעסוקה ושרותים :

ביעוד קרקע זה מותר להקים מבני משרדים, מסחר קמעונאי, סדנאות יצירה, קליניקות.

מתחם תעסוקה ושרותים יחוייב טרם הוצאת היתרי בניה בהכנת תכנית בנוי כוללת שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, מקומות חניה, פתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה.

היתרי בניה יגזרו מתכנית הבינוי ויחוייבו באישור המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

פרק ג' - הוראות כלליות :

1. ניקוז :

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות הניקוז האזורית.

2. ביוב :

כל בניין בשטח התכנית, יהיה מחובר למערכת ביוב בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. רשת הביוב של הישוב תחובר למערכת האזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. מתן היתר בניה יותנה בפתרון ביוב, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3. מים :

מהנדס הועדה המקומית יאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות 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 איסוף האשפה תהיה על ידי הרשות המקומית, מוא"ז עמק הירדן.

5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

6. חשמל ותקשורת :

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, 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.

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

- ב. אין לבנות בנינים 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 גבוה עד 33 ק"ו
מ - 3.0 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 תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 - ג. כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
7. תקשורת
כל קווי התקשורת: טלוויזיה, טלפון, פקס ואחרים יהיו תת קרקעיים.
8. מקלטים
מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות פקוד העורף החלות על הישוב, ומתעדכנות מעת לעת.
9. הפקעות ורישום
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה.
10. חלוקה
א. גבולות החלקות הקיימות יבוטלו והשטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המסומנים בתשריט.
ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לזכויות והגבולות הבנייה המפורטת בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.
ג. הצעת חלוקת המגרשים תעשה ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר כחוק.
11. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א')
12. שמירת הסביבה
כל עבודות הפיתוח כולל הנחת תשתיות שיגרמו לפגיעה בסביבה יחוייבו בפעולות שיקום, הכל על חשבון מבצע העבודות.

13. עיצוב אדריכלי :

צורת הגג -

הגגות יהיו שטוחים או משופעים במידה ויבוצע גג משופע כיוון שיפוע הגג יהיה ניצב או מקביל לכיוון כביש הגישה.
חומר הגג המשופע - רעפי חרס או בטון.

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

חומר קירות חוץ -

חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו מאבן מקומית מסותתת, טיח או צבע מותז.

דודי שמש -

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים ישולבו במסתור.

גדרות -

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח הנופי מאבן מקומית ומעקות ובתאום עם מהנדס המועצה.
גדרות בין מגרשים - יהיו בגובה מקסימלי - 1.80 מ'.

תליית כביסה -

פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש - באופן שאינו נראה מהכביש.

מכלי גז ודלק -

מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.

אשפה -

בתכנית הבינוי יתוכננו ויבנו בגדר הפונה לכביש גומחות למכלי האשפה.

טבלת זכויות והגבלות בנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתורים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד לדונם	% מקסימלי (3)		% בנייה מקסימלית					בניה			קווי בנין			גודל מגרש בדונם	שם האזור
	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	סה"כ	לניסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר	מספר קומות	קידמי	אחורי	צדדי				
2-3 יח' לדונם		30%	30	25	5	25	7 (1)	2	כמסומן בתשריט	5	5	113.22		מגורים א'	
2 יחיד / דונם		50%	50	35	10	40	7 (1)	2	כמסומן בתשריט	3	3	0.45 (4)		מגורים ב' הרחבה קהילתית	
		25%	25	20	5	20	9	2	כמסומן בתשריט	3	3	16.16		שרותים ומסחר	
									בתשריט						
		50%	50	40	10	40	7 (1)	2	כמסומן בתשריט	3	3	3.57		תעסוקה ושיירותים	
		50%	50				10 (1)	2	כמסומן בתשריט	5	5	28.04		מבני תעשייה	
		35%	35	35	5	30	10	2	כמסומן בתשריט	5	5	62.52		מבני משק	
		25%	25	15	5	20	10	2	כמסומן בתשריט	5	5	16.44		ספורט	
		30%	30	30	10	20	7 (1)	2	כמסומן בתשריט	3	3	36.43		מבני ציבור	
		100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	30 מ"ר	70 מ"ר	3	1	כמסומן בתשריט			5.09		בית עלמין	
		5	5	5		5	4	1	כמסומן בתשריט	4	4	9.81		שטח ציבורי פתוח	
		5	5	5		5	4	1	כמסומן בתשריט	4	4	33.07		שטח פרטי פתוח	
		60	60	60		60	5	1	כמסומן בתשריט	3	3	0.62		מתקן הנדסי	

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

גובה מבנה יימודד מפני קרקע מתוכננת.

(2) ניתן להעביר אחוזי בנייה ממול מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי אחוזי-הגבילה לא ישתנו הכל באישור היעדה המקומית.

(4) גודל מגרש מינימלי.

1. רשימת תכליות - הנוראות בינוי

א. מגורים א'

המבנים ביעוד קרקע זה יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה (כמו מגורים ב'). כל הצבת מתקן ו / או מבנה כל שהוא בסביבות בית המגורים תחויב באישור ועד הקהילה, ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ב. מגורים ב' - שכונת מגורים

חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

מחסן (מבנה עזר)

יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג משופע שגובהו לא יעלה על 3.5 מ' גובה גג שטוח לא יעלה על 2.2 מ'.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה (בין אם הבניה קלה או קשיחה). פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר הבניה.

חניה

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקימה בקווי בנין קדמי - 0 מ' - וצידי - 0. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה בחצר יהיה עם גג משופע שגובהו לא יעלה על 3.5 מ'. גובה מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 2.2 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות. גובהן של הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת. הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר מיוחד לגדרות. גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו: מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה. גדרות בין מגרשים אפשר שהיו מרשת או גדר חיה בגבה מקסימלי 1.80 מ'.

מתקני אשפה

מתקני האשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית.

מכלי דלק וארובות

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.

מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני חצר

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מכלי דלק בייתים וכו' בתנאים הבאים:

* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו ברכת נוי רהוט גנני פסלים וכו'.

* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.

* המתקנים יהיו ללא גג, תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

מבני ציבור ספורט

ג.

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בטבע ובנוף.

מבני הציבור והספורט יבנו מאותם החומרים מהם יבנו בתי המגורים.
בייעודי הקרקע - מבני ציבור וספורט לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשת הבניה.
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.
תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטים.
תכנית הפתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גבה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו/או מסלעת מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.
יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים אלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים הנ"ל יאושרו ויכללו בהיתר הבניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגנון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.

על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הועדה המקומית כתנאי למתן תעודת גמר.

ד. אזור מסחר ושרותים

לאזור זה תדרש תכנית בנייה כוללת שתציג את כל המבנים מקום מתקנים חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה, הנהוגים באזור תעשייה. החזיתות הפונות לדרך תפורטנה, כולל גידור וגינון.

ה. אזור תעסוקה ושרותים

תתחייב תכנית בנוי לכל המתחם, שתציג את המבנים המתקנים, דרכי גישה, חניות. חומרי הבנוי יהיו כחומרי הבנוי באזור המגורים. כמו כן תציג התכנית את פתוח השטח והגינון.

ו. תעשייה, מבני משק

המבנים יבנו מחומרים: בלוקים מטויחים, לוחות בטון מתועשים פח איסכורית, קונסטרוקציית פלדה ופנלים מפח מבודד. ישולבו בהם פתחים לאוורור ולהחדרת תאורה טבעית. תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להלכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב ניקוז ומים. כמו כן יצוינו מרכזים לאסוף אשפה וברזי שרפה. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים הכשרת שבילים להלכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

ז. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית. התכנית תכלול את תוואי התשתיות: תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וחשמל. שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי מפרט שיוגש ע"י מגיש התכנית ובהסכמת הועד המקומי של הישוב – ובאישור הועדה המקומית.

ח. בית העלמין

שטח בית העלמין יחויב בתכנית בנוי בכפוף לסעיף 3.2 בהוראות תמ"א 19. תכנית הבינוי תכלול את דרך הגישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע בפרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה, ו/או גדר – תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר יצוינו תשתיות – מים, ניקוז, מיקום לאיסוף אשפה וחשמל.

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, ו/או 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 בסה"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 ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכ"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) TALUFT 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 וכתוח, 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, גינן.
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 לאתור 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: נגריה, 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 בדיון.
- 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.