



2-4269

מה-99-148
11.07.01

משרד הפנים מהוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

11925 / א. אישור תכנית מס.
...ועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
ביום 19.3.01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : הצפון

נפת גולן

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז גולן

11925 / א. הודעה על אישור תכנית מס.
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5023
מיום 1.11.01

תכנית מתאר מקומית מס' ג' / 11925
שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' / 5047

קיבוץ גשור

הסדרת שטחי הקיבוץ והרחבה קהילתית והסדרת דרך גישה

100 יח"ד מגורים א' מהם 50 יח"ד קיימות ו - 50 יח"ד מוצעות
114 יח"ד מגורים ב' מתוכננות

סה"כ יח"ד 215
40 יח"ד תיירות
5915 מ"ר תעשייה

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן
תוכנית ק"מ מס' 11925 / א.
הועדה המקומית ביישוב
מס' 20002 מיום 14.5.00 החליטה
להסליף על הפקודת התכנית המקובה לעיל
י"ר הועדה 11
מתג'ס הועדה

המתכנן : אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון טל' 06-6751960, פקס : 06-6751166
תכנון תחבורה "קרני מהנדסים"- טל : 04-8244468
פקס : 04-8251095

פרק א' - התכנית :

1. **שם וחלות :** התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מספר ג/ 11925 קיבוץ גשור, הסדרת שטחי הקיבוץ והרחבה קהילתית והסדרת דרך גישה, שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 5047 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. **הגושים הנכללים :**

גושים חדשים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
200,000		50,13

3. **המקום :** קיבוץ גשור נ.צ. 2483/2175.

4. **שטח התכנית :** 777.0 דונם, מדוד המדידה גרפית, מיום 05.05.99

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

6. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל, טל' 06-6558211, פקס 06-6560521.

7. **יוזמי התכנית :** קיבוץ גשור ד.ג. רמת הגולן טל' 06-6764111, פקס : 06-6764008.

מוא"ז גולן, קצרין טל' 06-6969177, פקס : 06-6967535.

8. **עורכי התכנית :** אדר' ראובן טרייבר, א.ב. תכנון צמח טל' 06-6751808, פקס : 06-6753166

9. **מטרת התכנית :**

א. הגדלת שטח הקיבוץ.

ב. התווית דרך גישה לקיבוץ (מצומת בני יהודה).

ג. רה תכנון קבוץ גשור.

ד. שינוי עוד משטח חקלאי ומשטח מגורים א' למגורים ב' - הרחבה קהילתית.

ה. קביעת יעודי קרקע שונים : מגורים א', מגורים ב', תעשיה, מבני משק, תיירות במבני נופש, מבני ציבור, ספורט, שטחים פרטיים / ציבוריים פתוחים, דרכים.

ו. תכנון מערכת הדרכים.

ז. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/ 5047 .
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות ואת תכנית המתאר המחוזית.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו היא שתקבע.

11. מסמכי התכנית :

1. תקנון בן 14 עמודים.

2. תשריט בקני"מ 1:2500 הכולל 3 גליונות :
א. גליון מס' 1 שטח "המחנה" מצב קיים / מוצע.
ב. גליון מס' 2 דרך הגישה לגשור מצב קיים.
ג. גליון מס' 3 דרך הגישה לגשור מצב מוצע.

3. נספח תנועה - מחייב.

4. נספח איכות הסביבה 6 דפים מחייב.

12. ציוני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו מקווקו כחול	תכנית ג/ 5047
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	מגורים ב'
אפור מותחם סגול	אזור שרותים ואחסנה
בצבע חום מותחם בחום כהה	מבני ציבור
בצבע סגול	אזור תעשייה
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק ומלאכה
בצבע ירוק מותחם חום	אזור ספורט
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
צהוב תחום חום	תיירות
צבע אדום	דרך מוצעת
בצבע חום	דרך קיימת/מאושרת
קו בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק וספרה	גבול חלקה ומספרה
קו שחור דק וספרה	גבול מגרש ומספרו
ספרה ברבע עליון של עגול	מספר דרך
ספרה ברבע תחתון של עגול	רוחב דרך
ספרה ברבע צידי של עגול	קו בנין
קוים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
כתום תחום כתום	בתי ילדים
סגול מותחם סגול	מלאכה
קו שחור מקוטע	שביל נופי
צהוב עז	מבנה להריסה

פרק ב' - תכליות ושימושים:

1. אזור מגורים א' :

100 יח"ד

אזור זה יכלול מבני מגורים קיבוצים, מבני קהילה, בתי ילדים וחינוך, חדר נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק, חניה וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לני"ל.

2. מגורים ב' הרחבה קהילתית 114 יח"ד :

מיועד למגורים משפחתיים, בית מגורים אחד שהוא יח"ד אחת בכל מגרש, חניה, 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 הסדנאות / משרדים לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים :

מחסן ביתי :

יותר להקימו כמבנה נפרד בגודל שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'.

חניה :

יותר להקים מבנה חניה נפרד בקווי בנין קידמי אפס וצידי אפס. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש, גובה מקסימלי למבנה חניה יהיה 2.5 מ' וגודל מקסימלי 30 מ"ר.

מתקני חצר :

יותר להקים מתקני חצר כמו : מתקן לתליית כביסה, גדרות, פרגולה, ריהוט גנני, ובתנאי שיצויינו בבקשה להיתר בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר השארת מסדים פתוחים.

3. אזור מבני תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים.

דרכים רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה.

מרחק שימושים ממבני מגורים ייקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך.

בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה כמו: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים, דבקים, יצור ושיחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה.

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות איכות הסביבה.

אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

4. אזור מבני המשק ומלאכה :

השטח למבני משק כולל : לולים, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, מוסך, סככות, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדירוג וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, מתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, רמפה לריכוז אשפה, וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל.
לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים. קבלת היתרי בניה תהיה מותנת בהוראות איכות הסביבה בתואם לנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

5. אזור מלאכה

בשטח למבני מלאכה יותר להקים : נגריה, מסגריה, בתי מלאכה למלאכות זעירות, סדנאות עבודה בתחומים שונים ומשרדים, מתקנים הנדסיים. קבלת היתרי בניה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

6. אזור שירותים ואחסנה

אזור זה ישמש להקמת מבני שירותים אישיים וציבוריים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מחסנים לאחסון סחורות וחומרים שונים, מתקנים הנדסיים.

7. אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל : אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מגרש כדורגל, מגרשי טניס מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון. הפעילות המתוכננת תעמוד במפלסי הרעש עפ"י תקנות למניעת מפגעים. קבלת היתר בניה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

8. דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים דרך נופית ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.
כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב להקים מפרצי חניה.

9. אזור מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הקיבוץ ו/או צרכי הישוב כולו.
השימושים המותרים : חדרי אוכל ושירותי הסעדה של הקיבוץ, בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות.

10. אזור תיירות - 40 יחידות (160 מיטות) :

אזור תיירות בעל אופי של כפר נופש.
באזור זה יותרו הבניה והשימושים : אכסון - מבני אירוח, מזנונים, שרותי הסעדה, מתקני משחקים, נקודות תצפית, דרך נופית וחניות.
הכל בהתאם לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.
אזור התיירות יחוייב בתכנון נופי שיעשה ע"י אדריכל נוף.
היתר בניה יינתן רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי לכל מתחם התיירות.

11. אזור פרטי פתוח :

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקים ומקלטים, שטחים שמורים לניקוז ומתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

12. אזור ציבורי פתוח :

ישמש לשטח גינון וטיפוח הסביבה. בשטח זה תאסר הבניה למעט מקלטים, מתקני משחקים לילדים ומתקנים הנדסיים כולל מתקן טרספרמציה.
יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

13. אזור חקלאי :

ישמש לפעילות חקלאית בלבד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וע"פ תכנית ג / 6540.

11. לוח האזורים :

	האזור		שטח קיים		שטח מוצע	
	בדונם	% - ב	בדונם	% - ב	בדונם	% - ב
1.	אזור מגורים א'	126.7	16.32	90.6	11.66	
2.	מגורים ב'	-	-	85.8	11.04	
3.	בתי ילדים	16.7	2.15	-	-	
4.	אזור מבני ציבור	21.8	2.81	23.9	3.06	
5.	אזור ספורט	47.8	6.16	30.7	3.95	
6.	אזור מבני משק	124.1	15.98	94.4	12.15	
7.	אזור מלאכה	16.1	2.07	15.1	1.94	
8.	שרותים ואחסנה	5.2	0.67	41.3	5.31	
9.	אזור תעשיה	23.7	3.05	16.9	2.17	
10.	אזור פרטי פתוח	-	-	153.7	19.8	
11.	שטח ציבורי פתוח	145.6	18.75	29.2	3.76	
12.	אזור חקלאות	189.1	24.28	21.7	2.79	
13.	דרך מוצעת / הרחבת דרך	-	-	103.0	13.25	
14.	דרך קיימת ומאושרת	60.2	7.75	47.0	6.05	
15.	תיירות	-	-	23.8	3.06	
	סה"כ שטח התכנית	777.0	100%	777.0	100%	

פרק ג' - הוראות כלליות

1. שימוש בקרקעות ובניינים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

לא ינתן תוקף לתכנית ללא אישור משרד הבריאות לתכנית אב לביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתר בניה מעבר ל- 35 יח"ד ראשונות בשכונה: אישור משרד הבריאות בדבר יכולת קליטת שפכים של פתרון קצה מקומי ואזורי.

4. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנהי 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 מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן, מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה 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.

ד. כל רשת החשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית (מ"ג ומתח נמוך)
למעט קו הזנה הראשי לשוב.

7. תקשורת :

כל קווי התקשורת: טלוויזיה, טלפון, פקס, ואחרים יהיו תת קרקעיים.

8. מקלטים :

מיקום ובניית מרחבים מוגנים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק
במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פיקוד העורף החלות על
השוב.

9. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי
ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית
ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

10. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש
להעביר למוסד התכנון אשר אישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום
וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

11. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה
(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר
בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מפלס הכניסה הקובע למבנה
יותאם למפלס הכביש המתוכנן אי הקיים.

12. חלוקה ואיתוד :

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין
בתשריט.

ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש
מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

היטל השבחה יגבה כחוק.

14. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת מבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

15. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חריגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

16. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

17. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק ד' - עיצוב אדריכלי באזור מגורים ב'

1. גגות :
צורת הגג - הגגות שטוחים או משופעים.
חומר הגג המשופע - רעפי חרס או בטון בצבע אדום לבן או אפור.
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 מסותת.
3. דודי שמש :
בגג משופע ישולבו הקולטים משיפועי הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
בגגות שטוחים ישולבו הקולטים, תוך מתן פתרון חזותי הולם שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
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, ותקשורת ופתרון למיכל האשפה, כמו כן תותר הקמת גדרות בין המגרשים שגובהם לא יעלה על 1.60 מ'.
5. תליית כביסה :
פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש - באופן שאינו נראה.
בכל מקרה בחזית האחורית של בית המגורים.
6. מכלי גז ודלק :
מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה יורחקו ויוסתרו מהכביש.
7. אשפה :
בתכנית הבינוי יתוכננו ויבנו בגדר הפונה לכביש גומחות למכלי אשפה, שיסומנו בבקשה להיתר הבניה.

פרק ה' - תנאים לקבלת היתרי בניה

- א. הבקשה להיתר בניה תוגש ע"ג מפת מדידה לצורכי רישום שתערך ע"י מודד מוסמך ובסמכות הועדה המקומית.
- ב. הבטחת מקום לפחי אשפה בתחום גבולות המגרש אשר יסומנו בתכנית ההגשה.
- ג. הצגת מיקום החניה - בתחום המגרש.
- ד. תאור חומרי הבניה והצבת המבנה במגרש.
- ה. פרוט מתקני החצר, מדרכות, ריהוט גנני והגדרות.
- ו. פרוט פתוח השטח כולל ציון נקודות גובה.
- ז. ציון קווי התשתיות העוברים בתחום המגרש.
- ח. קבלת התחייבות ממבקש היתר הבניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

טבלת זכויות והגבלות בניה
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בניה בתחילת השנים 1992)

הערות	% מקסימלי (1)		% בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי		קווי בנין			גודל מגרש בדונם	שם האזור
	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר	מספר קומות	קידמי	אחורי	צידי		
2 יח' לדונם		35%	35	25	5	30	8.5	2	5	3	3	90.6	מגורים א'
1 יח"ד / מגרש		60%	60	40	10	50	8.5	2	4	3	3	0.70 (2)	מגורים ב'
		45%	45	30	10	35	10	2	4	5	5	16.9	מבני תעשייה
		35%	35	35	10	25	10	2	4	5	5	94.4	מבני משק
		25%	25	15	5	20	9	2	5	5	5	30.7	ספורט
		30%	30	25	10	20	8	2	4	3	3	15.1	אזור מלאכה
		35%	35	30	10	25	8.5	2	4 או ע"פ תשריט	3	3	23.8	מבני ציבור
סה"כ 40 יחידות		30%	30	30	10	20	10	3	4	5	5	23.8	תירות
		30%	30	30	10	20	9	2	4	5	5	41.3	שירותים ואחסנה
		1	1	1	1	1	4	1	5	5	5	153.7	פרטי פתוח (3)
		2	2	2	2	2	4	1	5	5	5	29.2	ציבורי פתוח (3)

גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים.

(1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה הנפורטים בטבלה לעיל ישמר.

(2) גודל מגרש מינימלי.

(3) גודל מגרש מינימלי עבור מקלטים ומתקנים הנדסיים יהיה 1 דונם.

חתימות :

בעל הקרקע : _____

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתישבות
חלל - הגולן
אזור תעשייה קצבן
ת.ד. 84 מיקוד 12900
06-6859226 פקס 06-6859222

~~קיבוצ גשור~~

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית : _____

ראובן טרייבך - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ז. 09262296

א.ב. תכנון שלוחת צמח
ד.נ. עמק הירדן מקוד 15132
טל: 06-6751960, 6751808
פקס: 06-6751960

עורך התכנית : _____

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 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) 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 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, 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. סוג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סוג 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 ויאשרו 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.