

תקן

10.01.01

2-4581

הודעה על אישור תכנית מס. 11546  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5058  
 מיום 7.3.02

חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה - 1965  
 מחוז הצפון  
 נפה: גולן  
 מרחב תכנון מקומי - גולן  
 תכנית מתאר מס' ג/ 11546 שינוי לתכניות ג/ 5204 וג/במ/ 100 (מאושרות)  
 גוש: 20100, חלקה: חלק מ- 9

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
11546 אישור תכנית מס.  
 יועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה  
 כיום 4.9.00 לאשר את התכנית.  
 סימנ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

71	מס' יח' דיור בנויות:
165 = 71 + 94	מס' יח' דיור מאושרות:
161 = 71 + 90	מס' יח' דיור מוצעות:
15,600 מ"ר	סה"כ שטח מלאכה ותעשייה זעירה:
13,710 מ"ר	סה"כ שטח מבני ספורט:
107,190 מ"ר	סה"כ מבני משק ואחסנה:

**תכנית מתאר מס' 11,546**  
**מושב יונתן - הסדרת הישוב**

סימנ"ל ארומית גולן  
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן  
 תוכנית אמג יונתן מס' 11546/א  
 הועדה המחוזית ביישמה  
 מס' 990003 כיום 2.9.99 התקיימה  
 לחסלין על הפקדת התכנית הנקובה לעיל  
 יו"ר הועדה הרופא נר  
 מנהל הועדה

אוקטובר 2000

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
 מרחב תכנון מקומי - גולן  
 תכנית מתאר מס' 11,546  
 מושב יונתן הסדרת הישוב

פרק א': התכניות

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - מושב יונתן הסדרת הישוב מס' ג/ 11546 ומהווה שינוי לתכנית מס' 5204 ולתכנית ג-במ-100 (תכניות מאושרות)
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם וקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן התשריט). התשריט הערוך בק"מ 1:1250 יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. שטח התכנית: כ - 778.2 דונם. (תאריך מדידה פוטוגרומטרית 9.8.97)
4. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - חבל הצפון, נצרת עילית  
 טל: 06-6558211, פקס: 06-6461358
5. יוזמי התכנית: ההסתדרות הציונית חטיבת ההתיישבות ת.ד. 92 ירושלים.  
 טל: 06-6859200, פקס: 06-6859200
6. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים.  
 טל: 06-6972903, פקס: 06-6972903
7. עורך הבקשה: אדר' קלרה הול צר - רח' אלכסנדר ז"יד 12 א קרית טבעון  
 טל: 04-9834513, 04-9530455
8. מטרת התכנית:
- להתאים את ייעודי התכנית למצב הפיזי הקיים בשטח.
  - לאפשר גישה ברכב לכל יחידת דיור קיימת ועתידית.
  - לשנות ייעודי קרקע כדי להתאימם לצרכים של הישוב היום ובעתיד: לבטל אזור תעשייה ואזור אחסנה ולהגדיל את אזור למבני משק. כמוכן לשנות מיקום אזור ספורט. באזור המגורים לחלק לאזור מגורים א, ב וג לפי שטח מגרש מינימאלי והגבלות בניה.
  - לאפשר גישה באוטובוס בדרך ההיקפית לישוב
9. מסמכי התכנית: תשריט בק.מ. 1:1,250 ותקנון בעל 14 עמודים ושניהם מחייבים.

**פרק ב': פירוט מונחים והגדרות:**

**1. כללי:**

פירוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירוש הניתן בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965. במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קודמות, הוראות תכנית זו עדיפות.

**פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגבולות התכנית:**

סכך מוצע		מצב קיים		היעוד
שטח ב %	שטח בדונמים	שטח ב %	שטח בדונמים	
4.87 %	37.86	16.00 %	123.40	אזור מגורים א
1.88 %	14.65	-	-	אזור מגורים ב
7.57 %	58.88	-	-	אזור מגורים ג
2.24 %	17.40	2.70 %	21.00	אזור למבני ציבור
2.40 %	18.70	-	-	אזור משולב למבני ציבור ומסחר
30.61 %	238.20	21.60 %	168.00	אזור לחבני השק
4.71 %	36.60	4.80 %	37.30	אזור טיפוח
2.50 %	19.50	1.20 %	9.70	אזור מלאכה
-	-	1.30 %	10.20	אזור אחסנה
-	-	4.50 %	35.20	אזור תעשייה
21.12 %	164.37	-	-	שטח ציבורי פתוח
7.48 %	58.20	37.90 %	295.00	שטח פרטי פתוח
7.15 %	55.60	7.38 %	57.40	דרך קיימת
3.27 %	25.44	-	-	דרך מוצעת
1.49 %	11.60	-	-	דרך משולבת
2.70 %	21.00	-	-	ינה קיים
-	-	2.70 %	21.00	נחנה לעתיד
100 %	778.00	100 %	778.20	סה"כ שטח תכנית

קלרה הולצר - אדריכלית  
מ.ר. 29981

## 1. ביאור סימני המקרא

סימון במקרא	היגוד
כתום	אזור מגורים א
כתום כהה	אזור מגורים ב
צהוב	אזור מגורים ג
חום כהה	אזור למבני ציבור
פסים חום כהה/ אפור	אזור מסולב למבני ציבור ותחום
חום בהיר תחום בירוק	אזור למבני משק
ירוק תחום בחום	אזור ספורט
סגול בהיר תחום בסגול	אזור מלאכה
אפור	אזור אחסנה
סגול	אזור תעשייה
ירוק בהיר תחום בירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק בהיר	שטח פרטי פתוח
חום	דרך קיימת
אדום	דרך מוצעת
פסים אדום/ירוק	דרך מסולבת
רשת ירוקה	ישר קיים
ורוד	נדרבה לעתיד
קו כחול עבה רציף	גבול תכנית
קו כחול עבה מקווקו	גבול נ/מ/100
קו ירוק עבה מקווקו	גבול נ/5204
קו ירוק דק מקווקו	מגורים לביטול
קווקו אדום	דרך לביטול
קו זיגזג שחור + עיגולים שחורים	גדר מערבת + תאורה כל 50 מ'
קו חופשי סגור בצורת תל	מקלט תח קרקעי קיים
צבע צהוב כהה תחום בקו שחור מקווקו	מבנה להריסה
קו אדום מקווקו עם נקודות	ציר דרך
עיגול מחולק ל 4 חלקים חלק עליון- מס' הדרך חלק תחתון - רוחב הדרך צדדים קו בנין קדמי	רוחבה של דרך

**פרק ד': תכליות ושימושים מותרים:**

## 1. שימושי קרקע:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**פרק ה': רשימת תכליות ושימושים**

## 1. אזור מגורים א' (צבע כתום):

אזור זה מיועד למגורים של חברי המשק השיתופי ו של תושבים. גודל מגרש מינימאלי יהיה 685 מ"ר כאשר הרישום בטאבו ייעשה כבתים דו-משפחתיים בעלי מקלט תת-קרקעי משותף. באזור זה תותר הקמת יח' דיור אחת, בעלת גג רעפים על לפחות 50% משטח הגג. תותר הקמת מבנה עזר אחד בקו בנין 0 משולב הכולל חניה ומחסן ובעיצוב אדריכלי תואם את המבנה העיקרי. כמוכן תותר הקמת קומת מסד, כאשר התקרה שלה לא תעלה על 1 מ' מעל לקרקע טבעית או חפורה. בצמוד (וכחלק מהמבנה העיקרי) ליחידת המגורים תותר הקמת יחידת אירוח לפי תקנות משרד התיירות. יחידה הנ"ל תוכל לשמש גם כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים. גודל מקסימאלי של היחידה תהיה 40 מ"ר (הקמת היחידה טעונה אישור האגודה החקלאית).

2. אזור מגורים ב' (צבע כתום כהה):

אזור זה מיועד לבנייה קהילתית. גודל המגרש המינימאלי באזור זה יהיה 500 מ"ר מיועד להקמת בית מגורים אחד. הוראות הבנייה באזור זה כמו באזור מגורים א'.

3. אזור מגורים ג' (צבע צהוב):

אזור זה מיועד לבנייה קהילתית. גודל המגרש המינימאלי באזור זה יהיה 685 מ"ר מיועד להקמת בית מגורים אחד. הוראות הבנייה באזור זה כמו באזור מגורים א'.

4. אזור משולב למבני ציבור ומסחר (פסים חום כהה/ אפור)

a. הבנייה באזור זה ע"פ תוכנית בינוי שתוגש בנפרד והיא בסמכות הועדה המקומית.

b. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שירותים מסחריים.
3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
4. מועדונים.
5. ככר ציבורית ומגרש משחקים וספורט הצמודים אליה.

c. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

5. אזור למבני ציבור (צבע חום כהה)

a. הבנייה באזור זה ע"פ תכנית בינוי שתוגש בנפרד.

b. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
3. מועדונים.

6. אזור ספורט (צבע ירוק תחום בחום):

אזור זה מיועד למגרשי ומבני ספורט ברשות הציבור, היתרי בניה באזור זה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית.

7. אזור מלאכה (צבע סגול בהיר תחום בסגול כהה):

אזור זה מיועד למבני מלאכה (כגון: נגריות, מסגריות, מוסכים, תעשייה עתירת ידע, משרדים למקצועות חופשיים). לא יותרו כל יעודים שלא פורטו לעיל. תנאי להוצאת היתר בניה באזור הנ"ל היא אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

8. מבני משק (צבע חום בהיר תחום בירוק):

שטח זה מיועד למבני משק חקלאיים, לגידולי שדה ולאחסנת התוצרת, לפי הוראות תכנית ג/ 6540

9. יער קיים (רשת ירוקה):

השימושים המותרים באזור זה יהיו בהתאם להוראות ת.מ.א. / 22.

10. דרכים (דרך קיימת צבע חום, דרך מוצעת צבע אדום, דרך משולבת פסים אדום/ירוק):

כל בניה אסורה באזור זה למעט מתקנים הנדסיים כגון מעבירי מים, קווי ביוב, קווי חשמל ותקשורת.

11. אזור ציבורי פתוח (צבע ירוק בהיר תחום בירוק):

כל בניה אסורה באזור זה למעט מקלטים ציבוריים מתקנים הנדסיים ומעבירי מים, קווי ביוב, קווי חשמל ותקשורת. כמוכן תותר הקמת מתקנים למשחקי ילדים.

12. אזור פרטי פתוח (צבע ירוק בהיר):

הוראות הבנייה באזור זה כמו באזור ציבורי פתוח.

13. לוח שיקוטשים והגבלות בניה

מס' יחיד שטח לזכרון	אפיונות / מס' יחיד למכרם	גובה בניה / מקסימלי		אזור בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בניה			גודל תנאים תיכונתי (מ"ר)	סם האזור (מ"ר)	
		מס' קומות	מס' קומות	שטח	לפני קומת (נתמסית)	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח			שטח
1.5	1	9	2	340 מ"ר	175 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	300 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	250 מ"ר	300 מ"ר	300 מ"ר	5	4	4	685	תנאים א' / תנאים ב'
2	1	9	2	290 מ"ר	150 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	250 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	250 מ"ר	300 מ"ר	300 מ"ר	5	4	3	500	תנאים ב'
1.5	1	9	2	340 מ"ר	175 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	300 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	250 מ"ר	300 מ"ר	300 מ"ר	5	4	4	685	תנאים ב'
לפי תכנית ביקור	לפי תכנית ביקור	11	3	950 מ"ר	375 מ"ר	10%	10%	30%	10%	10%	10%	30%	30%	30%	5	5	5	2,500	תנאים א' / תנאים ב' / תנאים ג' / תנאים ד' / תנאים ה' / תנאים ו' / תנאים ז' / תנאים ח' / תנאים ט' / תנאים י' / תנאים יא' / תנאים יב' / תנאים יג' / תנאים יד' / תנאים יה' / תנאים יז' / תנאים יח' / תנאים יט' / תנאים כ'
לפי תכנית ביקור	לפי תכנית ביקור	11	3	1,000 מ"ר	375 מ"ר	10%	10%	30%	10%	10%	10%	30%	30%	30%	5	5	5	2,500	תנאים א' / תנאים ב' / תנאים ג' / תנאים ד' / תנאים ה' / תנאים ו' / תנאים ז' / תנאים ח' / תנאים ט' / תנאים י' / תנאים יא' / תנאים יב' / תנאים יג' / תנאים יד' / תנאים יה' / תנאים יז' / תנאים יח' / תנאים יט' / תנאים כ'
-	-	13	3	2,000 מ"ר	1,000 מ"ר	20%	20%	60%	20%	20%	20%	60%	60%	60%	5	5	5	2,500	תנאים א' / תנאים ב' / תנאים ג' / תנאים ד' / תנאים ה' / תנאים ו' / תנאים ז' / תנאים ח' / תנאים ט' / תנאים י' / תנאים יא' / תנאים יב' / תנאים יג' / תנאים יד' / תנאים יה' / תנאים יז' / תנאים יח' / תנאים יט' / תנאים כ'
-	-	11	2	2,250 מ"ר	1,750 מ"ר	10%	10%	35%	10%	10%	10%	35%	35%	35%	10	5	5	5,000	תנאים א' / תנאים ב' / תנאים ג' / תנאים ד' / תנאים ה' / תנאים ו' / תנאים ז' / תנאים ח' / תנאים ט' / תנאים י' / תנאים יא' / תנאים יב' / תנאים יג' / תנאים יד' / תנאים יה' / תנאים יז' / תנאים יח' / תנאים יט' / תנאים כ'
לפי תכנית ביקור	לפי תכנית ביקור	11	2	1,313 מ"ר	1,050 מ"ר	7.5%	7.5%	30%	7.5%	7.5%	7.5%	30%	30%	30%	5	5	5	3,500	תנאים א' / תנאים ב' / תנאים ג' / תנאים ד' / תנאים ה' / תנאים ו' / תנאים ז' / תנאים ח' / תנאים ט' / תנאים י' / תנאים יא' / תנאים יב' / תנאים יג' / תנאים יד' / תנאים יה' / תנאים יז' / תנאים יח' / תנאים יט' / תנאים כ'
-	-	-	-	-	-	-	-	40%	*	40%	40%	40%	40%	40%	5	5	5	350	תנאים א' / תנאים ב' / תנאים ג' / תנאים ד' / תנאים ה' / תנאים ו' / תנאים ז' / תנאים ח' / תנאים ט' / תנאים י' / תנאים יא' / תנאים יב' / תנאים יג' / תנאים יד' / תנאים יה' / תנאים יז' / תנאים יח' / תנאים יט' / תנאים כ'

תערת: 1. גובה מבנים: הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני קרקע הטבעית או הפורה, הנמוכה בין השתיים מההקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\* בסמכות העדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה כל עוד ישמרו סה"כ אחוזי בנייה מותרים עפ"י הטבלה ת"ל.

## פרק ו': הוראות נוספות

### א - הוראות והנחיות נוספות:

#### 1. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהן מכל חזק שעלול להיגרם להם.

### ב - תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה התאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית בביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח-נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידה ספציפית לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.



3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 5. אשפה:

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

#### ג. - הוראות כלליות

##### 1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3.1 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

##### 2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

##### 3. רישום:

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

##### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- a. על המבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו מתאר המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תיבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- b. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמדם כמבנים חורגים בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**5. מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**6. תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**7. היתל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**8. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה נדרש בתקנות. כאשר מבקשים חניה בקו בנין 0 צידי הניקוז יהיה לכונן מגרש המבקש.

**9. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**10. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**11. סידורי בטחון:**

בהיקף השכונה המתוכננת תבוצע גדר מערכת + עמודי תאורה כל 50 מ' לפי הנחית גורמי הביטחון האחראים.

**12. כיבוי אש:**

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

**13. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי ביה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית עפ"י תקנות התכנון והבניה.

## פרק ז' - שמירה על איכות הסביבה

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

### הוראות כלליות:

כל הפליטות: לאוויר, שפכים, פסולת מוצקה 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 דרישות החוק. תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית עפ"י תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים לאיכה"ס והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם הסניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, ושמינים (שיופרדו במקור וישלחו למחזור). כל הנושאים הרלוונטיים לפתרונות לטיפול בשפכים כמו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכות ולכמויות טיפול קודם וכיו"ב חייבים באישור מראש של הרשות הסביבתית המוסמכת.

### פסולת מוצקה

המתקנים לעצירת ולטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשייה ומלאכה. מתקנים אלה יטופלו כך שימנעו היווצרות ריחות ומפגעים תברואתיים וחזותיים וכן סיכונים ביטחוניים. איסוף הפסולת המוצקה באחריות הרשות המקומית. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

### רעש

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

### איכות האוויר

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות. יינתנו הנחיות (ע"י הרשויות המתאימות) למניעת פיזור אבק או פסולת. כל פליטות המזהמות לאוויר יעמדו בתקני (94) TALUFT או תקני פליטה ישראליים.

### 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 חירום. יינתנו הנחיות לאחסון בטיחות של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן ייקבעו הכמויות המירביות המותרות לאחסון חומרים מסוכנים ורעילים.

**פסולת רעילה**

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

**ניקוז**

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

**הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק****היתר בניה:**

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית תואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים: יעוד שטחים עבור שימושי קרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, 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 שירותים ומנהלה. לבקשה יצורפו מסמכים בנושאים הבאים:

- חזות, עיצוב ופיתוח.
- שלבי הקמה ולוח זמנים.
- פרשה הטכנית - עקרונות.

**הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:**

- תאור המפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
- צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).
- אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
- תאום מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד לחיבור לשוחה ציבורית.
- אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
- הנספחים: תנוחת המפעל (Layout) קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.
- חמ"ס: אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.
- אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול.

**המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סיכון:**

- מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכת מים, שפכים, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה ייקבע הגורם הסביבתי המוסמך באם המפעל מאושר לפעול באזור המלאכה ותעשייה זעירה.
- "שאלון השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אוויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך שאלון זה ייקבע הגורם הסביבתי המוסמך, באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.
- הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה דו"ח סביבתי.
- תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.
- שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתיות מים, ביוב וחשמל.
- 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 עלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים:
  - 1.1 מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.
  2. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.
  3. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
  4. מבנים לשירותים: מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרדים וכו'.
  5. 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.
  3. הבקשה להיתר בנייה תכלול את הסעיפים הבאים:
    - 1.3 כל בקשה להיתר בנייה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
    - 2.3 למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל.
    - 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
    - 4.3 פרט השטח לשימושים שונים: מבנה אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
    - 5.3 ניקוז - ינתנו פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
    - 6.3 שפכים - תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
    - 7.3 פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר 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.
    - 8.3 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.
    - 9.3 איכות האוויר - תדרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים. על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מטרדי ריח צפויים.
    - 10.3 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
    - 11.3 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או להליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריקוז סולבנטים העולה על 1%, בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

