

תקנונים 4 / איילת השחר  
תאריך: ספטמבר 2003.

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 12682 / ג אישור תכנית מס. .... ... עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום ... 15/3/05 ... לאשר את התכנית. _____
--

12682 / ג הודעה על אישור תכנית מס. .... 5379 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. .... מיום 15/3/05
--

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון  
המקום: קיבוץ איילת השחר

שם התכנית: איילת השחר  
תכנית מספר: ג/ 12682  
שינוי לתכניות מספר ג/ 8704, ג/ 5553 וג/ 8703 המאושרות.

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****( 1.1) שם התכנית:**

איילת השחר- מתאר תכנית מספר ג/ 12682 שינוי לתכניות מספר ג/ 8704 , ג/ 5553 ולג/ 8703 המאושרות.  
תוספת 196 יח"ד לקיבוץ איילת השחר. תוספת 100 יח' אירוח באזור מגורים א' ו- 250 יח' אירוח באיכסון תיירותי.

**( 1.2) מקום התכנית:**

קיבוץ איילת השחר.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 254300 צפון: 770000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13783	-	4-6,10,11
13784	7-13,15-22,24-26,28,30,33-35	2,14,23,27,29,32,36
13814	-	31,33
13816	-	15,34

**( 1.3) שטח התכנית: 850.9 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.****( 1.4) בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

**יוזם ומגיש התכנית:** קיבוץ איילת השחר- ד.נ. גליל עליון. טל: 04-6932111.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל

כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

**( 1.5) יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/ 8704 , ג/ 5553 ולג/ 8703 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**( 1.6) מסמכי התכנית:**

א. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב.

ג. נספח איכות הסביבה -מסמך מחייב.

ד. נספח מבני ציבור- בקני"מ 1:1250 ו- 1:500 - מסמך מנחה.

**( 1.7) תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
ינואר 99 .	עדכון 1
ספטמבר 99 .	עדכון 2
ינואר 2001 .	עדכון 3
יוני 2001 .	עדכון 4
אוגוסט 2001 .	עדכון 5
מרץ 2002 .	עדכון 6
מאי 2002 .	עדכון 7
אוגוסט 2002 .	עדכון 8
ינואר 2003 .	עדכון 9
פברואר 2003 .	עדכון 10
יוני 2003 .	עדכון 11
ספטמבר 2003 .	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 מספר יחידות דיור:**

מס' נחלות מאושרות: 175.

מס' יח"ד קיימות: 154.

מס' יח"ד מוצעות: 196.

סה"כ יח"ד: 350.

**1.10 באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
אזור מגורים א'	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
אזור מגורים ג'	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
אכסון תיירותי	- השטח הצבוע צהוב ותחום בצבע כתום בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט.
אזור תעשייה ומלאכה	- השטח הצבוע סגול בתשריט.
בית מגורים של משהב"ט	- השטח הצבוע כתום ותחום בצבע אדום בתשריט.
שטח מבני משק	- השטח הצבוע חום ותחום ירוק בתשריט.
שטח בית עלמין	- השטח הצבוע צהוב ומרושת בצבע ירוק בתשריט.
שטח ספורט ונופש	- השטח הצבוע ירוק ותחום בצבע חום בתשריט.
שטח גן לאומי	- השטח הצבוע ירוק כהה ומסומן בקווים אלכסוניים בצבע שחור.
שטח מבני ציבור	- השטח הצבוע חום ותחום חום כהה בתשריט.
מתקנים הנדסיים	- השטח הצבוע סגול ומרושת בצבע שחור בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
בית ספר	- השטח הצבוע אפור ותחום בקו מקווקו בצבע שחור בתשריט.
יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22	- השטח המרושת בצבע ירוק בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך קיימת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
שביל פרטי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק וחום לסרוגין בתשריט.
דרך לביטול	- בשטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו משונן בצבע ירוק.
גבול ומספר מגרש מוצע	- קו רצוף דק בירוק ומספר שחור בתוך עיגול ירוק.
גבול עתיקות	- קו רצוף דק בשחור ומספר שחור בתוך.
גבול שמורת טבע	- קו עבה מקווקו בצבע שחור.
גבול גן לאומי תל חצור	- קו רצוף עבה בצבע כתום.
מבנה להריסה	- קו רצוף עבה בצבע ירוק.
	- השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.

## 1.10 (טבלת שטחים):

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
27.5%	233.8	26.5%	225.0	אזור מגורים א'
11.6%	98.7	-	-	אזור מגורים ג'
5.8%	48.9	5.9%	50.5	איכסון תיירותי
6.2%	52.9	-	-	שטח ציבורי פתוח
10.6%	90.9	10.9%	92.7	שטח פרטי פתוח
0.7%	5.8	0.7%	5.8	אזור תעשייה ומלאכה
0.05%	0.4	0.05%	0.5	בית מגורים של משהב"ט
10.9%	93.5	9.7%	82.7	שטח מבני משק
1.0%	8.1	1.0%	8.4	שטח בית עלמין
5.0%	42.3	3.8%	32.0	שטח ספורט ונופש
2.45%	20.8	2.5%	21.5	שטח גן לאומי
3.2%	26.5	0.4%	3.1	שטח מבני ציבור
2.3%	19.6	2.3%	19.7	מתקנים הנדסיים
-	-	30.6%	260.8	שטח חקלאי
-	-	1.9%	16.3	שטח בית ספר
10.0%	85.3	-	-	דרך מוצעת
2.7%	23.4	3.6%	30.8	דרך קיימת
-	-	0.15%	1.1	שביל פרטי
100.0%	850.9 ד'	100.0%	850.9 ד'	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

## 2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 תוספת 196 יחידות דיור בקיבוץ איילת השחר.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד שטחים ליעודים השונים.

2.2.2 שינוי יעוד משטח חקלאי להרחבה קהילתית.

2.2.3 התווית דרכים בהרחבה ובישוב הקיים.

2.2.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה, קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד	מספר יח' אירוח	מס' מיטות
מגורים א'	58,450	154	100	-
מגורים ג'	49,000	196	-	-
אכסון תיירותי	12,000	-	250	1000
תעשייה ומלאכה	2,900	-	-	-
בית מגורים של משהב"ט	180	-	-	-
מבני משק	23,375	-	-	-
בית עלמין	100	-	-	-
ספורט ונופש	21,150	-	-	-
גן לאומי	-	-	-	-
מבני ציבור	11,925	-	-	-
מתקנים הנדסיים	200	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	100	-	-	-
שטח פרטי פתוח	100	-	-	-

### **פרק 3 : הוראות התכנית.**

#### **3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### **3.1.1 אזור מגורים א':**

השטח הצבוע צהוב בתשריט יהיה שטח למגורים המיועד לבתי מגורים, כולל חדרי אירוח שינתנו במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ויהיו כפופים לתנאים הפיזיים של משרד התיירות, בתי ילדים וגני ילדים, מוסדות לשימוש הקהילה, משרדים, מבני שירות, מזון, בריאות, תרבות, דת, חינוך, מקלטים ומסחר. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### **3.1.2 מגורים ג':**

השטח הצבוע כתום בתשריט יישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות והגבלות הבניה כמפורט בסעיף 3.2.

1. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
2. בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:
  - א. שהשימוש העיסקי המבוקש מיועד לפרנסת הדייר בבית.
  - ב. השימוש העיסקי מוגבל ל- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
  - ג. שהפעילות לא תפגע בשכנים ובסביבה.
  - ד. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הדין למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
3. לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, סימון כניסות למגרשים, חומרי גמר, גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות, קירות תומכים, מתקן אשפה, מקומות החניה, פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.

#### **3.1.3 אכסון תיירותי:**

השטח הצבוע צהוב ומתוחם בכתום בתשריט יהיה שטח אכסון תיירותי בשטח זה יותר להקים מלון, בית הארחה, מתקני נופש וספורט, חדרי אירוח וכל השטחים הציבוריים והמסחריים וכן מבני ושטחי השרות הנדרשים ע"מ להפעיל שטח זה בכפוף לתנאים הפיזיים של משרד התיירות. מס' המיטות הקיים 1000 מיטות = 250 חדרים. תנאי למתן היתר בניה יהי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### **3.1.4 שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח וישמש לדרכי שרות ונטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית, מבני טרנספורמציה ומרכיבי ביטחון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### **3.1.5 שטח פרטי פתוח:**

השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום ירוק כהה בתשריט הינו שטח פרטי פתוח המיועד לגנים, חורשות, מתקני ספורט ומשחק, ניקוז ומתקנים הנדסיים. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### **3.1.6 אזור תעשייה ומלאכה:**

השטח הצבוע סגול בתשריט יישמש שטח לתעשייה. שטח זה יכלול את השימושים הבאים:

מפעלי תעשייה ומלאכה, בתי אריזה וקרור, נגריות, ייצור רהיטים, מסגריות, מפעלי אלומיניום, מתפרות, מפעלי עיבוד מתכת, מוסכים, ייצור בלוקים, ריצוף, עיבוד אבן, אחסנה, מפעלי היי-טק, מפעלי אלקטרוניקה, מעבדות, חנויות המפעל לכל אחד מהמפעלים, מזנון לשרות עובדי המפעל, משרדי המפעל, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית מתקנים הנדסיים, חניה, מחסנים, דרכים פנימיות, רחבות חניה ומבני שרות.

1. על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
3. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.
4. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
5. 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. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

- 3.1.7 **בית מגורים של משהב"ט:** השטח הצבוע כתום ותחום אדום בתשריט הינו בית מגורים של משהב"ט ומיועד לבית מגורים מיוחד- נכי צה"ל.
- 3.1.8 **שטח מבני משק:** השטח הצבוע חום ותחום בירוק בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניי מלאכה, משרדים ואחסנה, מבני שרות, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, חוות סוסים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות גרטרור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לנ"ל. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.9 **שטח בית עלמין:** השטח הצבוע צהוב ומרושת ירוק הינו שטח בית העלמין של קיבוץ איילת השחר.
- 3.1.10 **שטח ספורט ונופש:** השטח הצבוע ירוק ותחום בחום בתשריט הינו שטח למתקני ספורט ונופש ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, פארק הכולל בעלי חיים, דרכים פנימיות וחניה וכל השרותים הנדרשים לקיום הפעילות. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.11 **שטח גן לאומי:** השטח הצבוע ירוק כהה ועליו קוים אלכסוניים בשחור הינו שטח גן לאומי. היעוד והשימוש כמוכרז בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ב 1992.
- 3.1.12 **שטח מבני ציבור:** השטח הצבוע חום בהיר ותחום חום כהה הינו שטח מבני ציבור. בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת ומקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק, בית ספר איילת השחר ואולם מופעים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.13 **מתקנים הנדסיים:** השטח הצבוע סגול ועליו קוים שחורים באלכסון הינו שטח מתקנים הנדסיים וישמש גם את מתקני הביוב והמים של הקבוץ והנדרש להפעלתם כגון מבנה משאבות, מרכזית חשמל, מחסן ציוד וכו'. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.
- 3.1.14 **דרכים:** השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת, השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום הינו דרך לביטול. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום בדרך למעט מתקני דרך. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

קוי בנין (מ')***			גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	3	3	233,800 *	אזור מגורים א'
5	3	3	450	אזור מגורים ג'
3	3	3	450	אכסון תיירותי
5	3	3	5000	אזור תעשייה ומלאכה
3	3	3	300	בית מגורים של משהב"ט
3	3	3	90,000	שטח מבני משק
3	3	3	8,000	שטח בית עלמין
3	3	3	18,000	שטח ספורט ונופש
3	3	3	3,500	שטח גן לאומי
3	3	3	2,500	שטח מבני ציבור
3	3	3	19,000	מתקנים הנדסיים
5	5	5	52,900 **	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	90,900 **	שטח פרטי פתוח

\* ניתן לחלק בתכנית זו את השטח שיעודו מגורים א' למגרשים של 350 מ"ר גודל מגרש מינימלי וזכויות הבניה לכל מגרש יגרעו משה"כ זכויות הבניה הכולל בשטח מגורים א'.

\*\* ניתן לחלק בתכנית זו את השטחים שיעודם פרטי פתוח וציבורי פתוח למגרשים של 100 מ"ר גודל מגרש מינימלי.

סה"כ הבניה בכל המגרשים ביעוד פרטי פתוח לא יעלה על 100 מ"ר.

סה"כ הבניה בכל המגרשים ביעוד ציבורי פתוח לא יעלה על 100 מ"ר.

\*\*\* קו בנין 0 למבנים קיימים

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	
30%	****	25%	5%	30%	30%	שטח מגורים א'
300 מ"ר	****	250 מ"ר	50 מ"ר	300 מ"ר	300 מ"ר	שטח מגורים ג'
15,000 מ"ר	****	12,000	3,000	15,000	15,000	אכסון תיירותי
65%	****	50%	15%	65%	65%	אזור תעשייה ומלאכה
50%	****	45%	5%	50%	50%	בית מגורים של משהב"ט
30%	****	25%	5%	30%	30%	שטח מבני משק
100 מ"ר	****	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	שטח בית עלמין
55%	****	50%	5%	55%	55%	שטח ספורט ונופש
-	-	-	-	-	-	שטח גן לאומי
50%	****	45%	5%	50%	50%	שטח מבני ציבור
200 מ"ר	****	200 מ"ר	-	200 מ"ר	200 מ"ר	מתקנים הנדסיים
100 מ"ר	****	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
100 מ"ר	****	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	שטח פרטי פתוח

\*\*\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מס' מיטות	מס' יח"ד סה"כ בשטח התכנית	מספר יח' אירוח	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
				מס' קומות	במטרים	
-	154	100	12	12	3	אזור מגורים א'
-	196	-	1	9	2	אזור מגורים ג'
1000	-	250	-	15	4	איכסון תיירותי
-	-	-	-	15	3	אזור תעשייה ומלאכה
-	-	-	-	4	1	בית מגורים של משהב"ט
-	-	-	-	15	3	שטח מבני משק
-	-	-	-	4	1	שטח בית עלמין
-	-	-	-	12	3	שטח ספורט ונופש
-	-	-	-	6	2	שטח גן לאומי
-	-	-	-	15	3	שטח מבני ציבור
-	-	-	-	5	1	מתקנים הנדסיים
-	-	-	-	4	1	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	-	4	1	שטח פרטי פתוח

**הערה:** מדידת גובה המבנים תהיה מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים.

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **3.3.1 מים:**

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

#### **3.3.2 ניקוז:**

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

#### **3.3.3 ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

#### **3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:**

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

#### **3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

**1.** לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

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

- בקו 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 מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

- מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

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

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

**3.** המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.



**3.3.6. אשפה:**

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

**3.4 ( הוראות כלליות )****3.4.1. תנאים לביצוע התוכנית:**

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

**3.4.2. חלוקה:**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
 ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.  
 ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**3.4.3. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3.4.4. רישום:**

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

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

**3.4.6. הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**3.4.7. כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**3.4.8. 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:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

**3.4.9. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח.

החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה תחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.

**3.4.10. עתיקות:** כל פעולה על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח- 1978 טעונה אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות.

**3.4.11. סידורים לנכים:** תנאי לקבלת היתרי בניה למבני ציבור, הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**3.4.12. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע בשלבים.

כ- 30 יח"ד בכל שלב. התחלת ביצוע של שלב נוסף ממנה יותנה בהשלמה של לפחות 70% מהבניה של השלב הקודם.

**3.4.13. תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**3.4.14. מבנים להריסה:**

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

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

**יחס ומגיש התוכנית:** קיבוץ איילת השחר.

~~קבוץ  
איילת השחר~~

**עורך התוכנית:** אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



**אבישי טאוב**  
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים ד.ג. תבל כורזים  
טל 04-6934977 פקס. 04-6938468

## נספח איכות הסביבה

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

### **הוראות כלליות:**

כל הפליטות: לאויר, שפכים, פסולת מוצקת 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 קרישות החוק. תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית עפ"י תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים אכה"ס והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמיים (שיופרדו במקור וישלחו למחזור). כל הנושאים הרלוונטיים לפתרונות הטיפול בשפכים כמו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכיו"ב חייבים באישור מראש של הרשות הסביבתית המוסכמת.

### **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, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר וואו לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

### **רעש:**

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

### **איכות אויר:**

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 המזהמים לאויר יעמדו בתקני (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

### **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 חרום. ינתנו הנחיות לאכסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן יקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון חומרים מסוכנים ורעילים.

### **פסולת רעילה:**

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

### **ניקוז:**

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

### **אחסון:**

מיקום שטחי האכסון ודרכי הטיפול.

### **הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק בשטח לתעשייה:**

#### **היתר בניה:**

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים: 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 חצר המפעל, אחסון סגור, אכסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

א. חזות, 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, פרוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).
- ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
- ד. תאום מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה 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 מפלסי רעש ועוד.
- ז. חמ"ס - אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.
- המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:**
- א. מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני (ראה נספח בתקנון) ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. 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 דו"ח סביבתי.
- ג. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה דו"ח סביבתי.
- ד. תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.
- ה. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתיות מים, ביוב וחשמל.
- ו. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.