

25.11.01

19.06.01
מה-99-80

מחוז : הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית מס' ג / 11790

קיבוץ תל קציר

שינוי לתכנית מס' ג / 5136 המופקדת , ג / 1593
100 נחלות

מגורים א' - 110 יח"ד (מהן 90 קיימות).
מגורים ב' - 115 יח"ד

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. <u>11790</u> לשם <u>שינוי תכנית</u> למשל <u>א' התכנית</u> סמנ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p><u>11790</u> <u>5030</u> 12.11.01</p>
--	--

<p>הועדה על אישור תכנית מס. <u>11790</u> תורמת גילוס המרטוטים מס. <u>5030</u> מיום <u>12.11.01</u></p>
--

המתכנן : אדר' דני קיזר 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/ 11790
קיבוץ תל- קציר ותחול על השטח המותחם בקו כחול
בתשריט.

2. הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15205		23,24,25
15710	3,4,5,31	2,6,7,12,14,20,22,32,33,36
15718	2,3,4,6,8,9,12,14	10,11,13

3. המקום : קיבוץ תל- קציר נ.צ. 25825 / 73475.

4. שטח התכנית : 435.26 דונם מדוד במדידה גרפית.

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

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, טל' 04-6558211,
(מוחכר לקיבוץ תל קציר) פקס 04-6560521.

7. יוזמי התכנית : קיבוץ תל- קציר טל' 04-6756811,
פקס 04-6756870.

8. עורכי התכנית : אדרי' דני קידור, א.ב. תכנון צמח טל : 04-6751808
פקס : 04-6751166

9. מטרת התכנית :

א. תכנון מחדש של קיבוץ תל קציר.

ב. קביעת יעודי קרקע שונים.

ג. שינוי יעודי קרקע.

1. משטח חקלאי לשטח למבני משק, בית עלמין, מגורים ב' שצ"פ
דרכים.

2. משטח מבני משק למגורים ב', דרכים, שצ"פ וספורט.

3. משטח תעשייה לשטח למלאכה, ספורט, דרכים.

4. משטח מגורים א' למבני ציבור, שפ"פ דרכים.

5. משטח ספורט למגורים א'.

ד. תכנון מערכת הדרכים.

ה. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/ 5136 המופקדת, ג/ 1593

11. מסמכי התכנית

1. תקנון בן 15 עמודים.
2. תשריט הכולל תכנית מצב קיים ומצב מוצע קנ"מ 2500:1.
3. נספח מבנים להריסה קנ"מ 2500:1 - מחייב.
4. נספח איכות הסביבה 6 דפים מחייב.
5. נספח תחבורה - מחייב.

12. ציוני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית קיימת
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	אזור מגורים ב'
בצבע ירוק	ציבורי פתוח
בצבע ירוק מתוחם ירוק כהה	פרטי פתוח
בצבע חום מותחם בחום כהה	מבני ציבור
בצבע סגול תחום סגול	אזור מלאכה ושרותים
בצבע סגול	אזור תעשייה
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
בצבע ירוק מותחם חום	אזור ספורט
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים באדום	דרך לביטול
אדום מטויט ירוק	דרך משולבת
קו בצבע ירוק עם משולשים .	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק וספר	גבול חלקה ומספרה
בצבע כתום	מבנה להריסה
קו מקוטע באדום	מתח גבוה
קו מקוטע סגול	קו מתח גבוה מתוכנן תת קרקעי
ספרה ברבע עליון של העגול	מספר דרך
ספרה ברבע הצידי של עגול	רוחב דרך
ספרה ברבע התחתון של העגול	קו בנין
אדום מרושת שחור	חניה
סגול מרושת שחור	מתקן הנדסי

13. לוח האזורים :

	שטח מוצע		שטח קיים		האזור
	ב - %	בדונם	ב - %	בדונם	
1.	18.87	82.12	25.19	110.77	מגורים א'
2.	13.35	58.13	-	-	מגורים ב'
3.	1.55	6.74	3.60	15.61	אזור תעשייה
4.	15.20	66.19	18.13	78.66	מבני משק
5.	5.08	22.10	-	-	מבני ציבור
6.	6.79	29.58	4.52	19.60	פרטי פתוח
7.	5.18	22.55			אזור ספורט
8.	-	-	38.92	170.24	שטח חקלאי
9.	12.94	56.20	-	-	צבורי פתוח
10.	1.85	8.07	-	-	דרך משולבת
11.	11.29	49.16	-	-	דרך מוצעת
12.	5.89	25.65	9.13	40.38	דרך קיימת / מאושרת
13.	1.28	5.57	-	-	אזור מלאכה ושירותים
14.	0.61	2.64	-	-	חניה
15.	0.12	0.51			מתקן הנדסי
	100	435.26	100%	435.26	סה"כ

פרק ב' – תכליות ושימושים:

1. אזור מגורים א'

אזור זה יכלול מגורים קיבוצים מבני קהילה, בתי ילדים וחינוך, חדר נשק, מקלטים, אזורי צריכה ושירותים אישיים וציבוריים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לקהילה.

2. מגורים ב' (הרחבה קהילתית) 115 יח"ד

באזור זה יותרו הבניה והשימושים להלן: בתי מגורים משפחתיים, חניה פרטית, עבודות פיתוח גדרות וקירות בגבולות המגרשים, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים.

באזור זה בתחומי המגרשים לא תותר פעילות מסחרית, הקמת חנויות או בתי מלאכה, פעוטונים משפחתיים וחדרי אירוח.

יותר שימוש בחלק המבנה למשרדים במסגרת אחוזי הבניה המותרים ובתנאי שגודלו לא יעלה על 50 מ"ר, ועל חשבון ס"כ אחוזי הבניה המותרים. ההחניה תוסדר בתחום המגרש.

גודל המגרש 450-500 מ"ר.

בכל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד - שהוא יחידת מגורים אחת.

במגרשים ששטחם למעלה מ- 700 מ"ר תותר הקמת 2 יח"ד צמודות במבנה אחד (דו משפחתי).

שלבי ביצוע אזור מגורים ב' (הרחבה קהילתית) יקבעו ע"י הקבוץ ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עמק הירדן.

3. אזור מבני תעשייה:

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות 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. אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

4. אזור מלאכה ושרותים.
אזור זה מיועד להקמת מבני מלאכה ושרותים לקהילת הקבוץ ומתן שרותים מחוץ לקבוץ. סוגי המלאכות והשרותים המותרים: משרדים, מסגריה, נגריה, מתפרה, סדנאות אומנות ואחרות.

בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי לכל המתחם.
היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

5. אזור מבני המשק
השטח למבני משק כולל: חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, מוסך, סככה, בניי מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיוור 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. הכל בכפוף להוראות תוכנית ג/ 6540.
לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים.
לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי בה יצוינו מתחמים עפ"י השימושים.
קבלת היתרי בניה תהיה מותנת בהוראות איכות הסביבה בתואם לשימוש ובאישור המשרד לאיכות הסביבה, עפ"י הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

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

7. דרכים וחניות
השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

א. 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 וסככות לכלי רכב ציבוריים.

ב. מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן יהיה רשאי לדרוש גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

8. אזור פרטי פתוח

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקים, שטחים שמורים לניקוז ולתשתיות למינהן - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באישור מהנדס הועדה המקומית.

9. שטח ציבורי פתוח

שטח המיועד לצרכי הציבור: ישמש לגינון ונטיעת שדרות וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט להקמת מתקני משחקים, ומתקני תשתיות, מקלטים, שטחים שמורים לניקוז ולתשתיות כמו: ביוב, חשמל, תקשורת, מים ושבילים. כמו כן, יותר לקבוע בשטח ציבורי פתוח מתקני רחוב וגן.

10. אזור מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הקיבוץ והקהילה. השימושים המותרים : חדרי אוכל ושירותי הסעדה של הקיבוץ, בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה וצריכה, שטחים מגוונים, מקלטים, שבילים.

11. מתקן הנדסי :

ישמש להקמת מתקן לטיפול בביוב.

פרק ג' – הוראות כלליות

1. שימוש בקרקעות ובניינים
קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריטלא ישמשו לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. ניקוז
המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י תלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת מהנדס הועדה המקומית. הניקוז ייעשה ע"פ תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז, מהנדס המוא"ז- עמק הירדן, ומהנדס הועדה המקומית.
3. ביוב
כל בנין בשטח התכנית, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית ביוב כללית.
הרשת תחובר למערכת הביוב האזורית, באישור משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע תכנית הביוב.
4. מים
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן יאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתיות האחרות שתאושרנה ע"י משרד הבריאות.
5. סילוק אשפה
באזורי מגורים ובנייני ציבור - מיקום מיכלי האשפה ואופן איסופם יהיו בהתאם להוראות ובכפוף לחוקי העזר של מוא"ז "עמק הירדן".
באזור המשק, התעשייה והמלאכה תקבע תכנית ריכוז אשפה ע"פ הצורך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. האחריות על איסוף האשפה תתבצע ע"י הרשות המקומית מוא"ז "עמק הירדן".

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 קווי החשמל בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.

7. תקשורת

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

8. מקלטים

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

9. הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לדרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

10. חניה

החניה בתחום התכנית תהיה במגרשים.
תקן החניה יחושב לכל אזור על פי ייעודו בהתאם לתקנות התכנון והבניה
תשמ"ג 1983.

11. חלוקה ואיחוד

א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים
המסומנים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים
יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותוצג גישה לכל מגרש
מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תיערך לגבי אזור שלם ע"פ ייעודו
המוגדר בתכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עמק הירדן.

ג. החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 ע"פ החוק.

12. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

13. מבנים חריגים - המבנים המשמשים למטרות שונות מיעוד הקרקע עליו הם
נמצאים יהיו במעמד מבנים חריגים כמתחייב על-פי פרק ז' לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה 1965.

מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד לדונם	% בניה מקסימלי (3)						גובה בניה מקסימלי		קווי בנין			גודל מגרש בדונם	שם האזור
		מתחת מפלס כניסה (2)	מעל מפלס כניסה	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר	מספר קומות	קידמי	אחורי	צידי		
3	2-3 יח'		40%	40	25	5	35	7	2	3 או כמסומן בתשריט (1)	3	3	2.5	מגורים א'
1	2 יח"ד		50%	50	35	10	40	8.5	2	3 או כמסומן בתשריט	3	3	0.450 (2)	מגורים ב' הרחבה קהילתית מבני תעשייה
			50%	50	30	10	40	10	2	3 או כמסומן בתשריט (1)	5	5	6.74	מבני משק
			40%	40	40	5	35	10	2	3 או כמסומן בתשריט	5	5	10	ספורט
			30%	30	20	5	25	9	2	3 או כמסומן בתשריט	5	5	5	מלאכה ושרותים
			35%	35	25	10	25	8	2	3 או כמסומן בתשריט	3	3	5.57	מבני ציבור
			35%	35	25	10	25	7	2	3 או כמסומן בתשריט	3	3	1.0	מתקן הנדסי
			100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר		100 מ"ר	4	1	3 או כמסומן בתשריט	3	3	0.51	ציבורי פתוח
			3%	3	3	1%	2%	7		3 או כמסומן בתשריט	3	3	15.0	פרטי פתוח
			3%	3	3	1%	2%	7		3 או כמסומן בתשריט	3	3	1.0	

(1) גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

גג שטוח. גג משופע יהיה בגובה עד 8.5 מ' באיזורי משק ותעשייה יותר גבה מעל

המצויין - רק למתקנים מיוחדים.

(2) גודל מגרש מינימלי.

(3) מותר לנייד % בניה בין המפלסים מעל ומתחת למפלס הכניסה באישור הועדה

המקומית.

הוראות בינוי

1. הגדרות
- א. תכנית בנוי - פרושה תכנית להעמדת מבנים, גובהם, שטחים, גבולות מגרשים, חלקות וכל פרט אחר הקשור בשימוש הקרקע.
- ב. תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תכנית בנוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.
- ג. בנין - כל מבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר לרבות:
1. כל חלק של מבנה כאמור וכל מבנה המחובר אליו בחיבור קבע.
2. קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים מיועדים לגדור אל לתחום שטח או קרקע או חלל.
- ד. מחסן ביתי - מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים מקלחת ו/או כל שימוש אחר.
- ה. מגרש - יחידת קרקע שנקבעה כתוצאה מפעולת חלוקה או איתוד וחלוקה או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה בפנקסי רישום מקרקעין.
- ו. מבנה חריג - בניין הקיים ע"פ דין שלא נתקיימה בו הוראה מהוראות תכנית זו.

2. רשימת תכליות - הוראות בנוי

- א. מגורים ב' - שכונת מגורים
- בבתים בהם מתוכננת פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים) יוגבלו היקפה ואופייה כך שלא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית מגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש זהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת.
- 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 בחפוי גג שטוח. הגובה המותר לא יעלה על 3.5 מ'.
השטח המקסימלי לא יעלה על 10 מ"ר - מתוך שטחי הבניה המותרים ע"פ טבלת ההגבלות והזכויות שבתכנית זו.
ניקוז מבנה העזר יהיה בתחום המגרש ובכל מקרה לא לתחום המגרש השכן.
מבנה המחסן ימוקם בחזית האחורית של מגרש המגורים, או כחלק ממבנה החניה למכוניות במקרה זה תותר הקמת מבנה אחד בלבד.
חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה (בין אם הבניה קלה או קשיחה).
פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר הבניה.

חניה

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.
החניה אפשר ותהיה בתחום מבנה המגורים או במבנה (סככה) בפני עצמו.
במקרה של מבנה חניה בחצר יותר להקימה בקווי בנין קדמי וצידי - 0.
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.
חומרי הבניה - יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה מחסן- חומרים קשיחים או קלים.
מבנה חניה בחצר יכול להיות עם גג שטוח שגובהו לא יעלה על 2.5 או גג רעפים משופע שגובהו לא יעלה על 3.5 מ'.

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, רשת.
גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו: מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה

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

ב. מגורים א' -

כמו מגורים ב' בהתאם למגבלות בניה בשטח מגורים קיבוצי.

ג. תעשייה, מלאכה ושרותים, מבני משק

חומרי הבניה למבנים השונים יהיו באיכות גבה עם הקפדה על
חיצוניות המבנים הן בצורתם הארכיטקטונית והן בפרטי הגמר. כל
אחד מיעודי הקרקע הנ"ל יחוייב בתכנית ארכיטקטונית למתחם.

מבני ציבור וספורט .ד

חומרי הבניה יהיו דומים לחומרי הבניה של בתי המגורים. כל בקשת
בניה תציג תכנון ארכיטקטוני כולל פיתוח השטח. בכל מקרה לא
תותר בנית מבנה שלם בבטון חשוף.

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 מגוון 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 ומשלמים.

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 רישון 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, גינון.
- 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 לאלתר 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.