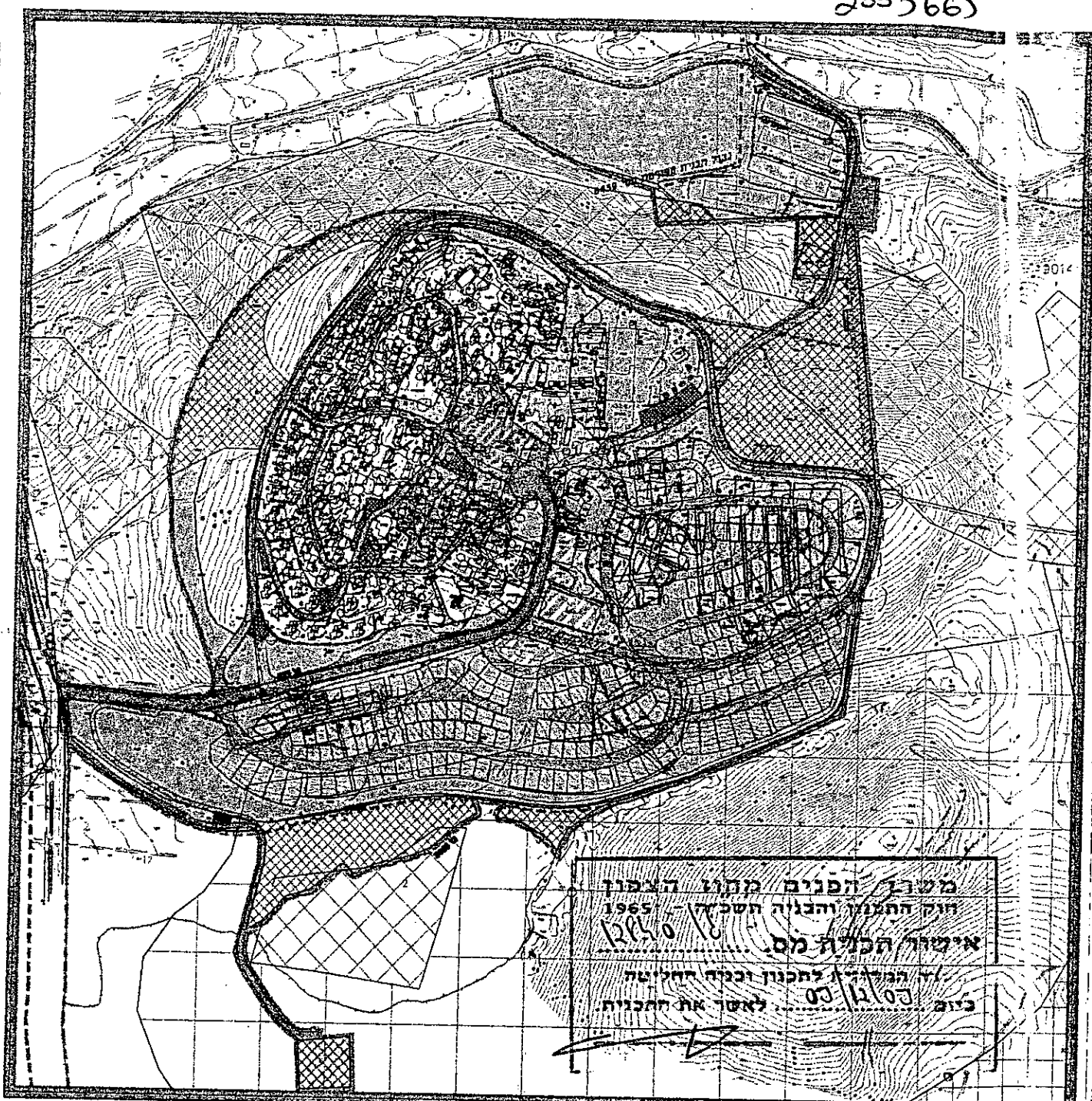




משרד הפנים, מחוז הצפון
 חוק התעבורה והכנייה חשכה - 1965
 אישור תכנית מס. 12840/ג
 י"ד המועצה לתכנון ובנייה חלוקה
 כיום 30/11/05 לאשר את התכנית

ונכנית מתאר מקומית - ג / 12,840 קיבוץ מצובה

א.ב. תכנון
 חשבון קבוצה לפרויקט ונכנית
 04-6721000 טל. 04-6721001 פקס
 04-6721002 טל. 04-6721003 פקס
 P-MAN: ASZ@AB.TC.CO.IL

עורך תכנית:
 אדריכל דני קידר - א.ב. תכנון צמח
 03-2005 — לתוקף

17/2/05
מה-01-344

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז מטה אשר

תכנית מתאר מקומית מס' ג/12,840

תוכנית מתאר מקומית קיבוץ מצובה

שינוי לתכניות: ג/5439, ג/3466, ג/1107, ג/8437

100 נחלות

170 יח"ד מגורים א' מחן 140 בנויות

226 יח"ד מגורים ב'

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12,840 קיבוץ מצובה

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום משבצת קיבוץ מצובה

ב.נ.צ. 2151 / 7743

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19011	3-7, 9-16	2, 3, 4, 8
19014		30, 8-16, 24-26, 28
19012	11, 4	

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 754.70 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ מצובה

טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית :

קיבוץ מצובה ד.נ. גליל מערבי 22835
טל : 04-9858000 פקס : 04-9858045

מגיש התכנית :

קיבוץ מצובה.

עורך התכנית :

אדרי' דני קיזר א.ב. תכנון, צמח
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות :

עפ"י תמ"א/ 31 שטח התכנית ביעוד נוף כפרי פתוח, וחדירה חלקית לשטח משאבי טבע.
 התוכנית מהווה עדכון והתאמה לתמ"א / 22.
 התכנית תואמת את שאר תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן. התכנית תואמת לתמ"מ / 9/2 בה השטח מוגדר שטח ישוב כפרי.
 התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות: ג/ 5439, ג/ 3466, ג/ 1107, ג/ 8437.
 התוכנית תואמת את תוכנית ג/ 11043 – יח' ארוח כפרי במטה אשר.
 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 19 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט בקני"מ 1:2500 – מבנים להריסה.
- ד. נספח איכות הסביבה - 4 דפים - מחייב.
- ה. נספח תנועה וחניה - מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
אוגוסט 2001	
אוקטובר 2001	עדכון 1
מאי 2002	עדכון 2
מאי 2003	עדכון 3
נובמבר 2004	עדכון 4
פברואר 2005	עדכון 5 – לתוקף

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

גבול התכנית
גבול תכנית מאושרת
אזור מגורים א'
מגורים ב'
מבני ציבור
פרטי פתוח
שטח ציבורי פתוח
אזור תעשייה
אזור מבני משק
אזור ספורט
חקלאות
חקלאי מיוחד
בית עלמין
נופש וספורט
מרכז אזרחי
תעסוקה
דרך מוצעת וחניות
דרך קיימת/ מאושרת
דרך משולבת
דרך לביטול
גבול גוש רשום
גבול חלקה ומספרה
יער לפי תמ"א/ 22
מספר דרך
רוחב דרך
קו בנין
מבנים להריסה
מתקן הנדסי
חניה
חניה לצרכי מגורים
גבול ומס' מתחם תכנון

קו כחול רצוף
קו כחול מרוסק
בצבע צהוב בהיר
בצבע כתום
בצבע חום מותחם בחום כהה
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה
ירוק
בצבע סגול
בצבע חום מותחם ירוק
בצבע ירוק מותחם חום
פסים ירוקים אלכסוניים
פסים אלכסוניים ירוק כתום
צהוב משובץ ירוק
פסים אלכסוניים, ירוק צהוב
פסים אלכסוניים אפור חום
פסים אפור וורוד
צבע אדום
בצבע חום
אדום מטוייט ירוק
פסים אדומים אלכסוניים
קו בצבע ירוק עם משולשים
קו בצבע ירוק וספרה
משבצות ירוקות
ספרה ברבע עליון של עיגול
ספרה ברבע הצידני של עיגול
ספרה ברבע תחתון של עיגול
צהוב עז
סגול משובץ שחור
אדום משובץ שחור
משבצות שחורות על רקע צהוב
מסגרת קו מקוטע תכלת + ספרה

1.10. טבלת שטחים :

	האזור	שטח קיים		שטח מוצע	
		בדונם	ב - %	בדונם	ב - %
1	מגורים א'	200.0	26.48	144.74	19.19
2	מגורים ב'	-	-	124.13	16.45
3	אזור תעשיה	54.3	7.19	23.71	3.14
4	מבני משק	238.81	31.59	64.73	8.58
5	מבני ציבור	-	-	18.11	2.40
6	פרטי פתוח	76.40	10.12	37.09	4.92
7	ציבורי פתוח	1.0	0.13	77.58	10.28
8	ספורט	60.3	7.98	-	-
9	שטח חקלאי	41.97	5.66	-	-
10	מרכז אזרחי	-	-	10.84	1.44
11	תעסוקה	-	-	8.73	1.16
12	דרך קיימת / מאושרת	38.86	5.15	26.69	3.54
13	דרך מוצעת	-	-	62.84	8.33
14	דרך משולבת	-	-	30.21	4.00
15	יער לפי תמ"א/ 22	4.2	0.56	95.69	12.65
16	נופש וספורט	-	-	16.99	2.25
17	חקלאי מיוחד	30.26	4.01	-	-
18	בית עלמין	8.60	1.14	8.33	1.10
19	מתקן הנדסי	-	-	0.31	0.04
20	חניה	-	-	3.98	0.53
	סה"כ	754.70	100%	754.70	100%

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. הגדלת שטח "המחנה" של קיבוץ מצובה.
- ב. ייעודי קרקע לשכונה קהילתית בת 226 יח"ד.
- ג. תכנון מחדש של שטח מבני המשק.
- ד. תכנון וייעוד שטח למרכז אזרחי ותעסוקה.

2.2. עיקרי התכנית :

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד מבני משק.
- ב. שינוי יעוד מחקלאי מיוחד – למבני משק ושטח פרטי פתוח.
- ג. שינוי יעוד משטח למבני משק ליעודים: מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, שפ"פ, דרכים, תעסוקה, נופש וספורט ושטח יער לפי תמ"א 22.
- ד. שינוי יעוד משטח תעשייה לשטח ציבורי פתוח ודרך תעסוקה, מגורים ב', דרכים, מבני ציבור ושטח יער לפי תמ"א 22.
- ה. שינוי יעוד ממגורים א' לשטח למבני ציבור, מרכז אזרחי, תעסוקה, דרכים מבני ציבור.
- ו. שינוי יעוד משטח ספורט למגורים ב', שצ"פ, דרכים, נופש וספורט.
- ז. שינוי יעוד משפ"פ למגורים א', דרכים.
- ח. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח מגרשים.
- ט. קביעת הנחיות סביבתיות.
- י. קביעת תכליות והוראות בניה המותרות לכל יעוד קרקע.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	שטחי שירות מוצעים / מ"ר	מס' יח"ד
מגורים א'	46560	11640	170
מגורים ב'	48472	12118	226
מבני ציבור	4527	1811	
נופש וספורט	3398	850	
מבני משק	22655	6473	
תעשייה	9484	2371	
תעסוקה	2619	873	
מרכז אזרחי	3252	1084	
מתקן הנדסי	75		

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 אזור מגורים א' - 170 יח"ד מהן כ- 140 בניות

אזור זה יכלול מגורים קיבוצים, בתי ילדים וחינוך, חדרי אירוח על פי תוכנית ג/11043, חדר נשק, מקלטים, אזורי צריכה ושירותים קהילתיים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה לקהילה. שטח המגורים המסומן בתשריט התוכנית באות א' ישמש למגורים לאוכלוסיה מתחלפת, על שטח זה יחולו כל ההוראות והתנאים שיחולו על אזור מגורים א'. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון – כמסומן בתשריט התוכנית.

- מתחם תכנון ניתן לחלק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנון יהיה למתחם שלם.
- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו : מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).
- במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים יקבעו הנושאים הבאים :
 - גודל מתחם באזור מגורים א' כמפורט בטבלה 3.2.1.
 - קיבולת יח"ד במתחם לאחר החלוקה למגרשים תהייה כמפורט בטבלה 3.2.1.
 - קיבולת מגורים (יח"ד) מקסימלית
 - שטחי בניה מירביים.
 - תכנית הקרקע, גובה מקסימלי, מרווחי בניה, מרחק מינימלי בין מבנים, קווי בניין.
 - הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות.
 - עורקי מעבר/זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב עורק מעבר לא יפחת מ- 3 מ' והמרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה – 50 מ'. לכל מגרש תהייה נגישות. לכל מתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה.
 - שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינות וחניות.
 - תוכנית הבינוי למתחם תכלול סימון התשתיות הקיימות והמתוכננות. טבלת פרוט המתחמים – סעיף 3.2.1. במסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- מתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו : חדרי שירות טכניים, מבני קהילה, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכו', יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו.
- קיימת אפשרות להגדלת מבנים קיימים ללא חלוקה למגרשים, על בסיס תוכנית בינוי למתחם, באישור וע' מקומית.
- קיימת אפשרות להפקעת שטחים לצרכי ציבור, דרכים ותשתיות, על בסיס התוכנית המאושרת אף בטרם הסתיים תהליך שיוך הדירות והחלוקה למגרשים.

3.1.2 מגורים ב' 226 יח"ד :

אזור זה מיועד למגורים חד משפחתיים. בכל מגרש יותר לחקים יח"ד אחת. יותר לחקים בתחום המגרש : חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר, גדרות – הכל בכפוף לתוכנית הבינוי.

כמו כן יותרו קליניקות, משרדים וסדנאות לפעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.
שטח הסדנאות/משרדים/קליניקות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות.
הפעלת השימושים הנ"ל תותר רק לדיר הבית, לא ניתן להשכיר עסקים כנ"ל.
לא יותר להקים חדרי אירוח.
מגרשי המגורים יהיו מ- 3 סוגים:

- א. **מגרש קטן** - שטח מינימלי 350 מ"ר
במגרשים אלה אפשרות לקו בניין צידי - 0, בתנאי שמבוצע יחד לשני מגרשים צמודים זה לזה. קו בניין לצד המגרש השני לא יקטן מ- 4.5 מ'.
- ב. **מגרש רגיל** - שטח מינימלי 500 מ"ר
- ג. **מגרש גדול** - שטח מינימלי 850 מ"ר
שטח מקסימלי 1,000 מ"ר.

תנאי למתן היתר בניה - אישור תוכנית בינוי הכוללת נספחי פיתוח - בועדה המקומית.
היתר בניה להקמת מבנים/ ביצוע באזור מגורים ב', מותנה בהמצאת אישור בכתב ממהנדסת המועצה האזורית מטה אשר, לפיו הקיבוץ עומד בכל התחייבויותיו לפי הסכם פיתוח השוואת תשתיות בהתאם ללוח"ל לביצוע עבודות פיתוח המפורט בהסכם הפיתוח.

3.1.3 אזור פרטי/ציבורי פתוח:

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

3.1.4 אזור תעשייה:

אזור המשמש למבני תעשייה ומלאכה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים, תחנת תדלוק מקומית. זאת עבור מפעלים קיימים במקום והרחבתם. דרכים רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה.

בשטחי תעשייה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח למסחר, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים משלימים. מבני שרותים - משרדים מחסנים - כולל להשכרה. היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כלול בסה"כ השטחים המיועדים לתעשייה בתקנון תכנית זו ולא יעלה על 1000 מ'.

סף הכניסה למבנה שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק.

הכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור התעשייה.

מרחק ממבני מגורים ייקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור משרד לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יפחת מ- 50 מ'. בכל מקרה ידרש אזור חיץ ירוק (שדרה, חורשה),
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. תכנית הבנוי של אזור התעשייה תכלול תכנון אדריכלי נופי ותאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה – אישור תוכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית. אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והוראות הנספח לאיכות הסביבה המחוונה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

3.1.5 אזור מבני המשק:

השטח למבני משק כולל: חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניי מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור 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- 150 מ' למבני מגורים למיניהם (קיימים ומתוכננים).

המרחק בין מבנים לבע"ח ומבני תעשייה לא יפחת מ- 20 מ'.

בכל מקום בו גובל שימוש הקרקע מבני משק עם שמושי קרקע אחרים תידרש רצועת חיץ כחורשה/ שדרה ברוחב מינימלי של 10 מ'. רצועה זו תסומן בתוכנית הבינוי. לא יינתן היתר בניה ללא מילוי תנאי זה.

לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי בה יצוינו מתחמים עפ"י השימושים. תנאי למתן היתר בניה – אישור תוכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית.

קבלת היתרי בניה תהיה מותנת באישור המשרד לאיכות הסביבה, זאת בכפוף לנספח איכות הסביבה. היתרי בניה בתחום שטח למבני משק יותנה בחוות דעת רשות הניקוז.

3.1.6 אזור נופש וספורט:

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט לסוגיהם, מתקני משחק, מזנון, מסעדה, גן ארועים וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות בתכלית זו.

תוכן תוכנית בינוי ממנה ייגזרו היתרי הבניה. תנאי למתן היתר בניה – אישור תוכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר מניעת מטרדים למגורים הסמוכים.

3.1.7 דרכים וחניות:

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונסיעות. דרך משולבת – תשמש כציר הולכי רגל וכדרך גישה לכלי רכב למגרשי המגורים, וכלי רכב נותני שירות.

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.

ב. ועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.8 אזור מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הישוב : 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.

השטח למבני ציבור המסומן בתשריט התוכנית באות א מיועד למבני ציבור אזוריים שיהיו ברשות וניהול המועצה האזורית מטה אשר. לשטחים המיועדים למבני ציבור תוכן תוכנית בינוי מנחה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית.

3.1.9 מרכז אזורי :

אזור המיועד להקמת מבנים למתן שירותים אישיים וציבוריים כגון : מנהלה, תרבות, בידור, בריאות, מסחר, הסעדה ושירותים טכניים. גודל השטח שישמש למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר. ליועד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי מנחה. תנאי למתן היתר בניה – אישור תוכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית.

3.1.10 תעסוקה :

יותר השימושים הבאים : משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים נלווים לתעשייה ומסחר, מזנון, מסעדה, אולם כנסים, חדרי תצוגה, סדנאות ובתי מלאכה.

כל בקשה להיתר בניה תחייב תוכנית בינוי כוללת שתציג הצבת המבנים, חניה, מתקנים כמו מכלי אשפה, מתקן טרנספורמציה, גינון, גידור, שילוט, תאורה וכו'. כמו כן תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית אדריכלית נופית. תכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.11 בית עלמין

אזור המיועד לקבורה ושירותים נלווים. לשטח בית העלמין תוכן תכנית בינוי בכפוף לסעיף 3.2 להוראות תמא/19. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.12 יער – לפי תמ"א/22

בתכלית זו יותרו השימושים והפעילויות המותרים עפ"י תמא / 22

3.1.13 מתקן הנדסי

שטח שישמש להקמת מתקן הנדסי לשירות וצרכי תושבי הישוב. סוג המתקן יכול שיהיה : חשמל, מים, ביוב, תקשורת.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשי"ב 1992)

לא יתכן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה מגרש מינימלי / דונם	צדדי (3)	קווי בנין		מפלס למפלס הכניסה (1)	מפלס למפלס הכניסה (1)	אחוזי בניה מקסימלי		סה"כ	גובה בניה מקסימלי מס' קומות	מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד לדונם
			קדמי	אחורי			שטחי שירות (תכניות)	שימושים עיקריים שירות (תכניות)				
מגורים א'	0.250	3 (3)	כמסומן בתשריט	4	עפ"י	טבלת	3.2.1 -	המתממים	50 (6) או 160 מ"ר ליחיד	2	1	2-4
מגורים ב'	מגרש קטן - 0.350	3 (4)	כמסומן בתשריט	4	50		40	10	50	2	1	2.8
	מגרש רגיל - 0.500	3	כמסומן בתשריט	4	50		40	10	50	2	1	2
	מגרש גדול - 0.850	3	כמסומן בתשריט	4	40		30	10	עד 350 מ"ר	2	1	1.2
מבני ציבור	1.0	3	כמסומן בתשריט	3	35		35	10	35	2		
נופש וספורט	16.99	5	כמסומן בתשריט	5	25		20	5	25	2		
תעשייה	23.7	5	כמסומן בתשריט	5	50		40	10	50	4		
מבני משק	10	5	כמסומן בתשריט	5	45		35	10	45	2		
תעסוקה	3.00	3	כמסומן בתשריט	3	40		30	10	40	2		
מרכז אזורי	1.00	3	כמסומן בתשריט	3	40		30	10	40	2		
בית עלמין	8.3	3	כמסומן בתשריט	3	100 מ"ר		100 מ"ר		100 מ"ר	1		
פרטי פתוח		3	3		200 מ"ר		200 מ"ר		200 מ"ר	1		
ציבורי		3	3		200 מ"ר		200 מ"ר		200 מ"ר	1		
פתוח		3	3		25		25		25	2		
מתקן הנדסי	0.3	3	3									

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממפלס למפלס הכניסה אל מתחם למפלס הכניסה שלב ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גובה מקסימלי למבנה מגורים עם גג משופע, יהיה 8.5 מ'. גובה מבנה ימדי מפני הקרקע המתוכננת

(3) באזור מגורים או המרווח המינימלי בין המבנים יהיה 6 מ'.

(4) קו בנין צדדי 0 - בתנאי שמבוצע לשני מגרשים צמודים, במבנים צמודים זה לזה. קו בנין לצד השני 4.5 מ'.

(5) קו הבנין קדמי למבנים שאינם נשענים על דרך יהיה 3 מ'.

(6) שטח יחיד יהיה בסה"כ עד 160 מ"ר או 50% משטח המגרש הגבוה ביניהם ועד 250 מ"ר בסה"כ.

3.2.1. אזור מגורים 'א'

טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

מס' מתחם	שטח מתחם/ד'	קיבולת מגורים	מספר חניות נדרש במתחם	חניות לרכב	חניות בשטח המגורים	סה"כ זכויות בניה במ"ר	הערות
1	6.0	-	50	-	50	3,000	ללא פרצלציה כולל מבני קהילה
2	10.0	2	32	8	24	4,500	מעט פרצלציה ובעיקר מבני קהילה ומגורי זמניים
3	7.0	10	32	12	20	3,500	מתחם לפרצלציה ולמגורי זמניים
4	13.5	22	56	20	36	6,500	מתחם לפרצלציה כולל מגורי זמניים
5	13.0	28	60	38	22	6,500	מתחם לפרצלציה
6	10.0	20	42	4	38	5,000	מתחם לפרצלציה
7	6.0	13	28	13	15	3,250	מתחם לפרצלציה
8	15.0	24	60	29	31	7,450	מתחם לפרצלציה, למגורים זמניים ולמבני קהילה
9	2.5	-	14	14	-	1,250	מתחם ללא פרצלציה. החניות המצאות בסמוך אליו.
10	14.0	23	55	9	46	5,750	מתחם לפרצלציה. חניות נוספות גם מערבית למתחם.
11	10.5	-	30	-	30	4,500	מגורים זמניים וחברי אירוח כפר.
12	15.0	15	40	10	30	3,750	לבניה חדשה בפרצלציה
13	13.0	13	35	9	26	3,250	לבניה חדשה בפרצלציה:
		סה"כ 170 יחיד				58,200 בסה"כ	
		לשיד.				(עיקרי ושירות)	

- גודל מקסימלי ליחידת מגורים 250 מ"ר. מהם 200 מ"ר לשימוש עיקרי
- ניתן ליידי יחיד לשיד ממתחם למתחם, בסמכות ועי מקומית. זאת בכפוף לקיבולת של 170 יחיד. ובהתאם לעדכן את כמות החניות לרכב ואת זכויות הבניה.
- בשטחים שלא יחולקו למגרשי מגורים במתחמים השונים, זכויות הבניה תהיינה 40% לשימוש העיקרי ו- 10% לשטחי השרות. סה"כ כיסוי הקרקע יהיה 40%

3. הוראות נוספות :הגדרות :* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

* 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.

א. הוראות ארכיטקטוניות :מגורים א' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. לכל מיתחם בתחום יעוד הקרקע מגורים א' (שטח הכלוא בין דרכים / מדרכות / שטחים פתוחים). תוכן תכנית בנוי עקרונית ומנחה בה יצוין מיקום המבנים, דרכי גישה / מדרכות והתחברות לדרכים במתחמים שכנים.

תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית. יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה.

מגורים ב' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0 (אפס). בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.
 יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0.
 ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.
 חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.
 מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.
 שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.
 חניה מקורה תחויב בהיתר בניה.

גדרות :

גובה הגדרות הפונות לרשות הציבור / חזית קדמית, לא יעלה על 1.5 מ'.
 הגדרות יבנו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.
 כל מתחם יחויב בגדר אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת.
 גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת.
 בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.
 הקמת גדרות תחויב בהיתר בניה.

מתקני אשפה :

מתקני האשפה יסומנו בנספחי הפיתוח.
 בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.
 מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
 מיכלי חדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

דודי שמש :

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

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו :
 מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,
 בתנאים הבאים :

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו ללא גג.
- * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.
 גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

נופש וספורט

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

לכל אחד מהמתחמים תוכן תוכנית בנוי עקרונית / מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

כל המבנים יבנו מחומרים איכותיים ובהתאם ליעוד המבנה.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר 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 תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה 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.

בתכנית הבינוי יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.

כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

מבני משק, תעשייה ותעסוקה :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים גלויים ו/או מטויחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים.

משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות :

תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה.

יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

מבני ציבור, מרכז אזרחי :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. תוצג העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר 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 תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה 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.

3.3.1 תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

* לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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

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'.

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.

אספקת מים 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואישור ואין להפזר מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

* המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש

סומנים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

לשביעות רצון מהנדס הו"ת הבידוק ולפי תכנית ניקוז כוללת

רשת החשמל והתקשורת תוכנית זו תהיה תת קרקעית למעט

במקומות בהם לא תתאפשר העברת קווים תת קרקעיים.

* תחנות ההשנאה תהיינה בנויות על גבי הקרקע ולא על גבי עמודים.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום
לפחי האשפה בתכנית בינוי 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. איחוד וחלוקה :

- 1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל
מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

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

3. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת
לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלה 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 את
קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם
מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם
להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה :

לכשתידרש הריסה של מבנים קיימים לשם מימוש תכנית זו, תורה
הועדה המקומית להורות על הריסתם ולקבוע את המועד לביצוע
ההריסה.

הריסת המבנים תבוצע על חשבון היזם.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית
לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

7. מקלטים :

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

8. כיבוי אש :

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

9. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

מימוש התוכנית4.1 הוראות מעבר

מטרת הוראות המעבר – לאפשר יישום התוכנית שיעלה בקנה אחד עם אפשרות קיום ההליך העתידי של שיוך הדירות וחלוקת הקרקע. בתקופת המעבר תתאפשר הגדלת המבנים הקיימים ואיחוד יחידות דיור ללא חלוקת הקרקע על בסיס הוראות התוכנית ותוכנית בנוי למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתקופת המעבר תתאפשר הפקעת שטחים המיועדים עפ"י התוכנית לצרכי ציבור. כמו כן, ישמרו עורקי המעבר, ויותר להתוות ולסלול דרכים עפ"י התוכנית המאושרת. הנחת קווי התשתית לסוגיהם תתבצע עפ"י תוכנית הבינוי למתחם והתוכנית המאושרת.

4.2 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית, עפ"י תוכנית שלבים שתאושר בועדה המקומית. שטח התכנית כולה, על יעודי הקרקע השונים יחולק למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם יקבע ע"י יזם התכנית ומהנדס הועדה המקומית. ביצוע מתחם יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל, תקשורת ושטחים פתוחים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו ע"י יזם התכנית. מתן היתר בניה למתחם מגורים ב' יותנה בשלבי סיום ביצוע מתחם קודם.

4.3 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

בעל הקרקע :

קיבוץ מצובה
(בהסדר נושים)

יזם התכנית :

מגיש התכנית :

03'7 י 13

עורך התכנית :

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמח מיקוד-15132
טל 6751808, 04-6751960 פקס 04-6751166

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית. בהנאי שני תדיר ניתמכת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו רינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר, בשטח התכנית כל יתר לא
הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים במינו, ואין חתימתנו זו באה
בנוקטת התכנית כל בעיר זכות בטענה הנזון ו/או כל בשות מוסמכת,
לפי כל חזקה ועפ"י כל דין.
לעיון הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכסול בתכנית, אין נחת עינינו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בולל
הפרתו ע"י יי שרכש נאמתנו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק לנוקדות מבט תכנונית.

נינה, הקרקע ישראל
הצפון

1615105 תאריך

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 ניליים, 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.

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 יחולו הוראות איכות 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 כשטח חניה.

ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.

ו. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תיבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור האחסון והשינוע.

ז. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

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.

הוראות כלליות - איכות הסביבה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

שפכים:

א. 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 הפקדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות, ומהנדס הרשות המקומית.

פסולת גושית (מוצקת):

ב. הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

רעש:

ג. בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות קיבוץ מצובה.

איכות אויר:

ד. 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.

פסולת רעילה:

ו. תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

הוראות למתן היתרי בניה:

היתרי בניה:

- א.
1. א. היתר בניה ינתן 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. חוות 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.

סוג מפעלים:

ב. לקבלת היתר בניה ידרש 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. היום חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

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.

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. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.

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.

הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

- כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
- למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 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.
- רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדיון.
- איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 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.