

12/10/04  
339-01 - מה

מחוז צפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12705

קיבוץ עין גב מזרח

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והמנייה תשכ"ה - 1965  
 אישור ת"ת מס. 12705/ג  
 הועדה המקומית לתכנון וכנייה החליטה  
 ביום 16/8/04 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 12705/ג  
 5365  
 מיישמת בילקוט הפרסומים מס.  
 8.2.05

**זיהוי וסיווג התכנית :**

.1

.1.1 שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ עין גב מזרח.

.1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית ממזרח לשטח "מחנה" עין גב ודרך מס' 918  
ב.נ.צ. 2610 / 7432

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15115	20-25,31,32,34,36	16,17,19,33,35,37
15116	12,13,14,15,16,19,21,24,25,28	
15117	12-14,16,17,40	15,18,19,21,23,25,31, 32,38,39,41,46
15183	8,14	12
15184		80
15186		5,8
15187	3,4,7	5,6
15190		4

.1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 1307.59 דונם מדוד במדידה גרפית.

.1.4 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, בחכירה לקיבוץ עין גב  
קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית :

קיבוץ עין גב ד.ג. עמק הירדן 14940  
טל : 04-655611 פקס : 04-6755770

מגיש התכנית :

קיבוץ עין גב

עורך התכנית :

אדר' דני קידר, א.ב. תכנון, צמח 15132  
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

.1.5 יחס לתכניות אחרות :

על-פי תמ"א / 31, השטח מיועד לנוף כפרי פתוח, שטח לשימור משאבי טבע.  
יעוד קרקע לפי תמ"א/ 13 – חקלאי ונב"ט.  
יעוד הקרקע לפי תמ"מ/ 2 – קרקע חקלאית.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג / 4332, ג / 5597 / ג / 5280  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה  
על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
1.84	24.04			שטח ציבורי פתוח
0.09	1.22			פרטי פתוח
7.33	95.88	-	-	דרך מוצעת
5.59	73.04	26.41	345.43	דרך קיימת / מאושרת
51.60	674.66	61.16	799.69	חקלאות
2.39	31.24			חקלאי מיוחד
3.31	43.28			תעשייה ומסחר
		2.68	35.02	תעשייה
0.58	7.63	0.74	9.73	בית עלמין
4.49	58.69	3.85	50.41	רצועת נחל
4.62	60.43			פארק נחל
18.16	237.48	5.15	67.31	נב"ט
<b>100%</b>	<b>1307.59</b>	<b>100%</b>	<b>1307.59</b>	<b>סה"כ שטח התכנית</b>

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח איכות הסביבה – 4 עמודים מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
08/01	
12/01	עדכון 1
11/6/02	עדכון 2
8/03	עדכון 3
3/04	עדכון 4
6/04	עדכון 5

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח
ירוק בהיר	שטח פרטי פתוח
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
קווים אדומים באלכסון	דרך לביטול
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת הדרך
פסים אלכסוניים ירוק-חום	חקלאי מיוחד
בצבע סגול	תעשייה
פסים אלכסוניים אפור-ורוד	תעשייה ומסחר
צהוב עז	מבנים להריסה
תכלת בהיר	רצועת נחל
פסים אלכסוניים ירוק תכלת כהה	פארק הנחל
קווים ירוקים מקבילים	נב"ט
קווקו בשחור	קו רקיע או צורת נוף לשימור
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
קו שחור מקוטע	קו בנין מדרך מס' 918
קו נקודה קו.	קו חשמל מתח גבוה
חום בהיר מוקף ירוק	מבני משק

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1. מטרות התכנית :

- א. יעוד שטח התוכנית למתחם המשלב יעודי ושימושי קרקע: מסחרי/ תעשייתי, חקלאי, חקלאי מיוחד ופארק נחל.
- ב. התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.
- ג. התאמת דרך מס' 918 לשינוי 11 ב' לתמ"א/3.

### 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי מיעודי קרקע קיימים: חקלאות, נב"ט, תעשייה ליעודי הקרקע המוצעים: תעשייה משולבת במסחר, חקלאי מיוחד, פארק נחל, שצ"פ, שפ"פ ודרכים.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

### 2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מסחר ותעשייה	3462
חקלאי מיוחד	6560

## 3. הוראות התכנית :

### 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

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

תעשייה ומסחר

3.1.1

שטח זה ישמש להקמת מבני תעשייה במשולב במבנים מסחריים. הפעילות התעשייתית תכלול מפעלים נקיים ובתי מלאכה, משרדים, מחסנים מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה, תחנת תדלוק.

הפעילות המסחרית תכלול: בתי מסחר, משרדים, קליניקות, שרותי הסעדה ובידור.

בשטח תעשייה ומסחר יותר להקים מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים ומקלטים.

בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות וגורמים מטרידי סביבה. יותרו השמושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם ועפ"י הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

מתן היתר בנייה יותנה בהסכמת המשרדים: בריאות, ואיכות הסביבה.

סה"כ השטח המותר לבניה עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות יחולק ביחסים 74% לתעשייה ו- 26% למסחר, (2880 מ"ר לתעשייה ו- 1000 מ"ר למסחר).

שטח חקלאי מיוחד – חוות לולים

3.1.2

ישמש לחוות לולים לגידול עופות, בשטח זה יותר להקים מבני לולים לאכסון עופות, מיכלים לאיחסון מזון, מיכלי מים, מיכלי דלק, מיכלי גז, סככות איחסון, גנרטור, מתקן סילוק פגרים, מחסן, שרותים סניטריים. תנאי לקבלת היתר לבניית הלולים – אישור תוכנית בינוי באישור המשרד לאיכות הסביבה.

הקמת הלולים תתאפשר רק אחרי הקמת התשתיות. כמו כן, יחידת לול נוספת תוקם רק אחרי סיום יחידת לול קודמת.

שטח חקלאי

3.1.3

כמוגדר ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. כל בניה בשטח זה אסורה למעט הפעילויות המותרות ע"פ תכנית ג / 6540. השטח החקלאי אפשר שישולב בפעילות תיירותית ללא בניה.

דרכים 3.1.4

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

### 3.1.5 שטח ציבורי פתוח / שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

### 3.1.6 בית עלמין :

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה. שטח בית העלמין יחוייב בתכנית בנוי בכפוף לסעיף 3.2 בהוראות תמ"א 19. תכנית הבינוי תכלול : דרך גישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר יצויינו תשתיות : מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

### 3.1.7 ערוץ נחל

שטח המיועד לשמש כעורק ניקוז מי נגר. בשטח זה לא תותר כל בניה ו/או פעילות למעט פעילות להבטחת הניקוז התקין, ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 3.1.8 פארק הנחל

אזור זה מיועד לשיקום, שימור ועיצוב נוף הנחל, טיפול בייצוב קרקע ובנוקי שטפונות (בכפוף לחוק הניקוז), שטח פתוח לבילוי בחיק הטבע. בתחום פארק הנחל לא תותר כל בניה, למעט העברת תשתיות ומתקנים הקשורים בטיפול ואחזקת רצועת הנחל. פיתוח פארק הנחל יעשה על-פי תוכנית נופית בעריכת אדריכל נוף. כל עבודה בתחום פארק הנחל תחוייב באישור רשות הניקוז ומנהלת הכנרת. פיתוח פארק הנחל יבוצע בו זמנית עם פיתוח אזור התעשייה והמסחר.

### 3.1.9 נב"ט

אזור נופש בטבע עפ"י הגדרות תמ"א 13. באזור הנב"ט המצוין ב - א, בסמוך למחצבה ישנה מותרת הקמת נקודת צפרות. תותר הקמת מבנה עזר ושירותים עד לשטח של 50 מ"ר, שבילים, פיתוח שטח, דרכי גישה וחניה לרכב בחיק הטבע. פיתוח אזור הצפרות ייעשה עפ"י תוכנית נופית בעריכת אדריכל נוף.

## 3.2

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

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

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קוי בנין			גודל מגרש/ דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי			
10	2	(2) 9	9	1	8		9	כמוסמן בתשריט	5	4	5.0	תעשייה ומסחר	
4.5	1	22	22	1	21		22	כמוסמן בתשריט	5	5	31.24	חקלאי מיוחד	
לפי תוכנית 6540 / ג													
3	1	100 מ"ר	100 מ"ר		100 מ"ר		100 מ"ר	3	3	3	9.50	בית עלמין	
3	1	50 מ"ר	50 מ"ר		50 מ"ר		50 מ"ר	3	3	3	1.0	שצ"פ/ (3)	
3	1	50 מ"ר	50 מ"ר		50 מ"ר		50 מ"ר	3	3	3	30.0	נב"ט	

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מנייה במעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) היקף הבניה המותר באזור תעשייה ומסחר יהיה במקסימום : 2880 מ"ר לתעשייה ו- 1000 מ"ר למסחר. ניתן לנייד זכויות בניה בין המגרשים השונים במסגרת סה"כ זכויות הבניה.

(3) זכויות הבניה תהיינה למתקנים הנדסיים, ומתקני הצללה.



הגדרות :\* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

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

חקלאי מיוחד – חוות לולים1. חומרי בניה

א. חומר הבניה העיקרי למבני הלול ולמיכלי המזון יהיה מסוג שלא יגרום לנצנוץ ואו לסינוור. מיכלי המזון יהיו מפח צבוע שימנע נצנוץ (החזרת אור).

ב. מבנה המשרד יבנה בבניה קלה או קשיחה בכל מקרה בחומרים רגילים. ייאסר שימוש בחומרי בניה מחזירי או שינצנוצו באור השמש.

2. גדרות

מבצע התוכנית יחוייב בגידור השטח ונטיעת שדרת עצים / שיחים / מטפסים לאורך הגדר.

3. אשפה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להגיינה הנדרשת.

4. פיתוח השטח

בבקשה להיתר תוצג תכנית פיתוח השטח. בתוכנית זו יוצגו עבודות שיקום מפגעי השטח והנוף שיגרמו כתוצאה מביצוע התכנית. תכנית זו תוכן ע"י אדריכל נוף.

5. התנאים למתן היתרי בניה יהיו ע"פ נספח הנחיות סביבתיות לחוות לולים המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

תעשייה ומסחר :

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

ליעוד קרקע זה תדרש תכנית בינוי כוללת שתציג את כל המבנים ומיקום מתקנים. תכנית הבינוי תכלול את פרטי פתוח השטח, הצבת המבנים : חניות, מתקנים הנדסיים, חומרי בינוי, תשתיות, גבהים מקסימליים, קירות תומכים, גדרות, שבילים ושילוט.

בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שריפה.

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 רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובאישור מנהלת הכנרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. 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 קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 . בקו מתח גבוהה 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.
4. כל קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת - קרקעיים.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכ"י יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

1. איחוד וחלוקה :
  - 1.1. חלוקה חדשה לפי הוראות 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 יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :
 

תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. 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 תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית.
  - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
6. תנאים לביצוע התכנית :
 

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

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

8. חניה :

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

9. עתיקות :

9.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

9.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

9.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

9.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

9.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

10. מקלטים :

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

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

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

#### 4. מימוש התכנית :

##### 4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.1.1 הקמת לולים – מבני הלולים ומבני העזר יוקמו בשלבים, עפ"י קצב איכלוסם ועפ"י צורכי המשק.

4.1.2 השטח המיועד לפארק הנחל יפותח ע"י יזם התוכנית בו זמנית לפיתוח יעודי הקרקע: אזור תעשייה ומסחר ואזור חקלאי מיוחד.  
לא ינתן אישור לפיתוח יעודי הקרקע שבתוכנית אלא בהצגת תוכניות וביצוע פארק הנחל.

4.1.3 שטח התעשייה והמסחר יבוצע בשלבים שיקבעו ע"י היזם והועדה המקומית הכל עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

##### 4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

יזם התכנית : \_\_\_\_\_

מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

**א.ב. תכנון**

חברה קבוצתית למנדילנות, ייעוץ והנדסה בע"מ

עורך התכנית : רן קיסרי

## נספח לאיכות הסביבה

### הגדרות:

1.

- 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. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ה. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

### יעוד שטח לתעשייה:

2.

- 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 פתוח מגוון או כשטחי חניה.
- ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
- ו. 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.



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 דיזון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. מסחר ושירותים

- א. סוגי המסחר יקבעו לפי השימוש הרגיש ביותר לתנאי הסביבה.  
ב. בשטח התעשייה המשולב במסחר יותר להקים ולקיים פעילות מסחרית בהיקף קמעונאי.  
ג. היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה עפ"י סעיפים 2.21 ו- 3.1.1 בהוראות תוכנית זו. סף הכניסה לשימושים מסחריים לסוגיהם יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור ובתנאי המשרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק, והכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור תעשייה.  
ד. המסחר והשירותים יקבעו וימוקמו במתחם כך שלא תיווצר סתירה בינם לבין התעשייה.  
ה. לשטח המסחרי יקבעו מגרשי חניה שיעמדו בתקן.

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 המתזיק 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 למבני תעשייה:

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.

6. א. סוג מפעלים:

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סוג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

7. א. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

ב. היתרי בניה למבני מסחר

1. ב. היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו שטחי המסחר בפועל, שטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון מקום פריקה וטעינה.
2. ב. חזית המבנים - פירוט חומרי בניה, פיתוח השטח, מיקום ואיסוף אשפה.
3. ב. פרישה טכנית שתתאר את התשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וניקוז.
4. ב. מתן היתר בניה יחויב באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

7. אכיפה:

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה והמסחר 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.