

12884  
 הודעה על אישור תכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5403  
 ת"ת 8.6.05 הקט"א 2930

1  
 משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 12884  
 אישור תכנית מס.  
 .. עדה מקומית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14.03.05 לאשר את התכנית.

ועדה מקומית גליל עליון  
 ת"ת 10-03-2005

מחוז צפון

10-03-2005

נפת צפת

--	--	--	--	--	--

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מתאר מס' ג/ 12884

### קיבוץ גדות

שינוי לתכניות: ג/ 2274 בתוקף, ג/ 4784 בתוקף, ג/ 6862 בתוקף,  
 ג/ 12093 בתוקף, ג/ 10621 בתוקף.

מס' נחלות - 120.

סה"כ מס' יח"ד מתוכנן בשח המגורים 240 יח"ד

מהן 180 יח"ד קיימות

תוספת של עוד 60 יח"ד

שטח עיקרי לתעשייה - 18,200 מ"ר.

שטח עיקרי למסחר - 1,210 מ"ר.

יחידות אירוח באזור התיירות - 100 יח"א.

**פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :**1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12884 קיבוץ גדות

1.2. מקום התכנית :שטח התכנית בתחום קיבוץ גדות  
בנ.צ. 258200 / 769400

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13048	3 - 10 ,14 ,16 ,17	2,12,13,15
13049		4,5,6,20,21,26,36,16,25
13801		20

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 772.2 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
בחכירה לקיבוץ גדות  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210יוזם התכנית :קיבוץ גדות ד.נ. הגליל העליון 12325  
טל : 04-6939101 פקס : 04-6939199מגיש התכנית :

קיבוץ גדות.

עורך התכנית :אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון , גליל עליון  
רח' הירדן 11 קריית שמונה  
טל : 06-6950858 פקס : 06-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :  
 התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן, התכנית תואמת לתמ"מ / 2 .  
 התכנית מהווה שינוי לתכניות : ג/ 2274 בתוקף, ג/ 4784 בתוקף, ג/ 6862 בתוקף, ג/ 10621 בתוקף, ג/ 12093 בתוקף.  
 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. נספח איכות הסביבה - בגוף התקנון.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
31/8/00	
ינואר 2000	עדכון 1
מאי 2002	עדכון 2
פברואר 2003	עדכון 3
מאי 2004 (להפקדה)	עדכון 4
אוקטובר 2004 (להפקדה)	עדכון 5

1.8. הגדרות ומונחים :  
 משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
בצבע צהוב	אזור מגורים
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח
בצבע סגול	אזור תעשייה
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
בצבע ירוק מותחם חום	אזור ספורט
פסים ירוקים וכתומים באלכסון	אזור חקלאי מיוחד
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
אפור מותחם אדום	מסחר
צבע אדום	דרך מוצעת
בצבע חום	דרך קיימת/ מאושרת
פסים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
קו בצבע שתור עם משולשים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק וספרה	גבול חלקה ומספרה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
צהוב עז מקווקו או רציף	מבנה להריסה
בצבע וורוד מותחם סגול.	אזור מלאכה ותעסוקה
בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין	דרך שרות
קווים ירוקים מוצלבים	יער נטע אדם קיים
בפסים ירוקים וצהובים לסירוגין	בילוי ונופש

## 1.10. טבלת שטחים :

	האזור	שטח קיים		שטח מוצע	
		בדונם	ב - %	בדונם	ב - %
1	אזור חקלאי	298.5	38.66%	88.8	11.50%
2	אזור חקלאי מיוחד			91.5	11.85%
3	אזור מגורים	240.9	31.20%	285.7	37.00%
4	אזור מסחר			12.1	1.57%
8	אזור תעשייה	34.2	4.43%	45.5	5.89%
9	דרך שרות			16.8	2.18%
10	דרך קיימת/ מאושרת	68.0	12.17%	56.8	7.36%
11	אזור מלאכה ותעסוקה			11.5	1.28%
12	שטח לבניי משק	101.1	13.09%	58.5	7.58%
13	אזור תיירות			12.5	1.62%
14	שטח פרטי פתוח	4.2	0.54%	58.9	7.63%
15	שטח ציבורי פתוח			0.1	0.01%
16	שטח ספורט	25.3	3.28%	13.2	1.71%
17	שטח בילוי ונופש			15.5	2.01%
18	שטח מבני ציבור			4.9	0.63%
	סה"כ שטח התכנית	772.2	100%	772.2	100%

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. תכנון מחדש של קיבוץ גדות.  
 ב. הגדלת שטח הקיבוץ.  
 ג. יעודים חדשים עבור - מסחר, חקלאי מיוחד, דרכים, מלאכה ותעשייה זעירה, ובילוי ונופש.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שיוני יעוד מקרקע חקלאית ליעודים שונים : שטח פרטי פתוח, מגורים, מסחר, מבני משק, חקלאי מיוחד, תעשייה, ספורט ודרכים.  
 שיוני יעוד : ממבני משק ל- מגורים, שטח פרטי פתוח, דרכים, ממגורים לשטח פרטי פתוח.  
 שיוני יעוד : משטח למגורים לשטח בילוי וספורט.  
 ב. רה תכנון מערכת הדרכים.  
 ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.  
 ד. קביעת הוראות לאיכות הסביבה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	סה"כ יח"ד / יח"א
מגורים	114,280	240 יח"ד
חקלאי מיוחד	22,875	
תיירות	4,375	100 יח"א
ספורט	1,980	
מבני משק	20,475	
תעשייה	18,200	
שטח פרטי פתוח	50	
מסחר	1,210	
מלאכה ותעסוקה	2,875	
בילוי ונופש	2,325	
מבני ציבור	1,225	

### 3. הוראות התכנית :

#### 3.1. רשימת התכליות והשימושים :

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזור מגורים :

השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד למגורים, אוכלוסיית הישוב כולל האוכלוסייה הזמנית שבו, מבנים לשירותי קהילה של הישוב, מוסדות חינוך מקומיים, מתקנים לצורכי שמירת בטחון התושבים. סלילת שבילים ודרכים פנימיות, והתקנת מתקני גן ומשחק. בשטח המיועד למגורים ישנם מבנים המשמשים לצורכי ציבור ושימוש קהילה ורווחת תושביה. מס' יח"ד באזור המגורים לא יעלה על 240 יח"ד.

#### 3.1.2 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: 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. אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

#### 3.1.3 אזור מבני המשק :

השטח למבני משק כולל רפת חלב + מכון חליבה. לולים + מדגרה, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדירוג 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- 50 מ' למבנה מגורים. לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי בה יצוינו מתחמים עפ"י השימושים, וזו תאושר ע"י הועדה המקומית. קבלת היתרי בניה תהיה מותנת בהוראות איכות הסביבה בכפוף לנספח איכות הסביבה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.1.4 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.

3.1.5 אזור פרטי פתוח :

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

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

3.1.7 אזור מסחר :

באזור זה יותר להקים : שרותי הסעדה מתקני בלוי לנופשים, מבני ומתקני נופש פעיל, סככות צל ומנוחה, מזנונים ומבנים למסחר קמעונאי ומתקני גן ומשחק. היתר בניה לאזור המסחר יינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. תחנת תדלוק עפ"י הנחיות תמ"א/18 לתחנות תדלוק.

3.1.8 אזור חקלאי מיוחד :

- א. השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים וכתומים ייעודו חקלאי מיוחד. בשטח ניתן להקים מבנים חקלאיים, מחסנים, סככות, בתי גידול לבעלי חיים, חממות בתי רשת וכיו"ב.
- ב. בשטח המיועד כשטח חקלאי מיוחד יבוצע ניקוז ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות משרד הבריאות ורשות הניקוז המקומית. כל מערכות הניקוז והביוב יבוצעו ע"פ הנחיות אלו בלבד.

### 3.1.9 אזור מלאכה ותעסוקה:

בשטח הצבוע סגול מותחם סגול כהה תותר הקמתם של מבנים עבור השימושים הבאים: מוסכים, מסגריות, נגריות, נפחיות, גריות עסקים קטנים, בתי מלאכה, משרדים ומבנים המשרתים מטרות אלו כהגדרתם בחוק. כמו כן תתאפשר הקמת מתקנים לתשתיות ציבוריות ומעבר תשתיות תת קרקעיות מכל סוג.

### 3.1.10 בילוי ונופש:

שטח זה מיועד עבור מבני ספורט בילוי ונופש לרווחת הקהילה ואורחיה. בשטח זה תותר בניה עבור בריכת שחיה, מרכזי בילוי ופעילות נופש, לרבות אולמות כושר, ספורט ומופעים. תותר הקמת מבני עזר עבור פעילות בילוי ונופש, עבור פינות ישיבה, הצללה, מנוחה והתרגעות. מחסנים וכל מערכות העזר וחדרי המכונות הדרושים לתחזוקה והפעלה של מתקני האתר.

### 3.1.8 אזור תיירות: (לא יותר מ- 100 יח"ד לפי תמ"א 12)

באזור זה יותרו הבניה והשימושים שלהלן: אכסון חדרי אירוח, כפר נופש או מלון נופש על כל המבנים והמתקנים הקשורים ואו הדרושים להפעלתם כמו: שירותי הסעדה, מזנונים, מתקני ספורט, מתקני נופש פעיל משחקים ובידור, מקלטים דו שימושיים, התווית שבילים וחניות וכל שימוש נוסף הכרוך בתיירות. למתחם התיירות תתחייב הכנת תוכנית בנוי מנחה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית הבנוי המנחה ע"י הועדה המקומית. שטח יח"ד יהיה 50 מ"ר. פתוח אזור התיירות יהיה כפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.



## 3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)  
 לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

גודל מגרש מינימלי/ד'	% בניה מקסימלי	% בניה מקסימלי			גובה בניה		קוי בנין			שטח בדונם		שם האזור (שמושים עיקריים)
		סה"כ	לקיסוי הקרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר	מספר קומות	קדמי	אחורי	צדי	המגרש	
	**	45	45	5	40	(1) 8	2	5	3	3	285.7	מגורים (1)
ד' 5.0	**	35	35	10	25	12	2	5	5	5	91.5	הקלאי מיוחד
ד' 1.0	**	55	55	15	40	12	2	5	5	5	45.5	אזור תעשייה
ד' 5.0	**	45	45	10	35	9	2	5	5	5	58.5	מבני משק
ד' 1.0	**	45	45	10	35	9	2	5	5	5	12.5	אזור תירות
	**	20	20	5	15	12	2	10	5	5	13.2	ספורט
ד' 1.0	**	20	20	5	15	9	2	5	5	5	15.5	בילוי ונופש
ד' 0.5	**	100	100	50 מ"ר	50 מ"ר	4	1	5	5	5	58.9	פרטי פתוח
ד' 1.0	**	15	15	5	10	9	2	5	5	5	12.1	מסחר
		35	35	10	25	12	3	5	5	5	4.9	מבני ציבור
ד' 1.0	**	30	30	5	25	12	3	5	5	5	11.5	אזור מלאכה ותעסוקה

גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.

המ"ר לשפ"פ מיוחס לסה"כ השטח.

(1) גובה מקסימלי במבנה מגורים : גג שטוח 8 מ' (גובה מקסימלי) גג משופע 9.5 מ' (גובה מקסימלי).

(2)\*\* הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(3) \* מרחק בין מבני מגורים האחד לשני.

(4) במגורים % הבניה המותר מחושב לכלל השטח המסומן בצבע צהוב.

3.3. הוראות נוספות :

הגדרות :

תכנית בינוי :

תשריט בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עקורני של שטח התכנית : מיקום מבנים, התווית שבילים ומדרכות כולל מערכות תשתיות, חניות, מקלטים, גינון. תכנית בינוי תידרש עבור כל יעוד שטח בנפרד ועל פי מתחמים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.  
היתר בניה יינתן רק לאחר אישור תכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית.

תשתית עירונית :

מכלול עבודות התשתית שהמועצה האזורית חייבת בביצוען או מוסכמת לבצען ע"פ דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז, תאורת רחובות.

א. תכנית עיצוב ארכיטקטונית :  
( הוראות ארכיטקטוניות )

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ו מבנים נלווים.

1. מגורים, מסחר, ספורט, בילוי ונפש ותיירות :

מבני המסחר, המגורים וכל המבנים עבור בילוי, ספורט, נופש ותיירות המותרים. יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל תוספת למבנה קיים תותנה בהצגת כל המבנן ובאישור הועדה המקומית.

2. מבני משק, תעשייה, חקלאי מיוחד :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פחאיסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי בעל עמידות לטווח ארוך שימצא מתאים, ושיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
ישולבו במבנים פתחים לאוורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להלכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים.  
משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי.  
בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה.

ב. מתן היתר בניה :

1. אישור תכנית הבינוי ונספחיה, המפורטים בתכנית זו, ע"י הועדה המקומית והתאמה בין הבקשה להיתר לבין תכנית הבינוי יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית זו. לא יוצאו תעודות גמר למבנים ע"פ תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטיות לאותם מבנים ע"פ תכנית הבינוי ונספחיה. באזורים השונים. כל אזור ותכנית הבינוי שלו בתי תלות בתכניות הבינוי של האזורים האחרים.
2. הוצאת היתרי בניה מותנה בקיומה של "תשתית עירונית" מתאימה.

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

- 4.1 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 קווי 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 גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"ו) 11 מ'.
  - בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"ו) 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.

4.2 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.

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

5. 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.

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 תאשר 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 :

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 מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין 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.

4. מבנים להריסה :
- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
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 (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
8. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. בתאום עם מהנדס המועצה האזורית.
9. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. סידורים לנכים :
- קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
11. רישום :
- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
12. תנאים לביצוע התכנית :
- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**פרק 4- מימוש התכנית :****4.1. שלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע בשלבים.  
ביצוע מתחם, מבנין או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.  
גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

**4.2. תקפות התכנית :**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## נספח לאיכות הסביבה – מגזר חקלאי כפרי

### 1. הגדרות:

1. מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה: אוויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, עלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי או אקוסטי.
2. רשות סביבתית מוסכמת – המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
3. אזור תעשייה – ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילוויים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף מוכר והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
4. אזור מבני משק – ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות.
5. מפעל – כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
6. שאלון סביבתי – מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומרי גלם, תהליכי ייצור ואחסנת, סוגי האנרגיה בתהליך הייצור, דרכי פליטה לסביבה.

### 2. ייעוד שטח לתעשייה / מלאכה ותעסוקה:

1. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים לאיכות הסביבה והבריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה – הכל בהתאם לסוג הפעילות ותהליכי הייצור 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 מ'.  
ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי / פרטי פתוח מגונן או כשטחי חניה.
5. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
6. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט ביו היתר מהו סוג המוצר, הליך איחסון והשינוע.
7. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.
8. אכלוס המפעלים יותנה באישור של היחידה לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה.

### 3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

1. מפעלים שאינם עומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ולמניעת נזקים לסביבה ולמקורות המים. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים לייצור כימיקליים, עבוד עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים מפעלים לייצור אסבסט, מפעלי פסולת מסוכנת כהגדרתה בחוק, ציפוי מתכות, ייצור נפיצים ומחזור וטיפול באשפה.

### 4. הוראות כלליות – איכות נסביבה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת, לא יכילו חומרים מסוכנים ויעמדו בתקני איכות הסביבה המקובלים בארץ ובעולם.

#### 1. שפכים:

איכות השפכים המותרת לחיבור 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 לתכנית תוגש תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים לאיכות הסביבה והבריאות ומהנדס הרשות המקומית.

#### 2. פסולת גושית (מוצקת):

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

#### 3. רעש:

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

#### 4. איכות אוויר:

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות אוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

#### 5. חומרים מסוכנים:

כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס. במקרה של אחסנת רעלים מכל סוג יפנו יזמי התכנית למשרד לאיכות הסביבה לקבלת היתר רעלים כנדרש עפ"י חוק. הצורך בהיתר ייקבע לפי הכמות וסוג החומרים, מיקום וכדומה.



6. פסולת רעילה:

יתסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

7. 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 סולפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

5. הוראות למתן היתר בניה:1. היתרי בניה:

1. היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר:
  - שטחי ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
  2. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
  3. חזות המפעל – פרוט חומרי בניה, פתוח שטח, מיקום איסוף אשפה וגינון.
  4. שלבי הקמה / ביצוע – לוח זמנים.
  5. פרשה טכנית – שתתאר את המפעל המתוכנן: פס ייצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול השפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

2. סווג המפעלים:

לקבלת היתר בניה יידרש מילוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות) על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי – משרד לאיכות הסביבה יקבע האם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

6. אכיפה:

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תיהיה 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 ואזור חקלאי מיוחד:

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. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- ב. למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית (ותכניות מתאימות) הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- ג. פתרון לסילוק אשפה ופסדים באישור המשרד לאיכות הסביבה – במסגרת התכנית ו/ או במסגרת אזורית.
- ד. פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- ה. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים, באישור מנהלת הכנרת. שפכים – תחוייב תכנית 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 במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ו. רעש – בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.

ז. איכות אוויר – תדרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל הפליטות של מזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.

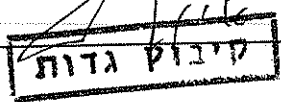
ח. ריח – על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני משק.

ט. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.

י. 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 הבריאות.

5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

יום התכנית : \_\_\_\_\_  


מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

עורך התכנית : \_\_\_\_\_  
