

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 1049/05  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה  
 ביום 14/11/05... לאשר את התכנית  
 הרצל גדון  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המתוזזת

1  
 חרש

מחוז הצפון

נפת צפת

הודעה על אישור תכנית מס' 1049/05  
 מורטנה בלקוט הפרסומים מס' 5467  
 מיום 8.12.05

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

18

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית גליל עליון

קיבוץ הגושרים  
 תכנית מפורטת מס' ג/10883

שינוי לתכנית מפורטת ג/4549, ג/1756, ג/10056

מס' יחד' באזור המגורים עד 222 יח"ד  
 מס' יח' האירוח - 380 יחידות

העורך: אדר' גבי גרזון  
 א.ב. תכנון  
 רח' דרך מנחם בגין (פ"ת) 116,  
 ת"א 61251  
 טל': 03-6233777

תאריך: 26 בנובמבר 1998  
 עדכון: 31 במרס 2005  
 עדכון: 18 במאי 2005  
 עדכון: 05 ביוני 2005

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית:  
תכנית מפורטת מסי' ג/ 10883 קיבוץ הגושרים.  
שינוי לתכנית מפורטת ג/ 4549, ג/ 1756 ו- ג/ 10056.

1.2 מיקום התכנית:

נ"צ מרכזי: 208500 מזרח ו- 291750 צפון.

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלק מחלקה
13246		8, 3
13291		30, 27, 22, 8, 7, 3, 2
13292	19 - 3, 1	
13293		4, 8, 6, 12

1.3 שטח התכנית:  
668.8 (מדוד במדידה גראפית).

1.4 בעלי ענין:  
בעל הקרקע: מ.מ.י.  
יזם התכנית: קיבוץ הגושרים, טל: 04-6956211 פקס:  
מגיש התכנית: קיבוץ הגושרים, טל': 04-6956211 פקס:  
עורך התכנית: אדרי' גבי גרזון - א.ב. תכנון, טל': 03-6233777, פקס: 03-6233700.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: התוכנית תואמת יעוד לפי תשריט ייעוד קרקע: נוף כפרי/פתוח.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית תואמת/תכניות מתאר ארציות.

ת.מ.מ. 2: תוכנית תואמת לתמ"מ 2.

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב של הגושרים.

תכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתכנית מסי' ג/ 4549 מאושרת ו- ג/ 1756 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1: 2500 ותרשים סביבה בקני"מ 1: 20,000.
- ב. תקנון הכולל את הוראות התכנית, 10 דפים.
- ג. נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי - נספח מחייב - 6 דפים.

1.7 גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף בקניימ 2500:1.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
4/2/03	הכנה
17/2/03	עדכון 1
6/3/03	עדכון 2
7/9/03	עדכון 3
25/2/04	עדכון 4

1.9 ביאור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת/קיימת	קו כחול עבה מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים
גבול חלקה קיימת	קו ירוק כהה
מסי חלקה רשום	מספר בירוק
מספר מגרש מוצע	מספר בצבע שחור מוקף באליפסה
אזור מגורים	שטח צבוע צהוב
אזור למבני משק	שטח צבוע חום תחום בירוק כהה
אזור נופש ומלונאות	שטח צבוע צהוב בהיר תחום בחום
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
אזור למבני ספורט	שטח צבוע תכלת תחום בחום
בית עלמין	שטח צבוע בצהוב עם רשת פסים ירוקים
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור חקלאי	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים
אפיק נחל/תעלת מים	רצועה בגוון תכלת
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	שטח מטוית פסים אדומים דקים
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

1.10 טבלת שטחים:

אחוזים	מצב מוצע		מצב קיים		אזור
	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם	אחוזים	
32.55	217.7	34.52	219.5	אזור מגורים	
8.12	54.3	13.10	83.3	אזור מבני משק	
4.40	29.4	4.78	30.6	אזור תעשייה	
5.94	39.7	7.96	50.6	אזור נופש ומלונאות	
4.22	28.2	----	----	אזור למבני ספורט	
7.97	53.3	2.62	16.7	שטח פרטי פתוח	
3.47	23.2	3.05	19.2	אפיק נחל / תעלת מים	
0.58	3.7	0.59	3.7	בית עלמין	
15.86	106.1	22.28	141.6	שטח חקלאי	
2.62	17.5	----	----	דרך מוצעת	
14.86	99.4	16.34	103.6	דרך קיימת/מאושרת	
100.0	668.8	100.0	668.8	סה"כ	

## 1.11 טבלת נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות כולל	יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע/מ"ר
222 יח' מגורים	אזור מגורים (כולל מבני ציבור)	109,200
	אזור מבני משק	7410
	תעשייה	13,770
380 יח' אירוח	נופש ומלונאות	17,190
	אזור למבני ספורט	5,778

## פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

## 1. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מפרטי פתוח לנופש ותיירות.
- ב. שינוי ייעוד שטח חקלאי - למבני משק.
- ג. שינוי ייעוד אזור מגורים ואזור מבני משק - לנופש וספורט.
- ד. שינוי ייעוד שטח מנופש ותיירות למגורים.
- ה. התאמת מערך תנועה וחניה לדרכים קיימות ועתידיות.
- ו. הנחיות למתן היתרי בניה.

## 2. עיקרי הוראות התכנית:

- א. הוראות כלליות - ליעודי קרקע.
- ב. טבלת זכויות בניה.
- ג. הוראות כלליות.

## 3. הוראות התכנית:

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

## 3.1 אזור מגורים:

מסומן בתשריט בגוון צהוב.  
 מיועד למגורים ושטחי ציבור ושרותים נלווים וכוללו בתוכו:  
 שירותים לאוכלוסיה המקומית ואורחיה לרבות שרותי הסעדה, אספקה ואחזקה.  
 משרדים ומבני מינהלה. גנים, חורשות מדשאות, דרכים לרכב ולהולכי רגל,  
 ככרות, מגרשי חנייה. מחסנים, מקלטים, מתקני מים, חשמל ותשתית.  
 מבני ומתקני נופש וספורט, מבני חינוך, בריאות, תרבות ודת.  
 זכויות ומגבלות בניה מוגדרות בטבלה בעמ' 6.

## 3.2 אזור למבני משק:

מסומן בתשריט בגוון חום מותחם בירוק.  
 מיועד למבני המשק החקלאיים.  
 כולל מבני-משק ומתקני-משק, מבני מלאכה, מחסנים, בתי גידול בהמות, עופות  
 וצמחים, דרכים חניות.  
 הוראות בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה - מופיעות בנספח שבעמ' - 10.

- 3.3 אזור תעשייה:  
מסומן בתשריט בגוון סגול. -  
מיועד למפעלים - לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני-תשתית, הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, זכויות ומגבלות בניה מתוארות בטבלה בעמוד 6.  
לא יינתן אישור להקמת מבנה תעשייה ללא חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה. הוראות בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה - מופיעות בנספח בעמ' - 10.
- 3.4 אזור נופש ומלונאות.  
מסומן בתשריט בגוון צהוב בהיר מותחם חום.  
יועד למבני ומתקני מלון.  
שרותי אכסון, הסעדה, בילוי וכינוס אירועים.  
כל בניה בשטח זה תהיה כפופה לתקנים פיזיים ולהוראות משרד התיירות. סה"כ יחידות אירוח - 380.  
זכויות ומגבלות בניה מתוארות בטבלה בעמוד 6.
- 3.5 אזור למבני ספורט.  
מסומן בתשריט בגוון תכלת ירקרק מותחם בחום איזור המיועד למתקני תרבות נופש וספורט. כגון - אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרשים ומתקני ספורט. באיזור זה יותר שימוש ציבורי במתקנים הנ"ל.  
בקשה להיתר בניה בתחום שטח ספורט למבנה העלול לגרום למטרד רעש לסביבת המגורים תחוייב תכנון וביצוע של מיגון אקוסטי עת השבון היזם/ המפעיל, על מנת למנוע מטרדי רעש צפויים כהגדרתם בחוק, מהדיירים בבתים הסמוכים.
- 3.6 שטח פרטי פתוח.  
מסומן בתשריט בגוון ירוק.  
נטיעות וגינות, מתקני נופש וספורט, מתקנים הנדסיים (מים, חשמל ותקשורת), דרכים ושבילים.
- 3.7 שטח חקלאי.  
מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים.  
השימושים באזור זה יהיו בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
- 3.8 דרך מוצעת.  
מסומנת בתשריט בצבע אדום.  
דרך המיועדת לתנועת כלי רכב פרטיים וציבוריים.  
רוחב תחום הדרך, מספרה ומרחק קוי הבניה, יצוינו ברוזטה שבתשריט.  
דרך מוצעת מס' 3 המיועדת לגישה לבית העלמין, תבוטל עם אישור תכנית הרחבת קיבוץ הגושרים בה תאושר דרך לבית העלמין מכיוון מערב במקום דרך זו.
- 3.9 דרך קיימת או מאושרת.  
מסומנת בתשריט בגוון חום.  
מיועדת לתנועת רכב למרכז הישוב, לאזור-התעשייה ולאזורי התיירות.  
רוחב תחום הדרך, מספרה ומרחק בקוי הבנין יצוינו ברוזטה שבתשריט.
- 3.10 דרך לביטול.  
מסומנת בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים.
- 3.11 בית עלמין.  
מסומן בתשריט בגוון צהוב מרושת בירוק כהה.  
מיועד לקבורה והתכנסות לטקסי קבורה ואזכרה.  
כולל מבני עזר: מחסן, שירותים ומתקנים המשרתים קהל מבקרים.  
בית הקברות יוקף בגדר.  
כל ההוראות בכפוף להוראות תמ"א 19.

## 3.12 אפיק נחל/תעלת מים.

מסומן בתשריט בגוון תכלת.  
 תוואי הנחל לפי תכנית רשות הניקוז. קו בנין יהיה 10 מ' משני צידי הנחל באופן שיבטיח אפשרות אחזקה ושמירה על הנקיון.  
 כנייל לגבי תעלת מים המשמשת לזרימה עונתית של מי נגר.  
 ניתן להקים גשרים ומעברים מעל הנחל או תעלת המים באופן שיובטחו תנאי בטיחות כחוק וישמר האופי הכפרי בסביבה.  
 כל חציית נחל ו/או פיתוח שטח בקרבת הנחל יעשה בתיאום ואישור רשות ניקוז כינרת.  
 כל פעולה הקשורה בבניה או פיתוח שטח בקרבת הנחל תיעשה בשילוב תכנון נופי של גדות הנחל ע"י אדריכל נוף.  
 קווי הבניה (למעט מבנים קיימים) יהיה 10 מטר.

## 3.13 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

ש"ח יחידות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים זיהויים)
	במ' **	מס' קומות	סה"כ	כיסוי בקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס הכניסה ***	קדמי	אחורי	צידי		
222	9	2	60%	60%	10%	50%	---	60%	5	5	3	218,400	אזור מגורים
	12	2	15%	15%	5%	10%	---	15%	5	5	5	2000	אזור מבני משק
380 יחי ארוח	15	3	50%	35%	5%	45%	2%	48%	5	5	5	2000	אזור תעשייה
	20	5	50%	20%	5%	45%	2%	48%	5	5	5	2000	אזור נופש ומלונאות
	12	2	20%	18%	2%	18%	1%	19%	5	5	3	2000	אזור למבני ספורט
	4	1	150 מ"ר						3	3	3	400	שפ"פ

\*\* גובה בנין יימדד מגובה  $\pm 0.00$  של המגרש, עפ"י סימון מודד.  
 \*\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות ונספחים לטבלה:

- בחלקה מס' 6 באזור המלונאי (פאב גוש) תוגבל הבניה ל- 500 מ"ר סה"כ.
- סה"כ שטח בניה מותר בכל שטחי השפ"פ לא יעלה על 150 מטר מרובע.

4. הוראות כלליות1. ביוב

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

2. מים

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

3. אשפה

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

4. תקשורת

תכניות תקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס המועצה האזורית כתשתית תת קרקעית. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה, רדיו וכו' יאושרו ע"י מנהל ההנדסה.

5. חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 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'.

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 החשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סרפיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. עתיקות

כל שטחי התכנית נמצאים על אתר עתיקות מוכרז. כל פעולת בניה, חפירה, חציבה, סלילה וכל פעולה אחרת המנויה בחוק העתיקות תש"ל"ח - 1978, סעיף 29 א', מחייבת תיאום ואישור מראש של רשות העתיקות.

7. חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה התש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

- 7.1. ניקוז  
 א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הצגת נספח ניקוז ותכנית אב לאספקת מי שתיה.
- ג. לא יינתן היתר בניה ללא הצגת נספח ניקוז ואישורו ע"י רשות ניקוז כנרת.
- ד. כל חציית נחל ו/או פיתוח שטח בקרבת הנחל יעשה בתיאום ואישור של רשות ניקוז כנרת.
- 7.2. הפקעות לצרכי ציבור  
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.  
 הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד עפ"י תוכנית זו, לתקופה קצובה.
8. היטל השבחה  
 היטל השבחה ישולם כחוק.
9. עודפי חפירה ופסולת גושית  
 עודפי חפירה בתהליכי פיתוח שטח ישתלבו בתהליכי הפיתוח במסגרת המגרש ולא יועברו לשטחים אחרים ללא אישור מהנדס הוועדה המקומית.  
 עודפי פסולת גושית יועברו לאתרים מאושרים לפסולת גושית.
10. מבנים קיימים:  
 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
11. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. הוראות הג"א:  
 לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.



13. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

14. תנאים לביצוע התכנית:

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

15. 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 הבניה.

16. תנאים למתן היתר בניה:

- לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הסדרה וביצוע בפועל של -
- א. העברת תכנית אב למים עדכנית למשרד הבריאות.
  - ב. הכנת תכנית לטיפול קדם במי הגלם והעברתה לאישור משרד הבריאות.
  - ג. בהתייחס למקור המים - י שלבצע בדיקה כימית מלאה במקור המים ולהעביר תוצאות הבדיקה למשרד הבריאות. כמו כן להעביר למשרד הבריאות סקר הידרולוגי - סביבתי של מקור המים.
  - ד. הפעלת מתקן הטיפול במים (סינון וחיטוי) יהיה כפוף ל"הוראות הפעלה ראשונה" של משרד הבריאות.
  - ה. הסדרת היתר בניה למפעל הטיפול במים (סינון וחיטוי).
- ו. למרות האמור לעיל, מתן היתרי בניה מכח תכנית זו לתוספות חדשות למבני מגורים קיימים בלבד, ולגיטימציה למבנים קיימים אשר נבנו ללא היתר בכל תחום התכנית ובלבד שהם נבנו לפני שנת 2000, לא יותנה בקיום סעיף מזנה 5 וזאת במשך תקופת ביניים שתסתיים בתום שלוש שנים ממועד אישור תכנית זו.

17. תקפות התכנית

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

נספח לאיכות הסביבה - מגזר תקלאי כפרי

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום שינוי איכות הסביבה אור, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, אשר חורג מן המותר הוראות 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 ושרותים נלווים.
- 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 פתוח מגוון או כשטחי חניה.
- ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.

1. 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.

2. 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 לסביבת. 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. תוראות כלליות - איכות הסביבה באזור התעשייה:

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

#### 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 אויר:

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.

5. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק באזור תעשייה :

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, 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.

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.

6. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.  
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאתגר לכל תלונה וקריאה לסדר.  
הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

### מבני משק

הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

1. כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
2. למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
3. פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
4. פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.

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.
6. רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
7. איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
8. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
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.

חתימת

א. חתימת היוזם:

*קמחי*  
מאשרים

ב. ועדה מקומית:

ג. ועדה מחוזית:

ד. בעל הקרקע

**א.ב. תכנון**  
חברה קיימת לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בנייה

ה. המתכנן: אדר' גבי גרזון