

13.11.05 אי.ש.ו.ר ע.פ.ל.ס

3/8/05
מה-99-48

מחוז : הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז בקעת בית שאן

תכנית מתאר מקומית מס ג/ 11068

יעודי קרקע והוראות בניה

קיבוץ נווה אור


שינוי לתכנית מתאר מקומית_משי"צ ג / 56

- 100 נחלות
- 120 יח"ד קיימות
- 80 יח"ד מתוכננות
- 40 יח"ד מיוחד מתוכננות
- סה"כ 240 יח"ד

המתכנן : אדר' דני קידר א.ב. תכנון טל' 06-6751960, פקס : 06-6751166

אוגוסט 2000

הודעה על אישור תכנית מס' 11068 / 16
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5478
 מיום 5.1.06

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 11068 / 16
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 09/05/01... לאשר את התכנית
 חתום: 
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק א' - התכנית :

1. שם וחלות : התכנית תקרא מתאר מקומית מספר ג11068/
קיבוץ נווה אור ותחול על השטח המותחם בקו כחול
בתשריט.

2. הגושים הנכללים :

חלקי חלקות	חלקות	גושים חדשים
4, 15		22638
13, 2, 4	12, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	22640

סה"כ מס' יח"ד קיימות - 120
יח"ד מתוכננות - 120 (80 מגורים א' 40 מגורים מיוחד)
סה"כ - 240 יח"ד

3. שטח התכנית : 641.21 דונם מדוד במדידה גרפית (מיום 25.10.99).

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

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, טל' 06-6558211,
פקס 06-6560521

בתכירה ע"י קיבוץ נווה אור.

6. יוזמי התכנית : קיבוץ נווה אור טל' 06-6538411, פקס : 06-6538202.

7. עורכי התכנית : אדר' דני קידר, א.ב. תכנון עמק הירדן טל : 06-6751808
פקס : 06-6753166

8. מטרת התכנית :

- א. הרחבת תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ נווה - אור.
- ב. שינוי יעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
משטח חקלאי -
לדרכים, מבני משק, שפ"פ, מגורים א', ספורט, תעשייה.
משטח למגורים א' ל - שטח למבני ציבור, מגורים מיוחד, שפ"פ.
משטח מבני משק ל - מבני ציבור, שפ"פ, דרכים.
משטח תעשייה ל - דרכים, שפ"פ, מבני משק.
- ג. התווית רשת דרכים למינהם.
- ד. קביעת תנאים הנחיות ושלבי פיתוח אשר יחייבו את מבצע התכנית.

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מש"צ 56 המאושרת, אשר ביטלה את תכנית מס' ג / 2290.
במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות יחייבו הוראות תכנית זו.

10. מסמכי התכנית : הוראות התכנית - 13 דפים - מחייב תשריט מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:2500 - מחייב נספח איכות הסביבה 6 דפים מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

11 ציוני התשריט :

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - להלן החוק, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשל"א - להלן תקנות, למונחים והמשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

12. באור סימנים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה
אזור מבני ציבור	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
אזור מבני משק	שטח צבוע חום ומותחם ירוק כהה
אזור מבני תעשייה	שטח צבוע סגול
אזור ספורט	שטח צבוע ירוק כהה ומותחם חום
אזור בית עלמין	שטח צבוע צהוב ומרושת ירוק
דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	קווים אדומים מקבילים
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
מרווח קדמי מינימאלי	ספרה שחורה ברבעי הצדדים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון של העיגול
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומס' ירוק
גבול גוש	קו ירוק עם משולשים
שטח חקלאי	קווים ירוקים אלכסוניים
רשות ניקוז תעלת מים	קווים כחולים אלכסוניים
מבנים להריסה	שטח צבוע צהוב חזק
קו בנין מסילת רכבת	קו שחור מקוטע

12. טבלת מצב קיים/מוצע :

	האזור	שטח קיים		שטח מוצע	
		בדונם	ב - %	בדונם	ב - %
1.	אזור מגורים א'	173.52	27.06	141.21	22.02
2.	מגורים מיוחד	-	-	12.7	1.98
3.	אזור מבני ציבור	-	-	42.29	6.60
4.	שטח פרטי פתוח	-	-	68.14	10.63
5.	אזור מבני משק	111.67	17.41	123.77	19.30
6.	אזור מבני תעשייה	39.79	6.20	70.86	11.05
7.	אזור ספורט	24.29	3.79	40.03	6.24
8.	אזור בית עלמין	4.84	0.76	4.84	0.75
9.	דרך להולכי רגל	-	-	0.8	0.12
10.	דרך קיימת	12.36	1.93	10.23	1.60
11.	דרך מוצעת	-	-	39.36	6.14
12.	חקלאות	267.90	41.79	80.02	12.48
13.	רשות ניקוז (תעלת מים)	6.84	1.07	6.96	1.09
	סה"כ	641.21	100	641.21	100

פרק ב' - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות

הוראות כלליות

שימוש בקרקעות או בניינים
לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א'

אזור זה יכלול מגורים, גני ילדים, פעוטונים, חדר נשק, מקלטים, חדרי שירות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לני"ל.

ב. מגורים מיוחד

כמו מגורים א' אך בנוסף יותרו מגורים לאוכלוסייה זמנית, אוכלוסייה מתחלפת, דיור מוגן.

ג. אזור מבני ציבור

באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים למלא את צרכי הציבור.

ג - 1 השימושים המותרים

- א. בנייני מנהל ומשרדים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, שרותי צריכה ומוסדות חינוך - כולל גני ילדים, פעוטונים.
- ג. בניינים לשירותי רווחה.
- ד. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. מקלטים ציבוריים.
- ו. דרכים, דרכי שירות וחניה.

ד. אזור פרטי פתוח

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, ריהוט גנני, מתקני משחק, ספורט ומקלטים וכן שטחים שמורים לניקוז, למערכת תשתיות כמו: שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

ה. אזור מבני משק

שטח למבני משק הכולל:
לולים, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קרור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בע"ח, מיבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור, וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל.

לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים.
על אזור זה יחולו הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד
מתקנון זה.

ו. אזור מבני תעשייה

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום
תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים,
דרכים רחבות, חניות ומתקני עזר.
לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים.
בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.
לאזור התעשייה תוכן תכנית בינוי וחלוקה למגרשים שתאושר ע"י הועדה
המקומית ותהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.
על אזור זה יחולו הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד
מתקנון זה.

ז. אזור ספורט

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי טניס, כדורסל, כדורגל
אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מתקני משחק וכל השירותים
והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט.

ח. בית עלמין

אזור המיועד לקבורה ושירותים נלווים.
תכנית מפורטת תתוכנן בכפוף לסעיף- 3.2 להוראות תמ"א 19.

ט. דרכים שבילים וחניות

השטח המיועד לדרכים שבילים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות:
כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה
ואחזקתה.

2. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב
להקים מפרצי חניה, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה
המקומית.

2. תיעול מתחת לפני הדרך - לא יונחו בתוך הדרך כל צינור מים, כבל,
ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני
הדרך מבלי לקבל הסכמת ואישור מהנדס המוא"ז ומהנדס הועדה
המקומית.

3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או
גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

4. חניה

החניה תהיה בתוך המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

י. אזור חקלאות

אזור שמיועד למטרות חקלאיות. כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק. כל בניה באזור זה אסורה, אלא עפ"י הוראות תכנית ג/6540, פרט למבנה עזר ומתקנים הנדסיים לסוגיהם : ניקוז, אספקת מים, ביוב, חשמל ותקשורת, באישור הועדה.

יא. תעלת מים - רשות הניקוז

שטח המיועד לפעילות ניקוז. כל פעילות בשטח זה תחוייב באישור רשות הניקוז האזורית.

פרק ג' - הוראות כלליות

ניקוז .1

1.1 המבצע יחוייב לטפל בניקוז בכל תחום התכנית. הניקוז יהיה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז, או כל אמצעי אחר שידרש ע"י רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.

1.2 לעת ביצוע התכנית, ועל מנת לאפשר מתן היתרי בניה, תחוייב הכנת תכנית ניקוז לכלל שטח התכנית, כולל התייחסות לצד המערבי שבין דרך מסי' 90 לגבול התכנית.

1.3 קווי הניקוז יעברו בשטחים המיועדים בתכנית לשטחים פרטיים פתוחים ו/או בשולי השטחים המיועדים לבניה. בכל מקרה תשמר רצועה פנויה להעברת קווי הניקוז וגישה נוחה לטיפול במערכת.

1.4 קיבוץ נווה אור מחוייב באחזקת וטיפול מערכת הניקוז. פעולה זו תבצע ע"י מתן אפשרות מעבר כלים בשטחי שטח פרטי פתוח ושולי שטחים ביעודים אחרים ולאורך התעלה.

1.5 תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב .2

הרשת תחובר למערכת אזורית כאשר תהיה כזאת, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים האמורים להתחבר למערכת אספקת המים (כגון: מגורים, בתי עסק, מבני ציבור וכו') לאחר שיופעל מתקן טיפול בשפכים האזורי או לאחר 1.4.07 (המוקדם מביניהם) אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל אל המתקן הנ"ל.

מים .3

מהנדס הועדה יאשר תכנית פיתוח לאספקת מים. התכנית תהיה מותאמת עם תכניות התשתית המקומית והאזורית ותאושר ע"י משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

סילוק אשפה .4

סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפנוי פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מסודר.

בהיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מסודר.

5. חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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.

מרשת מתח נמוך	2.0 מטרים
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ו	9.5 מטרים

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן, מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. הכל בכפוף לתקנון 80 ו - 81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).

ג. כל קווי החשמל בתחום הקיבוץ יהיו תת קרקעיים.

6. מקלטים

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

7. הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

8. חלוקה

א. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

9. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

10. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים קיימים 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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו במעמד של מבנים חורגים בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה.

11. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאור משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

12. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א').

13. הוצאות ופיצויים

במידה והועדה תחוייב לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו / או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יזם התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שיחוייב.

14. עיצוב אדריכלי

צורת הגג - הגגות שטוחים או משופעים. במידה ויבוצע גג משופע כוון שיפוע הגג יהיה ניצב או מקביל לכוון כביש הגישה. חומר הגג המשופע - רעפי חרס או בטון.

חומר קירות חוץ

חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו אבן מקומית מסותתת, טיח או צבע מותז בהיר, או בטון חשוף.

דודי שמש

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפועי הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים ישולבו במסתור.

גדרות

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
כמו כן יותרו גדרות בין המגרשים שגבהם לא יעלה על 1.80 מ'.

תליית כביסה

פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש – באופן שאינו נראה מהכביש.

מכלי גז ודלק

מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה יורחקו ויוסתרו מהכביש.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישור שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשי"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים (2)	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי (3)	גודל מרשי עיקריים (4)					
2		8.5	2	25	25	5	20		25	כמסומן בתשריט	5	3	0.3	מגורים א'				
4		8.5	2	50	30	10	40	-	50	3	5	5	12.70	מגורים מיוחד				
		9	2	60	40	10	50		60	כמסומן בתשריט	5	5	1.0	מבני ציבור				
		9	2	60	40	10	50		60	5	5	5	2.0	ספורט				
		10	2	60	40	10	50		60	כמסומן בתשריט	5	5	2.0	תעסיה				
		10	2	50	40	10	40		50	כמסומן בתשריט	5	5	5.0	מבני משק				
		3	1	65	65	15	50		65	5	3	3	4.84	בית עלמין				
		3	1	5	5		5		5	5	3	3	0.5	שטח פרטי שטוח (4)				

- (1) הועדה המקומית רשאית ללייד אחוזי בניה מועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 - (2) גובה למבנה גג שטוח, גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'. *
 - (3) אפשרי קו בנין צדדי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות.
 - (4) גודל מגרש מיינמלי למקלט - בשטח פרטי פתוח 1 דונם.
- * גובה מבנה ימודד מפני הקרקע הטבעית או התפירה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

ק"ב
צנה - אור

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית : _____

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
רחוב אור, אמת מיקוד-15184
עורך התכנית : 04-6751166, 04-6751960, 04-6751808

אין לני התנגדות עברונית לתכנית. בתנאי שיש תורה ניתואמת עם
רשויות התכנון הניהלתי.
חתימתו הונה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התוכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הודעה השטח ונתתם ענינו הסכם התאים בנינו. ואין חתימתו או באה
בניקום התכנית כל בעל זכות בשטח הנזון /ואו על רשות בוסוכת,
לפי כל חובה ועפ"י כל דין.
ענינו הנה סמך מועתה בזה כי אם נאמר או יועשה על ענינו הסכם
בזיו השטח הנהלת התכנית. אין בזה חתימתו על התכנית הכרה או
הודעה בקיום הסכם האמור. אין זה על זכותו בעיניו בגלל
הפחתו ע"י מי טרחה נאמתו על פה זכויות בלתינו בשטח. /ואו על
כל זכות אחרת העיונית לנו מנה הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מינהל הקרקע ישראל
מרחק צנחן

תאריך 14/9/05

נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לתרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילויים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות.
- ה. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ו. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ.

ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטחי חניה.

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

ו. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ז. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר.
מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. מסחר ושירותים

א. שטחי מסחר - בשטחי תעשייה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח למסחר, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים ומשלימים.

ב. מבני שירותים - משרדים מחסנים - כולל להשכרה.
היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כלול בסה"כ השטחים המיועדים לתעשייה בתקנון תכנית זו.
סף הכניסה למבני שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק. הכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור תעשייה.

5. הוראות כלליות - איכות הסביבה:

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

א. שפכים :

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס.
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

ב. פסולת גושית (מוצקת) :

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

ג. רעש :

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

ד. איכות אוויר :

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

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

א. היתרי בניה :

1.א היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

- 2.א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 3.א. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
- 4.א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
- 5.א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סוג מפעלים :

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

7. אכיפה :

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

מבני משק

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים:

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.
- ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.
- ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
- ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.
- ה. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.

2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם לצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

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

- 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
 ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
 שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
- פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 3.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באיזור מבני המשק.
- 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 3.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.