

1.5.06 אישור ע"פ ב.ל.

2006569

תקנות 3 / מעוז חיים-מתאר-לתוקף.

תאריך: מרס 2006.

מחוז הצפון

נפה: יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
שם הישוב: קיבוץ מעוז חיים.

שם התכנית: קיבוץ מעוז חיים - מתאר.

תכנית מתאר מספר: ג/ 10506
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מש"צ/ 41 המאושרת
תואמת לתכנית מספר ג/ 8381 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 10506/ג	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 11.05.06 לאשר את התכנית	
החל גרז'	סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית	

10506/ג	הודעה על אישור תכנית מס'
5542	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
19.6.06	מיום

חמתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית:

קיבוץ מעוז חיים- תכנית מתאר מספר ג/ 10506 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' משי"צ/ 41 המאושרת ותואמת לתכנית מספר ג/ 8381 המאושרת.

1.2 מקום התכנית:

קיבוץ מעוז חיים.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 202000 צפון: 211000

מספר נוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
22984	8	6,9-11
22986	3-8,15-17	9,10,12,14,19

1.3 שטח התכנית: 709.6 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

תאריך מדידה: 11.12.2000. עדין מדידה: אוקטובר 2004.

1.4 בעלי עניין:

מנהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע:

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

יוזם ומגיש התכנית:

קיבוץ מעוז חיים.

ד.נ. בקעת בית שאן - טל: 04-6064563.

אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.

עורך התכנית:

כורזים ד.נ. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

1.5 יחס לתכנית אחרות:

התכנית מחווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' משי"צ/ 41 המאושרת ותואמת לתכנית מספר ג/ 8381 המאושרת. התכנית תואמת לתמ"א 31 - יעודי קרקע לפי תשריט יעודי הקרקע הינו שטח נוף כפרי פתוח, ע"פ תשריט סביבתי אין מגבלות.

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 11 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקי"מ 2500:1 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הגנת התכנית:

תאריך	הכנה
נובמבר 1996	עדכון 1
2.97	עדכון 2
7.97	עדכון 3
2.98	עדכון 4
7.99	עדכון 5
9.00	עדכון 6
2.01	עדכון 7
04.01	עדכון 8
11.01	עדכון 9
10.04	עדכון 10
4.05	עדכון 11
11.05	עדכון 12
12.05	עדכון 13
02.06	עדכון 14
03.06	

1.8 נחלות ויחידות בשטח התכנית:

נחלות מאושרות: 165 נחלות.

יח"ד: 350 יח"ד.

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
קו בנין	- קו נקודה קו נקודה בצבע שחור.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח מבני משק	- השטח הצבוע חום ומתוחם בירוק בתשריט.
אזור תעשייה	- השטח הצבוע סגול בתשריט.
שטח ספורט	- השטח הצבוע ירוק כהה ותחום חום בתשריט.
נהר, נחל, תעלת ניקוז אזורית	- השטח הצבוע תכלת בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
קו חשמל מתח גבוה	- קו מקווקו עם שתי נקודות בצבע אדום בתשריט.
דרך לביטול	- הדרך המסומנת בקווים אלכסוניים באדום.
דרך מוצעת	- צבועה באדום בתשריט.
דרך קיימת	- צבועה חום כהה בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. בכל הדרכים הארציות ימדד קו הבניה מציר רצועת הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש רשום	- קו ירוק משונן.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק מוקף עיגול בתוך.
מבנה לחריסה	- השטח המרושת בצבע שחור.
אזור תמ"א 22	- השטח המרושת בצבע ירוק.

1.11 טבלת שטחים:

יעד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים א'	284.3	40.1%	303.1	42.7%
מבני משק	126.7	17.8%	228.0	32.1%
אזור תעשייה	45.3	6.4%	45.3	6.4%
שטח ספורט	39.6	5.6%	34.8	5.0%
נהר, נחל, תעלת ניקוז אזורית	10.8	1.5%	10.8	1.5%
שטח פרטי פתוח	-	-	34.8	4.9%
שטח חקלאי	164.0	23.1%	41.9	5.9%
דרך מוצעת	-	-	2.5	0.3%
דרך קיימת	38.9	5.5%	8.4	1.2%
סה"כ	709.6 ד'	100.0%	709.6 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 הכנת תכנית מתאר מעודכנת לקיבוץ מעוז חיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח דרך ושטח חקלאי לשטח מבני משק, שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח

דרך ומבני משק לשטח פרטי פתוח, שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח פרטי פתוח ושטח מגורים א'.

2.2.2 הקלה בקו בנין מדרג 71 מ- 100 מ' ל- 50 מ' מציר רצועת הדרך.

2.2.3 התווית מערכת דרכים בתאום עם המערכת חקיימת.

2.2.4 קביעת זכויות ומגבלות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד	מספר יח"א
מגורים א'	75,775	350	100
מבני משק	68,400	-	-
תעשייה	22,650	-	-
ספורט	10,440	-	-
שטח פרטי פתוח	100	-	-

פרק 3 : הוראות התכנית

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

3.1.1 מגורים א':

השטח הצבוע צהוב בתשריט ימשש למגורים וכל הקשור לפעילות המגורים לקיבוץ מעוז חיים. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פנזונים, גני ילדים, מועדונים, מעבדות, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מחסנים, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וכן, מרכיבי ביטחון ומתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה. יותר שימוש בשטח המגורים גם לחדרי אירוח, 100 חדרי אירוח בעלי אופי כפרי שישתלבו בין מבני הקיבוץ ועיף סטנדרטים של משרד התיירות. תנאי למתן היתר בניה ליח' אירוח:

- 3.1.1.1 אישור משרד התיירות ואישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לביוז.
- 3.1.1.2 תכנית חלוקה אשר תגדיר את שטח המגרש המשמש לחדרי אירוח בסמכות ועדה מקומית. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 מבני משק:

השטח הצבוע חום ומותחם בירוק בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניי מלאכה, משרדים ואחסנה, מבני שרות, שרותים טכניים, תחנת תדלוק פנימית (שלא לשירות הזולת ושאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי), היתר בניה לתחנת התדלוק הפנימית ינתן ע"י הועדה המחוזית ועי"פ הוראות תמ"א 18. תנאי למתן היתר בניה למבני משק הינו אישור משרד הבריאות וחמשרד לאיכות הסביבה. מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. במתחם A המסומן בתשריט לא יותר גידול בעלי חיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 שטח תעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה ולמלאכה ויכלול: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, מחסני מכר (חנויות מפעל) לא יותר מ- 500 מ"ר מתוך זכויות הבניה המפורטות בטבלה 3.2, אולמות תצוגה, דרכים פנימיות ורחבות חניה ומבני שדות לני"ל. תנאי למתן היתרי בניה יהיו אישור משרד חבראות והמשרד לאיכות הסביבה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.4 שטח ספורט:

השטח הצבוע ירוק כהה ומותחם בחום בתשריט יהיו שטח למתקני ספורט ונופש ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכים פנימיות וחניה וכל השרותים והפעילויות הנדרשות לקיום הפעילות. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.5 נהר, נחל, תעלת ניקוז אזורית:

השטח הצבוע תכלת יהיו שטח המיועד לניקוז. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד תשתיות ועבודות פיתוח.

3.1.6 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהיר ישמש לשטח פרטי פתוח, דרכי שדות, נטיעות, גנים, שבילים להלכי רגל ומתקני תשתית.

3.1.7 שטח חקלאי:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט ישמש כשטח חקלאי. ויותר בו כל שימוש ע"פ תכנית ג/ 6540 המאושרת.

3.1.8 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט יהיו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט יהיו שטח דרך קיימת. דרך המסומנת בקווים אדומים באלכסון הינה דרך לביטול. קוי הבניה הקדמיים יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. תכנון ושיפור החיבור לדרך 71 יהיה תנאי לשינוי דרך הכניסה המאושרת של קיבוץ מעוז חיים. בתחום קו הבנין של דרך מספר 71 אסורה כל בגית.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה למי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בגין (מ')		
		צדדי	אתורי	קדמי
שטח מגורים א'	500	3	3	3
מבני משק	3000	3	5	5
ספורט	3000	3	5	5
תעשיה	3000	3	5	5
שטח פרטי פתוח	100	3	5	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע
מגורים א'*	30%	*	25%	5%	25%
מבני משק	35%	*	30%	5%	35%
ספורט	35%	*	30%	5%	35%
תעשיה	60%	*	50%	10%	50%
שטח פרטי פתוח	100 מ"ר	*	100 מ"ר	-	100 מ"ר

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
** ניתן לחלק בתכנית זו את השטח שיעודז מגורים א' למגרשים בשטח 500 מ"ר גודל מגרש מינימלי
וזכויות הבניה לכל מגרש יגרעו מסה"כ זכויות הבניה הכולל בשטח מגורים א'.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יחידות למגרש.	מספר יחידות איכסון למגרש.
	מס' קומות	במטרים		
מגורים א'	2	9	350	100
מבני משק	2	15	-	-
תעשיה	2	15	-	-
ספורט	1	9	-	-
שטח פרטי פתוח	1	4	-	-

תערה: גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן חנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 תוראות נוספות:

- 3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית והגשת תכנית ניקוז שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית- ירדן דרומי. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת תכנית המשלבת שימור נגר או לחילופין לנמק מדוע השיטה אינה מתאימה.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של השוכ, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וחטורמים המוסמכים לכך.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, תאורת כבלים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.
- 3.3.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. 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 חשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.6 **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי תוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בחיזור הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פטולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 הפקעות:

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

3.4.3 רישום:

- תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.4 תנאים לביצוע התוכנית:

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

3.4.5 היטל השבחה:

- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6 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 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 חמשנה 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.

3.4.7 מבנים להריסה:

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

3.4.8 חניה:

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

3.4.9 הוראות הג"א:

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

3.4.10 כיבוי אש:

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.11 תקפות התוכנית:

- לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

הוראות איכות הסביבה:

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ואו 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. 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, תחליכי 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 ואו קיימים.
- על המפעל הבודד בתחום התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותחליכי 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 מטר.
- ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטחי דרך או חניה.
- ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב חגנה אקוסטית.
- ו. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואו בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. הכשר/הסמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימות פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך יצור, ולחנאים 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: 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 בשטח של לא יותר מ-500 מ"ר, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים ומשלימים.
 - ב. מבני שירותים - משרדים מחסנים - כולל להשכרה. היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כלול הסה"כ השטחים המיועדים לתעשייה בתקנון תכנית זו. סף הכניסה למבני שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, בתנאי משרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק. הכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור תעשייה.
5. הוראות כלליות - איכות הסביבה:
 - א. 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 מתקן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.
 - ב. פסולת נושית (מוצקת): הפסולת תיאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם באחריות חרשות 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.
 - 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 חמ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חמ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס.
 - ו. פסולת רעילה: תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:

א. היתרי בניה:

היתרי בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה. כמו כן ידרשו נספחים על פי דרישות מהנדס הועדה המקומית.

חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, בניה פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.

פרשה טכנית - שתואר את המפעל המתוכנן: פס ייצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סווג מפעלים:

לקבלת היתר בניה ידרש מילוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - המשרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש ד"ח סביבתי.

7. מערכת ניטור:

הרשות/גוף המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק כך שיעמדו בתנאים על פי הקריטריונים הבאים:

א. המערכת תתקיים תמיד ובכל תנאי.

ב. הרשות המנהלת תחיה תעלת סמכות לבצע את הנדרש ממנה.

8. אכיפה:

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית. הרשות המנהלת תחיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר.

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.

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, נפתיה, חשמליה, מוסך וכדומה.

ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.

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

הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

2.1. כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכלת הבקשה.

2.2. למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי בויב וניקוז כולל המבנים ומסביבתם המידית.

2.3. פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.

2.4. פרוט השטח לשימושים חשונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.

2.5 מידע ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים

ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.

שפכים - תחויב תוכנית שתאפשר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.

פסולת מוצקה - (גושית) יש לצמן את כמות הפסולת שתוצר 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.

2.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות בעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדיון.

2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.

2.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, הגדרות, שילוט ותאורה.

2.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויחיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

[illegible]

יזם ומגיש התוכנית: קיבוץ מעוז חיים.

~~קניין (עליונות)~~

עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובניית ערים בע"מ .

2001

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468