

206866

06 ביולי 2006

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז מטה אשר

תכנית שינוי מתאר מס' ג/ 14076-הרחבת קיבוץ יסעור

קיבוץ יסעור

100- נחלות

מגורים א' 227 יח"ד מהן 146 קיימות, 81 מוצעות
(50 יח"ד אירוח כפרי)

מגורים ב' 118 יח"ד

סה"כ 345 יחידות דיור

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 14076
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25/02/06 לאשר את התכנית
 הרצל גדון
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14076
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5604
 מיום 12.12.06

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :
תכנית מתאר מקומית קיבוץ יסעור

1.2 מקום התכנית :
ב.צ. 2158/7565

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18510		135
18512	5,6,14,18,21-26,28	
18513		18,20,23
18515	1,4,18,19,20	9,17,22
18516	11	

1.3 שטח התכנית :
שטח התכנית 975.18 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
(בחכירה לקבוץ יסעור).
טל : 6548952-04 פקס : 6560521-04

יזום התכנית :
קיבוץ יסעור ד.נ. גליל מערבי 20150
טל : 9960111-04 פקס : 9960113-04

מגיש התכנית :
קיבוץ יסעור ד.נ. גליל מערבי 20150
טל : 9960111-04 פקס : 9960113-04

עורך התכנית :
אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון, העמקים, קיבוץ יפעת
טל : 6444036-04 פקס : 6444039-04

1.5 יחס לתכניות אחרות :
התכנית תואמת את תמ"א / 31 – המייעדת את האזור לנוף כפר/ פתוח ללא רגישויות.
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית משי"צ ג/ 4723, ג/ 2253, ג/ 4059, ג/ 10497.
תואמת לתכנית מס' ג/ 11043 וכן תכנית ג/ 8052 המאושרת.
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 (כולל נספח איכות הסביבה)

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה - נספח מחייב.

ד. נספח פיתוח נופי - 2 דפים - מסמך מנחה

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
פברואר 2003	
יוני 2003	עדכון 1
מאי 2004	עדכון 2
דצמבר 2004	עדכון 3
פברואר 2005	עדכון 4
יוני 2005	עדכון 5
יולי 2005	עדכון 6
אוגוסט 2005	עדכון 7
אפריל 2006	עדכון 8
יוני 2006	עדכון 9
יולי 2006	עדכון 10

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/מופקדת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
בצבע צהוב	מגורים א'
בצבע כתום בהיר	מגורים ב'
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור / מבני ציבור א'
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק תחום ירוק	פרטי פתוח
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
פסים ירוק כתום אלכסוני	חקלאי מיוחד
פסים ירוק כתום אלכסוני (מסומן א')	חקלאי מיוחד א'
פסים ירוקים באלכסון עם נקודות אדומות	דרך חקלאית
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק מטויט באדום	דרך משולבת/ מוצעת
חום מותחם ירוק	מבני משק ומלאכה
בצבע סגול	תעשייה
פס תכלת כהה	תעלת ניקוז אזורית
אפור מותחם חום	תחנת תדלוק ושרותי דרך
פסים אלכסוניים אפור צהוב	מרכז אזרחי
פסים אלכסוניים אפור ורוד	תעסוקה
ירוק מותחם שחור	ספורט
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
צהוב עז	מבנה להריסה
אדום משובץ שחור	חניה
סגול משובץ שחור	מתקן הנדסי
קו שחור מקוטע	אזור עתיקות מוכרז
קו סגול מקוטע	שלב / תחום ביצוע
קו שחור משובץ	איתור מקום לחניה

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
14.61	142.43	26.68	260.22	מגורים א'
6.10	59.46	0	0	מגורים ב'
1.78	17.39	0	0	מבני ציבור
12.47	121.56	13.88	135.38	מבני משק ומלאכה
1.60	15.63	2.47	24.08	תעשייה
3.74	36.46	0	0	ספורט
1.17	11.36	0	0	תעסוקה
2.31	22.51	0	0	מרכז אזרחי
2.83	27.63	0.53	5.16	שטח פרטי פתוח
1.55	15.14	0	0	שטח ציבורי פתוח
7.39	72.08	0	0	דרך מוצעת / הרחבת הדרך
3.98	38.84	5.06	49.38	דרך קיימת / מאושרת
2.67	26.08	0	0	דרך משולבת / מוצעת
17.83	174.00	43.65	425.65	שטח חקלאי
7.53	73.41	0	0	חקלאי מיוחד
3.29	32.07	0	0	חקלאי מיוחד א'
0.35	3.42	0.13	1.27	בית עלמין
0.66	6.46	0	0	חניה
0.85	8.27	0	0	אזור תיירות / אירוח
0.21	2.02	0.84	8.17	מתקן הנדסי
0.31	3.07	0.30	2.95	תחנת תדלוק ושירותי דרך
5.90	57.52	5.49	53.49	אזור עתיקות מוכרז
0.86	8.37	0.86	8.34	דרך חקלאית
0	0	0.11	1.09	תעלת ניקוז אזורית
100%	975.18	100%	975.18	סה"כ

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרת התכנית :

- א. הקמת שכונת מגורים חדשה בת 118 יחידות דיור.
- ב. יעוד שטחים ל: תעסוקה, שטחי ציבור, מרכז אזרחי.
- ג. חלוקת אזור מגורים א' למתחמי תכנון ומתן הוראות לחלוקה עתידית למגרשי בניה.
- ד. התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.
- ה. איחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
227 יח"ד	45,400	מגורים א'
118 יח"ד	23,784	מגורים ב'
	2,945	מבני ציבור
50 יח' אירוח	1,750	תיירות
	3,646	ספורט
	8,597	תעשייה
	42,546	מבני משק ומלאכה
	4,725	מרכז אזרחי
	4,770	תעסוקה
	ע"פ תכנית ג/8052 המאושרת	תחנת תדלוק ושרותי דרך
	150	בית עלמין
	250	חקלאי מיוחד א' (סה"כ שטח עיקרי המותר לבניה)
	200	שצ"פ
	100	שפ"פ
	100	מתקן הנדסי

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין 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' 227 יח"ד, מהן 146 יח"ד קיימות, 81 מוצעות : מיועד להקמת מבני מגורים, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק ומקלטים. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון כמסומן בתשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים. המתחמים יחולקו למגרשים. מגרשי המגורים אפשר שיהיו מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) ו/ או מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד). כל חלוקה עתידית תהיה לכל המתחם בשלמותו. שטח בניה מכסימאלי ליח' מגורים לא יעלה על 250 מ"ר ליחידה. במגרשים קטנים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה תותר תכסית גדולה יותר כמצויין בסעיף 3.2 סעיף קטן 8. סה"כ מספר יח"ד במתחם לא יעלה על המצוין בטבלת המתחמים. במסגרת חלוקה למגרשים יוקצו עורקי מעבר / זכויות דרך וחניה – לכל מגרש תהייה נגישות. רוחב עורקי מעבר בתחום המתחם לא יפחת מ- 3 מ'. החניה תהיה במפוצי ומתחמי חניה ובדרכים ההיקפיות למתחם או בתחום המגרש – כמסומן בנספח תנועה וחניה, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. מרחק מקסימלי בין מגרש לחניה לא יעלה על 75 מ'. שטחים שאינם מהווים מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינות וחניות. פרוט זכויות ומגבלות בניה יהיה בהתאם למתחמי התכנון ולטבלה המצורפת למגורים א' . עד השלמת הליך השינוך תתאפשר הגדלת המבנים הקיימים ללא חלוקת קרקע, על בסיס תכנית בינוי למתחם וזאת באישור ועדה המקומית.

**אזור מגורים א'
טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון**

תערוות	קו בניין קדמי* (1)	מרווחי בנייה מניימלים בין מפגעים/מ' (1)	גובה מקסימלי/מ' 2 קומות	תכסית/ %	שטח בנייה מירבי/ מ"ר/ (250 מ"ר לח"ד)	קיבולת מגורים		גודל מגרש מניימלי/ מ"ר	שטח מתחם/מ' 4	מס' מתחם
						מקסימלית סה"כ יח"ד למתחם	מקסימלית לא מגורש			
	3	6 מ' 6	8.5	40%	4,750	19	0	300	10.17	1
	3	6 מ' 6	8.5	40%	6,000	4	20	300	11.06	A-1
	3	6 מ' 6	8.5	40%	2,500	10	0	300	5.10	2
	3	6 מ' 6	8.5	40%	7,250	3	26	300	16.35	A-2
	3	6 מ' 6	8.5	40%	3,250	13	0	300	7.10	3
	3	6 מ' 6	8.5	40%	5,250	0	21	300	13.27	A-3
	3	6 מ' 6	8.5	40%	3,750	11	4	300	11.00	4
	3	6 מ' 6	8.5	40%	6,250	7	18	300	16.76	5
	3	6 מ' 6	8.5	40%	6,000	4	20	300	17.09	A-5
	3	6 מ' 6	8.5	40%	2,500	10	0	300	6.61	6
	3	6 מ' 6	8.5	40%	3,500	0	14	300	8.13	7
	3	6 מ' 6	8.5	40%	3,000	0	12	300	11.94	A-7
	3	6 מ' 6	8.5	40%	2,750	0	11	300	7.85	8
					56,750	81	146		142.43	סה"כ

(1) - במגורים א' ותואפטר הורחבת המבנה בחתום לקווי הגנין המצויינים בטבלה או לפי המעטפת הקיימת.

3.1.2 מגורים ב' 118 יח"ד :

מיועד למגורים חד - משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.
שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות, המשרדים והסדנאות ישמשו אך ורק את דיירי הבתים ולא יושכרו כעסקים.
מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר.
לא יותר להקים חדרי אירוח.
גודל מגרש מינימלי - 400 מ"ר.
בכל מגרש יותר להקים בית מגורים אחד שהוא יחידת מגורים אחת.
במגרשים שיווצרו כתוצאה מאיחוד וחלוקה מחדש, וגודלם יהיה לפחות 700 מ"ר מותר לבנות שתי יח"ד - (דו משפחתי).

3.1.3 מרכז אזרחי

אזור זה מיועד לשמש מרכז שרותים אישיים וציבוריים כגון : מנהלה, תרבות, בריאות, חינוך, קליניקות, מסחר קמעונאי, הסעדה, שרותים טכניים ושרותי רווחה, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה שירות וחניה. סה"כ צירוף השטחים הסחירים באזור המרכז האזרחי לא יעלה על 6.0 דונם.
תנאים לנכים - כל מבנה שיבנה, יחוייב בכל התקנות החלות על סידורים לנכים.

3.1.4 מבני ציבור :

באזור זה יותר להקים בינינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כמו :
בניני מינהל, מבנים קהילתיים.

מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.

בנינים לשרותי רווחה.

שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחוייב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

אזור מבני ציבור המסומן באות א' מיועד ליזום הקמה של מבני ציבור לקיבוץ ולהרחבה ע"י הרשות המקומית.

3.1.5 ספורט :

אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט כולל :
מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון, תאורה, סככות, צל, אחסון ציוד, מתקנים הנדסיים, פינת חי, וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט.
אזור הספורט יחוייב לעמוד בתקנים המקובלים בענין רעש.

3.1.6 מבני משק ומלאכה :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים : חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, בניני מלאכה, אחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדירוג וגדול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.

השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

בניית מבנים ומתקנים ביעוד קרקע זה יתאפשר בתנאי שמירת מרחק ממגורים של לא פחות מ-50 מטר.

3.1.7 אזור מבני תעשייה:

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה ללא שימושים מסחריים.

לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים.

בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה לרבות יצור ואחסנה של חומרי הדברה, נפץ וכו'.

בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, המפעלים הבאים לא יותרו בכל מקרה: בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיות מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.

השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.

3.1.8 תחנת תדלוק ושרותי דרך:

השימושים המותרים יהיו בכפוף להוראות תכנית ג/8052.

מתן היתר בניה יותנה באשור המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.

3.1.9 אזור תעסוקה:

אזור זה מיועד להקמת מבנים לצרכי תעסוקה, יותר להקים משרדים, בתי מלאכה, אחסנה, קליניקות, סדנאות יצירה, שירותי הסעדה, מסחר קמעונאי. יעוד קרקע זה יחויב בתוכנית בינוי כוללת, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, חניות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. מתן היתר בניה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.1.10 דרכים וחניה:

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, דרך פרטית 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.

ג. דרך משולבת תשמש כדרך גישה.

דרך משולבת תהיה עפ"י התקנים העדכניים של משרד התחבורה.

3.1.11 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, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות

(ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

בש.פ. הסמוך לדרך מסי 70 לא תותר בניה בתחום קו בנין מהדרך הראשית.

3.1.12 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 יצוינו תשתיות : מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

3.1.13 שטח חקלאי :

כמוגדר ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. כל בניה בשטח זה אסורה.

3.1.14 חקלאי מיוחד :

יותר פעילויות חקלאיות ובהתאם למוגדר בסעיף 3.1.13 ובתנאי שאינן מהוות מטרד למגורים הסמוכים. כמו-כן יותרו שבילים, דרכי מעבר ומעבר תשתיות.

3.1.15 חקלאי מיוחד א'

בנוסף לאמור בסעיף 3.1.14 תותר הקמת מגרשי ספורט פתוחים ומתקני ספורט. לרכיבה יותר בשטח בנוי שאינו עולה על 250 מ"ר. השטח למתקני רכיבה לא יעלה על 5.0 דונם מהשטח הכולל.

3.1.16 מתקן הנדסי

בשטח זה יותר הקמת מתקנים הנדסיים הקשורים למערך התשתיות הפיסיות.

3.1.17 שטח עתיקות

על שטח המוגדר כעתיקות יחולו הוראות רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.1.18 תיירות – 50 יח' אירוח

תותר הקמת מבני איכסון לשירות הנופשים בכפוף לתקנים של משרד התיירות. לאזור התיירות תיערך תכנית בינוי מנחה שתציג את הצבת המבנים בשטח, חומרי הבניה, וחומרי הגמר, פיתוח השטח הכולל שבילים, מתקנים חומרי בניה, גבוזים ותכנית גינון. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר ותהווה בסיס למתן היתרי בניה.

3.2 טבלת זכויות והמגבלות בגינה לפי תקנות התכנון והתבנית - (חישוב שטחים ואחוזי גינה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ניתן חימת גינה אלא בהתאמה לזכויות הגינה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד/ מגרש	מס' יחיד/ מס' סחיים כלולים	גובה גינה מקסימלי (במטרי (3)	מס' קומות	סחיים (%) / (מ"ר)	אחוזי גינה / שטח גינה מקסימלי		מותרת לפעולת הכניסה	מגבלות לפעולת הכניסה (1)	קרי בנין (4) (5)	קרי אחורי	קרי צדדי (2)	גודל מגרש מיינמלי / דונם	שם האזור (שמונים) עיקריים
					לביטוי (תכניות)	שטח (%) / (מ"ר)							
1	3	8.5	2	250 מ"ר ל"חיד	40%	50 מ"ר ל"חיד	200 מ"ר ל"חיד	250 מ"ר ל"חיד	3	3	3	0.300	מגורים א'
1	2.5	8.5	2	50%	35%	10%	2,945 מ"ר	3,100 מ"ר	3	4	3	0.400	מגורים ב'
		10	2	3,100 מ"ר	35%	155 מ"ר	2,945 מ"ר	3,100 מ"ר	3	4	3	1.5	מבני ציבור
		12	2	15%	15%	5%	10%	15%	5	5	5	3.0	ספורט
		8.5	2	2,000	30%	250 מ"ר	1750 מ"ר	2,000 מ"ר	5	3	3	8.27	תירות ואירות
50 יח' אירות		16	2	70%	50%	15%	55%	70%	5	5	4	3.0	תעשייה
		16	2	40%	40%	5%	35%	40%	5	5	5	5.0	מבני משק ומלאכה
		10	2	4,974 מ"ר	30%	249 מ"ר	4,725 מ"ר	4,974 מ"ר	3	4	3	(7) 2.0	מרכז אזרחי
		10	2	5,300 מ"ר	60%	530 מ"ר	4,770 מ"ר	5,300 מ"ר	3	4	3	(7) 5.0	תעסוקה
		3	1	150 מ"ר	15%	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	5	3	3	3.42	בית עלמין
		3	1	250 מ"ר	25%	250 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר	3	3	3	32.07	הקלאי מיוחד א'
		3	1	200 מ"ר	20%	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	3	3	3	0.5	שצ"פ
		3	1	100 מ"ר	10%	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	3	3	3	0.5	שצ"פ
		8	2	100 מ"ר	10%	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	5	3	3	3.07	תחנת תדלק וטירות דרך
		8	2	100 מ"ר	10%	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	3	3	3	2.02	מתקן תדלק

1. הועדה המקומית רשאית לייצג אחוזי גינה מוגבלים למפעל הנכסיה אל מותרת לפעולת הכניסה בלבד ובהתאם לסחיים אחוזי הגינה ישמור.
2. בשני מגרשים שכנים בהם יבנו בתים צמודים יותר קו בנין צדדי-0.
3. גובה מבנה ימלא מפי קרקע טיבענית או חפורה, המגובה מבניחים.
4. במקרה של סתירה בין קווי בנין קדמיים בהתאם לקווי הגינה המצויינים בתוכנו לאלו המסומנים בתשריט, יקבעו אלו המסומנים בתשריט.
5. במגורים א' ותאפסר החתבת המבנה בהתאם לקווי הגינה המצויינים בתשריט או לפי מעטפת קיימת.
6. חשטח המריבזי לבניה בשטח שיעודו שצ"פ 200 מ"ר ובשטח שיעודו שצ"פ 100 מ"ר.
7. בדרך מס' 5 - בקטע הגובל בין תעסוקה למרכז אזרחי יותר קו בנין קדמי - 0 למבנים קיימים בלבד.
8. במגורים א' במגרשים קטנים בהם לא ניתן לנצל את אחוזי הגינה תותר הגדלת התכנית ל-42%.

הגדרות א':א. הוראות אריכטקטוניות :1א. מגורים א' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך באיכות גבוהה, ברמת תקן ישראלי או שווה ערך. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. לכל מיתחם (שטח הכלוא בין דרכים / מדרכות / שטחים פתוחים). המסומן בתשריט תוכן תכנית בנוי עקרונית ומנחה בה יצוין מיקום המבנים, חניות עפ"י התקן, דרכי גישה / מדרכות והתחברות לדרכים במתחמים שכנים.

תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'.

המחסן יבנה מחומרים קלים בלבד בעלי איכות גבוהה כמו פח איסכורית, עץ. מתן היתר בניה למחסן יחוייב באישור מזכירות הקיבוץ ובאישור הועדה המקומית.

2א. מגורים ב' :

חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח, ברמת תקן ישראל או שווה ערך.

לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) ללא פתחים ובתאום עם השכן.

בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'.

שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה ברמת תקן ישראל בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.

פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.

יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0 בהסכמת שכן גובל.

ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.

חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.

מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.

שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות :

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות.

גובהן של הגדרות לחזית קדמית לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.

הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות.

גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו :

מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת.

הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.

גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבינויים.

מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.

מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,
בתנאים הבאים :

* המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.

* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.

* המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי, בכפוף למפורט בתקנות התכנון והבניה. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

מבני ציבור, ספורט :

3א. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

מבני הציבור, והספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. בייעודי הקרקע – הנ"ל לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250. תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף עפ"י נספח הנחיות לתכנון ונוף.

מבני משק, תעשייה, ותעסוקה :

4א. המבנים ייבנו מחומרים כמו :

בלוקים, מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח-מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח העומד בתקן ישראל.

בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז, מים וכן מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שריפה, כמו כן הבקשה תציג את הפתוח הסביבתי.

מרכז אזרחי

5א. ליעודי קרקע אלו תידרש תכנית בינוי כוללת שתציג את המבנים ומיקום מתקנים. בניה חדשה תהיה מחומרי בניה באיכות גבוהה המשתלבים באופי הסביבה הבנויה הקיימת. תכנית הבינוי תכלול את פרטי פיתוח השטח.

הפיתוח הסביבתי של אזורי: מבני ציבור, ספורט, שד"פ תיירות, מבני ציבור ותעסוקה ומרכז אזרחי יתבצע בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

תשתיות :

6א. 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. כל פעולה בתחום רצועת הניקוז (תחום ההשפעה) יחייב את אישור 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. רשת הביוב ברדיוס מגן ב' של קידוח יסעור תשודרג תוך 5 שנים – קרי עד סוף 2009 – ע"פ תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. קווי הביוב ברדיוס מגן ג' יבוצעו במסגרת ההרחבה ע"פ תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

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 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 גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוהה 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 גבוהה 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. רשת החשמל באזור מגורים ביהיה תת קרקעית כולל תחנות השפאה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).

תקשורת :

.5

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

אשפה :

.6

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.2. הוראות כלליות :.1 איחוד וחלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינמלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

הפקעות :

.2

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.

רישום :

.3

תוך חודשיים 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 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 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 מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה 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. תנאים להיתרי בניה:

ביוב – לא יינתנו היתרי בניה בשכונת ההרחבה אלא לאחר הגשת תכנית כללית להסדרת פתרון הקצה לסילוק שפכי הקיבוץ לאישור משרד בריאות.

מים – לא יינתנו היתרי בניה בשכונת ההרחבה אלא לאחר ההסדרה בפועל של:

- א. מקור מים שתייה לשעת חירום.
- ב. חיטוי מי השתייה.
- ג. דרך הגישה לבריכת המים.
- ד. גידור הקידוח והבריכה.
- ה. התקנת מז"חים בכל המקומות הנדרשים.

כל המפורט לעליל כפוף לאישור משרד הבריאות.

8. היטל השבחה:

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

9. חניה:

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

חניות המסומנות בתחום המגרשים יקבעו סופית לפי תכנית בינוי לכל מגרש שתוגש עם הבקשה להיתר הבניה.

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 בשבילים ציבוריים ובמבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

עתיקות :

.13

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

1. כל שטח התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978- וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989-, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

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

התכנית תבוצע בשלבים כמסומן בתשריט ובתיאום עם יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
ביצוע שכונת המגורים – מגורים ב' יהיה לפי מתחמים לא יוחל בביצוע מתחם חדש טרם הושלם 50% מביצוע המתחם הקודם.
תנאי להתחלת ביצוע – הקמת התשתיות הנדרשות על מבצעי התוכנית יהיה לפנות חומרי פסולת, עודפי עפר ו/או על מפגע סביבתי אחר שנגרם בגין הביצוע.

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 :

עורך התכנית :

אין לנו הסכמים שרדיונת התכנית. בתנאי שיש קשרי נתיבות עם
 השוכן החדש. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 חזר עליו. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 ליישם. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 הודעה. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 בענייני תכנון. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 לנו. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 לנו. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 בנו. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 הודעה. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 הכי. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 כל זכות. כל ענייני תכנון ייבדקו בידינו. אין כל הסכמות כל זכות
 חתימתו ניתנת אך ורק במקרה של זכות הסכם האזור ונפ"י כל דין שכן
 תאריך: 12.7.06

קיבוץ יסעור

קיבוץ יסעור

ראובן טרייבר - אדריכל
 רשיון מס' 71681
 09262277

א.ב. תלנון
 חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
 עמקים, ק. יפעת 30069
 11.7.06

מינהל תכנון ישראל
 מנהל תכנון

נספח איכות הסביבההגדרות:

i.

- 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. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ד. 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, וע"פ שיקול דעת מהנדס הועדה.
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.
כל בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי למתחם בו היא כלולה.
- 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. 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.
- ה. 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:

3.

- 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. 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 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.

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 :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 תזות 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 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.

אכיפה :

6. 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

7. 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. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש, המתחמים יוגדרו ע"פ תחום דרכים, שבילים, ייעודי קרקע אחרים ושיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי לכל המתחם.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

- 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- 2.2 למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- 2.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 2.5 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 לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 2.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 2.7 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 באזור מבני המשק.
- 2.8 תזות ועיצוב תזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 2.9 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 סולפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.