

מחוז צפון

נפת צפת

הודעה על אישור תכנית מס' 14457
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5640
מיום 13.3.07

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מפורטת מס' ג/14457

## הרחבת קיבוץ הגושרים

לקיבוץ הגושרים הוקצו 155 נחלות

שינוי לתכניות ג/6546, ג/10883 ו-ג/10056

באזור המגורים הקיים עד - 222 יח' דיור.

באזור הרחבת המגורים - 179 יח' דיור.

380 יח' אירוח באזור תיירות א'.

200 יח' אירוח באזור תיירות ב'.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965
14457 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ההחליטה
ביום 16.10.06 לאשר את התכנית
החלטה
סמנכ"ל לתכנון

תאריך:

עדכון אחרון 25 לדצמבר 2006

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/14457  
הרחבת קיבוץ הגושרים.

1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ הגושרים והשאר ממערב לו עד אפיק נחל שניר  
בנ.צ. 258500, 791750.

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקים
13292	19-4	3
13293	14	1, 4, 6, 8, 12
13119	33, 34, 46	2, 3, 13, 14, 15, 23, 43, 47
13291		8, 7, 22, 27, 30
13246		3, 8

1.3 שטח התכנית :

839.30 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון

חב' מבואות טל בע"מ  
אצל עו"ד שטראוס, אדר, רביב ושות',  
רח' מנחם בגין 7 (בצלאל 28) רמת-גן 52521

חב' גן הצפון בע"מ.  
רח' המנופים 8 הרצליה פיתוח 46733  
טלפון : 09-9725650 פקס : 09-9725651  
טלפון : 03-5755522 , פקס : 03-5755527

קיבוץ הגושרים ד.נ. גליל עליון 12225  
טלפון : 04-6956212 פקס : 04-6956207

מגיש התכנית :

אדרי גבי גרזון - א.ב. תכנון בע"מ דרך פי"ת 116 ת"א  
טלפון : 03-6233777 פקס : 03-6233700

עורך התכנית :

- 1.5. יחס לתכניות אחרות :  
 התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.  
 התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/6546, ג/10883, ג/10056  
 התכנית מתיחסת גם לתכניות המופקדות ג/7053 ארץ פלגי מיים, פארק שניר, ג/4549 וגושרים ג/1756.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- 1.6. מסמכי התכנית :  
 א. הוראות התכנית, תקנון בן 25 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח תחבורה - תשריט בקני"מ 1:1250, נספח מנחה.  
 ד. נספח מנחה לשלבי פיתוח אזור המגורים תשריט בקני"מ 1:5000.  
 מופיע בדף האחרון של הוראות התכנית (ע' 24)  
 ה. נספח לאיכות הסביבה, מופיע בסוף התקנון - נספח מחייב.  
 ו. טבלאות איזון הכוללות תשריט חלוקת המגרשים - נספח מחייב.  
 ז. מסמך סביבתי - מנחה (חלק ממרכיביו כבר הוטמעו בהוראות התכנית).
- 1.7. הגדרות ומונחים :  
 משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- 1.8. ביאור סימני בתשריט :
- |   |                        |
|---|------------------------|
| קו כחול.                                | גבול תכנית מוצעת       |
| קו כחול מקוטע.                          | גבול תכניות קיימות     |
| קו שחור מקוטע.                          | גבול עתיקות            |
| קו שחור עם משולשים שחורים.              | גבול גוש               |
| קו ירוק                                 | גבול חלקה              |
| מסי בירוק מוקף בעיגול בירוק.            | מספר חלקה רשום         |
| קו שחור.                                | גבול מגרש מוצע         |
| מסי בשחור מוקף באליפסה בשחור.           | מסי מגרש מוצע          |
| ספרה ברבע עליון של עיגול.               | מסי הדרך               |
| ספרה ברבע צידי של עיגול.                | קו בנין                |
| ספרה ברבע תחתון של עיגול.               | רוחב דרך               |
| קווים אלכסוניים שחורים דקים.            | מבנים להריסה           |
| בגוון צהוב.                             | אזור מגורים קיים       |
| בגוון כתום בהיר.                        | אזור מגורים להרחבה     |
| בגוון חום מותחם חום כהה.                | אזור מבני ציבור        |
| בגוון אפור.                             | אזור למסחר             |
| קווים אלכסוניים חומים ואפורים לסרוגין.  | אזור למוסדות ישוב      |
| בגוון חום מותחם ירוק.                   | אזור מבני משק          |
| בגוון סגול.                             | אזור תעשייה            |
| בגוון צהוב בנה מותחם בחום.              | אזור נופש ומלונאות     |
| בגוון ירוק כחלחל מותחם חום.             | אזור למבני ספורט       |
| בגוון ירוק.                             | שטח פרטי פתוח          |
| קו אדום.                                | שביל ציבורי להולכי רגל |
| בגוון כחול בהיר.                        | אפיק נחל או תעלת מים   |
| סמבול עיגול כחול.                       | מיקום אגן מי נגר       |
| רשת אלכסונית בגוון ירוק על רקע צהוב.    | בית עלמין              |
| פסים אדומים באלכסון.                    | דרך לביטול             |
| פסים אלכסוניים בגוון ירוק.              | שטח חקלאי              |
| בגוון אדום.                             | דרך מוצעת              |
| קווים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין. | דרך משולבת             |
| בגוון ירוק.                             | דרך פנימית             |
| משבצות שחורות על רקע אדום.              | מגרש חניה              |
| בגוון חום.                              | דרך קיימת/מאושרת       |

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד קרקע
16.64	139.7	25.93	217.7	אזור מגורים קיים
17.61	147.85	--	--	אזור מגורים להרחבה
1.67	14.10	--	--	אזור מבני ציבור
0.30	2.58	--	--	אזור למסחר
1.95	8.00	--	--	מוסדות ישוב
6.39	53.69	6.46	54.30	אזור מבני משק
3.41	28.67	3.55	29.40	אזור תעשייה
		13.32	111.80	אזור נופש ומלונאות
3.71	31.16			אזור נופש ומלונאות א'
4.0	41.5			אזור נופש ומלונאות ב'
3.14	26.42	3.35	28.2	אזור למבני ספורט
16.56	137.3	6.35	53.30	שטח פרטי פתוח
2.66	22.35	2.64	22.22	אפיק נחל או תעלת מים
0.44	3.70	0.44	3.70	בית-עלמין
--	--	26.32	220.93	שטח חקלאי
6.97	58.56	2.08	17.50	דרך מוצעת
4.97	41.76	--	--	דרך משולבת
1.48	16.44	--	--	מגרש חניה
0.68	3.20			דרך פנימית
7.42	62.32	9.56	80.25	דרך קיימת/מאושרת
100	839.30	100	839.30	סה"כ

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1 מטרות התכנית :

- א. תכנון שכונת מגורים חדשה בת 179 יחידות דיור.
- ב. שילוב מוקד תיירותי תוך הקלת עומס בינוי על נחל שניר.
- ג. יעוד שטחים למבני ציבור, תיירות, ספורט, נופש, מסחר, תעסוקה ופעילות מישקית.
- ד. ארגון דרכי גישה לשכונה החדשה ומערך הדרכים הפנימיות.
- ה. איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמה.
- ו. חלוקת אזור המגורים הקיים למתחמים בגדלים שונים, התווית דרכים, חניות, רצועות תשתית, שטחים פתוחים, מבני ציבור ומוסדות יישוב, במכלול אחד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי ייעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
- ו. חלוקה למגרשי מגורים.
- ז. התוויה של דרכים ושבילים.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יח'	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
222	48,895	מגורים
179	66,532	מגורים בהרחבה
	4,935	מבני ציבור
	180	מסחר
	2800	מוסדות ישוב
	3,963	ספורט
380	16,000	נופש ומלונאות א'
200	9,166	נופש ומלונאות ב'
	12,920	תעשייה
	6,980	מבני משק

## 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : היתר להקמת בנין וכל שימוש קרקע ובנין הנמצאים בתחום התכנית יינתן רק על פי השימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

## 3.1.1 אזור מגורים קיים - סה"כ 222 יח"ד :

מסומן בתשריט בגוון צהוב.  
 מיועד למגורים קיימים וחדשים ומחולק למתחמים באמצעות מערכת כבישים ושבילים. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריטי איחוד וחלוקה של המתחמים למגרשי מגורים ובלבד שלכל מגרש תהיה דרך גישה עצמאית.  
 באזור זה תותר בניית בתי מגורים, חדשים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים משרד אישי סדנא וסטודיו לשימושם של בעלי הנכס בלבד בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר או שימוש בשטח המבנה הקיים למטרה זו וייכלל במנין השטחים של הדירה, בתנאי של שמירת איכות הסביבה והחיים ומניעה מטרדים כגון רעש זיהום וכד', באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.  
 ניתן למקם סככות לחניה בקו בנין אפס באישור בכתב של השכן הגובל ובתנאי שגג הסככה ינוקז למגרש המבקש.  
 במבנים קיימים הגובלים בדרכים והחורגים מקווי הבנין המצויינים בתשריט ישמר קו הבניין הקיים, אך כל תוספת לא תחרוג מהמותר על פי כל דין.  
 במבנים חדשים ישמר קו הבניין המוגדר בתוכנית זו לאחר הפקדתה.  
 זכויות ומגבלות בניה מתוארות בטבלה שבעמוד 11.

קיימת אפשרות להגדלת מבנים קיימים ללא חלוקה למגרשים, על בסיס תוכנית בינוי למתחם, באישור ועדה מקומית.  
 קיימת אפשרות להפקעת שטחים לצרכי ציבור, דרכים ותשתיות, על בסיס התוכנית המאושרת אף בטרם הסתיים תהליך שיוך הדירות והחלוקה למגרשים.

## 3.1.2 אזור מגורים להרחבה: סה"כ 179 יח"ד.

מסומן בתשריט בגוון כתום.  
 מיועד למגורים צמודי קרקע כמפורט בסעיף 3.3.1, חניה פרטית, בריכת שחיה ביתית ושרותים נלווים, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים) שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות.  
 אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון: רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית וכן לא יגרום לעומס חניה.  
 בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסום.  
 מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן (שייכלל בשטחי השרות המותרים ולא מעל 6 מ"ר), חניה ומתקני חצר.

המחסנים, המשרדים והסדנאות יוקמו בתנאי שיוקם בית המגורים והיו לשימוש דיירי הבית בלבד או בני ביתו.  
 תנאי למתן היתרי בניה באזור זה, אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת של האתר הכוללת התווית דרכים על גובהן המוצע וגובה מפלס הכניסה של כל אחד מהבתים הסמוכים, תכנית ניקוז וביוב באישור מהנדס המועצה.

**3.1.3. אזור למבני ציבור :**

מסומן בתשריט בגוון חום בהיר תחום בחום כהה.  
 באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור בהתאם למצויין  
 בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
 הבקשה להיתר בניה תציג תכנון מנחה של כל המתחם כולל פיתוח  
 סביבתי ופתרונות חניה.

במבנים קיימים הגובלים בדרכים או שטחים שייעודם שונה והחורגים מקווי הבנין  
 המוגדרים בטבלה או מצויינים בתשריט, יישמר קו הבנין הקיים, אך כל תוספת בניה  
 חדשה לא תחרוג מהמותר על פי כל דין.

**השימושים המותרים :**

- א. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.
  - ב. שטחים פתוחים.
  - ג. מקלטים.
  - ד. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
- תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים  
 לנכים.  
 מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים  
 ו/או ייעודי קרקע שונים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר  
 המגרש המבוקש.

**3.1.4. אזור מבני ספורט :**

השימושים באזור זה יהיו כמתואר בתכנית ג/ 10883.

**3.1.5. אזור למוסדות ישוב :**

- מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וחומים.  
 אזור המיועד להקמה ושימוש של מבנים למתן שירותים אישיים לרבות בתמורה  
 כגון : מנהלה, קליניקות פרטיות ורפואה משלימה, חינוך ותרבות, בידור, בריאות,  
 מסחר, הסעדה ושירותים טכניים ומתקני ספורט.
- א. מרכז שירותים ומינהל כולל משרדים.
  - ב. בנינים לשרותי רווחה ודיור מוגן.
  - ג. מרכז שירותי צריכה.

למרכז מוסדות ישוב תוכן תכנית בינוי מנחה כולל פיתוח סביבתי ופתרונות חניה  
 שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה תנאי למתן היתרי בניה למעט תוספות בניה  
 לשימושים הקיימים טרם הגשת התכנית.  
 שטחי בניה למסחר יוגבלו ל- 800 מ"ר סה"כ.

במבנים קיימים הגובלים בדרכים או שטחים שייעודם שונה והחורגים מקווי  
 הבנין המוגדרים בטבלה או מצויינים בתשריט, יישמר קו הבנין הקיים, אך כל  
 תוספת בניה חדשה לא תחרוג מהמותר על פי כל דין.

**3.1.6 אזור למסחר:**

מסומן בתשריט בגוון אפור.  
מיועד לשרותים מסחריים כגון צרכניה, תניות קטנות לדברי אמנות, סדקית, מוצרים חקלאיים, מאפה ביתי ותוצרת המפעלים של היישוב.  
ס"ה שטחי המסחר באזור המיועד למסחר לא יעלו על 200 מ"ר.

**3.1.7 אזור מבני משק:**

מסומן בתשריט בגוון חום מותחם בירוק.  
מיועד להקמה ושימוש של מבני המשק החקלאיים של קיבוץ הגושרים, הכוללים:  
מבני-משק ומתקני-משק, מבני מלאכה, מחסנים, בתי גידול בהמות, עופות וצמחים, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך לטרקטורים, דרכים וחניות.  
מתקנים טכניים והנדסיים כגון: גנרטור, משאבה, מתקן סניקה לביוב וכל הדרוש לקיום הפעילות החקלאית של הקיבוץ.  
לא יוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים במרחק קטן מ- 50 מטר מבתי המגורים הקיימים והמוצעים.  
על אזור זה יחולו מגבלות היבטים סביבתיים כמפורט בנספח לאיכות הסביבה במגזר הכפרי בעמ' 20.  
זכויות ומגבלות בניה לאזור זה מתוארות בטבלה שבעמוד 11.

**3.1.8 אזור תעשייה:**

מסומן בתשריט בגוון סגול.  
מיועד למפעלים - לרבות מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני-תשתית ומתקנים הנדסיים, הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות. לא ינתן אישור להקמת מבנה תעשייה בתחום 50 מטר מאזור המגורים הקיים וללא חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה וללא אישורו.  
בכל מקרה של חריגה מהתקן - יהיה על היזם להקים את המיגון האקוסטי הנדרש.  
הוראות בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה - מופיעות בנספח בעמ' 20.  
זכויות ומגבלות בניה מתוארות בטבלה בעמוד 11.

**3.1.9 אזור נופש ומלונאות:**

מסומן בתשריט בגוון צהוב בהיר מותחם חום.  
מיועד למבני תיירות הכוללים הסעדה, בילוי, נופש פעיל הכולל מתקני ספורט, רכיבה על סוסים ואירוח כפרי, כינוסים ואירועים, אכסון מלונאי על כל סוגיו השונים והכל לפי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות.

באזור נופש ומלונאות ב' הסמוך לנחל שניר תוכן תכנית בינוי שתראה דרוג של גובה המבנים בהתאם למרחק מנחל שניר וכן תישמר רצועת גינון ונטיעות כחייץ ירוק בין אזור המגורים לאזור התיירות.

תנאי למתן היתרי בניה במתחם גן הצפון יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המחוזית כאמור להלן:

1. תכנית הבינוי תציג את רוחב רצועת ההפרדה בין מתחם המגורים למתחם המלונאות.
2. תכנית הבינוי תציג שביל מעבר חופשי לציבור בשוליו הצפוניים של המתחם המלונאי ובתחומי השפ"פ הצמודים לנחל.
3. נפח הבניה הכולל במתחם הנ"ל לא יעלה על 10.000 מ"ר.-  
זכויות ומגבלות בניה נוספות מתוארות בטבלה בעמוד 11.



**3.1.10 שטח פרטי פתוח:**

מסומן בתשריט בגוון ירוק.  
 שטח המיועד לגינון, חורשות, דרכי מעבר גידור ודרך בטחון המקיפה את הישוב בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים וחניה בכמות שלא תעלה על 10% מהשטח, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת), גידור ודרכי מעבר לחירום ואבטחה ברצועת שפ"פ **הצמודות לנחלים**, יטופל הניקוז ויאופשר מעבר צמ"ה והולכי רגל, באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה.  
 בשפ"פ המצוי באזור נופש ומלונאות ב' יכלל בצמוד לנחל מעבר חופשי לציבור באמצעות שביל אשר מיקומו מוצג בתשריט.  
 בחלקה 19 בגוש 13292 תישמר זיקת הנאה לציבור.

**3.1.11 שביל ציבורי להולכי רגל:**

מסומן בתשריט בקו אדום רציף.  
 שביל מעבר לציבור הרחב לאורך שפת נחל שניר.

**3.1.12 דרכים וחניות**

(דרך קיימת, דרך מוצעת, דרך משולבת דרך פנימית וחניה).  
 מסומן בתשריט בגוון חום, ירוק, אדום, אלכסונים אדומים בהתאמה.  
 השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי 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. כל הדרכים והחניות יהיו על פי תקן והוראות לתכנון ובניה התשכ"ה ותשמ"ג 1983. רוחב הדרכים הפנימיות לא יפחת מ- 4 מטר ואילו דרכי הגישה הציבוריות אל מרכז הישוב ומרכז פעילות תיירותית ומסחרית יהיו ברוחב 16 מטר ומעלה.

**3.1.13 אזור עתיקות:**

מסומן בתשריט בקו שחור מקוטע.

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. 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 בתוכניות 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.

3.1.14. אפיק נחל/תעלת מים : מסומן בתשריט בגוון תכלת.

א. הגדרות ג' 10883

תוואי הנחל לפי תכנית רשות הניקוז. קו בנין יהיה 10 מ' משני צידי הנחל באופן שיבטיח אפשרות אחזקה ושמירה על הניקיון.  
 כני"ל 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 ייעשה 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.

ב. גשרים

תנאי לקבלת היתר בניה לגשר מעבר תנועת כלי רכב מעל הנחל יהיה תאור הנדסי ועיצוב אדריכלי שיאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.  
 גשרי הולכי רגל יבנו מחומרים טבעיים, כגון עץ וישתלבו בסביבתם הטבעית.

ג. שימושים תיירותיים על גדות הנחל

במקרים מיוחדים רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת משטחי ישיבה וסככות צל, מזח וירידה אל המים לצרכי תיירות ופעילות בילוי והנאה מהנחל.  
 תנאי לאישור, יהיה הגשת פרוגרמה תיירותית המסבירה את הצורך, תכנית פיתוח נופית, הנדסית וסביבתית ועיצוב אדריכלי המתאר את הפגיעה המזערית בטבע והשתלבות הפיתוח בטבע הקיים.

3.1.15. בית-עלמין קיים :

מסומן בתשריט בגוון צהוב מרושת בירוק כהה.  
 שימושים ותכליות כמתואר בכתנית ג/10883.

## 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי / דונם	קווי בנין				מחלת למפלס	מפלס הכניסה (1)					שם האזור (שימושים עיקריים)
		קדמי	אחורי	צדדי	הכניסה (1)		מפלס הכניסה (1)					
							סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מפתח למפלס	
מגורים קיימים 139.7 דונם (7)	139.7 דונם	5	3	(3) 3	(1)	40% (4)	30%	5%	35%	(1)	5	מגורים קיימים 139.7 דונם
מגורים באזור ההרחבה	0.5	5	5	(3) 3	(1)	50%	40%	5%	45%	(1)	5	מגורים באזור ההרחבה
מבני ציבור	1	5	5	5	(1)	40%	40%	5%	35%	(1)	5	מבני ציבור
ספורט	2	3	3	3	(1)	20%	20%	5%	15%	(1)	3	ספורט
נופש ומלונאות א' (6)	1	5	3	3	(1)	17,778 מ"ר	15,300 מ"ר	1,778 מ"ר	16,000 מ"ר	(1)	5	נופש ומלונאות א' (6)
נופש ומלונאות ב'	1	(5) 5	(5) 5	(5) 5	(1)	10,000 מ"ר	9,000 מ"ר	834 מ"ר	9,166 מ"ר	(1)	3	נופש ומלונאות ב'
שפ"פ	1	3	3	3	(1)	150 מ"ר	200 מ"ר	20 מ"ר	180 מ"ר	(1)	1	שפ"פ
מסחר	1	5	3	3	(1)	200 מ"ר	200 מ"ר	20 מ"ר	180 מ"ר	(1)	2	מסחר
מוסדות ישוב	1	5	3	3	(1)	3200 מ"ר	3000 מ"ר	400 מ"ר	2800 מ"ר	(1)	2	מוסדות ישוב
תעשיה	2	5	5	5	(1)	מתוכים 800 מ"ר לשימושים מסחריים	35%	5%	45%	(1)	3	תעשיה
מבני משק	2	5	3	3	(1)	15%	15%	2%	13%	(1)	2	מבני משק

- 1) הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- 2) גג משובץ, גובה מקסימלי יהיה 9.5 מ'. גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת, באיזור מהנדס הוועדה המקומית.
- 3) אפשרי קו בנין צדדי בין שני מגרשים 0 מ' ע"פ תכנית בינוי, ובשקול דעת של מהנדס הוועדה, בתנאי שתינתן הסכמה בכתב של הדירורים הגובלים בקו המוגרש האמור ובקיר על גבול המגרש לא יהיו פתחים כלשהם.
- 4) במגורים % הבניה המותר מחושב לכל השטח המסומן בצבע צהוב.
- 5) קווי הבנין ייקבעו על פי תכנית בינוי שתאושר בועדה מחוזית. קו בנין מציר נחל שניר יהיה כמותאר בתשריט בגבול השפ"פ שלאורך שפת הנחל.
- 6) בחלקה 6, בשטח נופש ומלונאות א' במסעדת פאב גוש, תוגבל הבניה ל- 500 מ"ר סה"כ כמותאר בתכנית ג' 10883.
- 7) חלוקה למגרשים תיעשה במסגרת הועדה המקומית בהתאם ולאחר אישור תכנית ג' 15165.

## הגדרות :

\* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות :א. מגורים קיימים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר ברי תו תקן ישראלי.  
כל שינוי במבן קיים יחויב באישור מהנדס הועדה המקומית.  
כל הצבת מתקן ו/ או מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור מהנדס המועצה.

ב. מגורים בהרחבה :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר ברי תו תקן ישראלי.  
כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

1.ב. מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי - 0 בהסכמת השכן בכתב, ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית).  
קירוי המחסן בחיפוי גג שטוח, בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. גובהו של גג שיפועי לא יעלה על 3 מ'.  
שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו ברי תו תקן ישראלי בין אם הבניה קלה או קשיחה.  
ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.  
פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

2.ב. חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.  
יותר להקימה בקווי בנין קדמי - 0 מ' וצידי - 0, בהסכמת השכן בכתב.  
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.  
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.  
גובהו של קירוי החניה בגג משופע לא יעלה על 3.5 מ'.  
שטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר.

3.ב. גדרות :גדרות, מסלעות וקירות תומכים:

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים בעלי תו תקן ישראלי ויוצגו לאישור בהיתר הבניה.  
כנייל לגבי מסלעות וקירות תמך.

4.ב. מתקני אשפה :

בבקשה להיתר בניה בתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 5 להלן יסומנו גומחות למכלי אשפה בחזית כל מגרש.  
תסומן אצירה מרכזית ומיכל לאיסוף גזם בשכונה.

5.ב. מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן בעיצוב האדריכלי של חזיתות הבתים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה ויותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.  
מכלי הדלק יהיו מעוצבים וממוקמים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית, באישור מהנדס ו. מקומית.

6.ב. דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים ישולבו דודי השמש במסתור.

7.ב. מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :  
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, חממת נוי ודומיהם, בתנאים הבאים :

א. מתקנים המהווים מטרד חזותי, יוסתרו ממבטי כוון דרך ציבורית או שכנים.

ב. המתקנים יהיו ללא גג קשיח אלא קירוי קל להצללה כגון פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.

ג. מבני ציבור, ספורט, תיירות ובילוי ונופש :

העמדת המבנים בשטח תהיה עפ"י תכנית בינוי חלוקה למגרשים ותכנית פיתוח שתאושר בועדה מקומית תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.  
המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או חומרים מיוחדים למבנים אלה.

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 תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת – חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מוניים וריהוט גן ורחוב.  
כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה, ובעלי עמידות גבוהה.

## 3.3.2 תשתיות :

- א. התשתיות יפותחו עפ"י מתחמים שיאושרו בוועדה המקומית.
- ב. חיבורי התשתיות בכל מתחם טעונים אישור הרשות המקומית.
- ג. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.

1. מים :

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

2. ניקוז :

- א. תנאי לאישור התב"ע, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז המגרש המבוקש למערכת ניקוז כללית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. מניעת זיהום נגר עילי :

- א. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. ניקוז משטחי אחסון כימיקלים, דלקים וכו' יאסף למערכת טיפול ראשונית לפני הזרמה למערך טיפול בשפכים.
- ד. אתרי סילוק פסולת מרכזיים יהיו מקורים ומנוקזים למע' הביוב.
- ה. מערכת הניקוז תטופל טרם חיבורה לנחל ("לימן" – לאזור המגורים, מפריד מוצקים ושמינים – לניקוז "מבני משק").

4. ביוב :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית או של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
- ב. תכנית ביוב מאושרת ע"י מנהלת הכנרת.
- ג. השלמת שדרוג פתרון קצה לביוב וחיבור מע' השפכים של הקיבוץ אליו.

5. אישורים נדרשים ממשרד הבריאות בנושאי תשתיות :

- א. תנאי לתחילת פיתוח השטח עפ"י התכנית יהיה אישור היתר בניה לביצוע תשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה בשטחים חדשים הנכנסים לפיתוח יהיה השלמת ביצוע צינור מי שתיה ראשי שיספק מי שתיה לכל ההרחבות המתוכננות עפ"י תכנית אספקת המים המאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ג. התנאי למתן אישור איכלוס למבנים חדשים יהיה השלמת ביצוע תשתיות מים וביוב עפ"י היתר בניה לביצוע תשתיות שאושר ע"י משרד הבריאות והתחברות בפועל למערכת מי שתיה מאושרת ע"י משרד הבריאות.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.  
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 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'.
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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשתות החשמל והתקשורת בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות, כולל תחנות השנאה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).

7. אשפה :

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



## 3.3.3. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה :

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

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפי 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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקבועים בתכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית 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 תכנית זו, לא יאוחר משישה חדשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :

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

7. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
9. עתיקות :
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. 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.
10. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם אושר המבנה 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 ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
13. מיגון אקוסטי :
- עלות תכנון וביצוע המיגונים האקוסטיים, ככל שיידרשו תחול על יזם התכנית ובאחריותו, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

.4 מימוש התכנית :.4.1 שלבי ביצוע :

- א. ביצוע מתחם, מבנין או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר אישור תכנית התשתיות הנדרשות לאותו מתחם: דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. גבולות המתחמים יקבעו בתיאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מגורים – ביצוע מתחם / שכונה יותנה בהתווית דרכים לגבולות המתחם. גודל מתחם / שכונה יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. אזור הרחבת המגורים יבוצע בשלבים על פי התשריט המצורף (תשריט נספח מנחה לשלבויות ביצוע הרחבת המגורים). המעבר משלב לשלב יהיה לאחר הוצאת היתר בניה ל- 50% מהשלב הקודם.
- ג. תנאי לאיכלוס שלב ב' יהיה הבטחת מניעת קשר תחבורתי בין האזור המסחרי גן הצפון לדרכים הפנימיות של שכונת המגורים, באמצעות קיר הפרדה בגובה חצי מטר מעל פני הקרקע. קיר הפרדה זה יוצג בבקשה להיתר ביצוע עבודות הפיתוח בשכונה, ואישורו ע"י מהנדס המועצה יהווה תנאי לאישור תכנית הפיתוח של שלב ב'.

.4.2 תקפות התכנית :

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

נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

1. הגדרות :

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום שינוי איכות הסביבה אויר, 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 נילונים, 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 המינצ'ר, 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, מפעלי גלון וציפוי מתכות.
4. הוראות 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, 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.

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

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

### מבני משק

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.

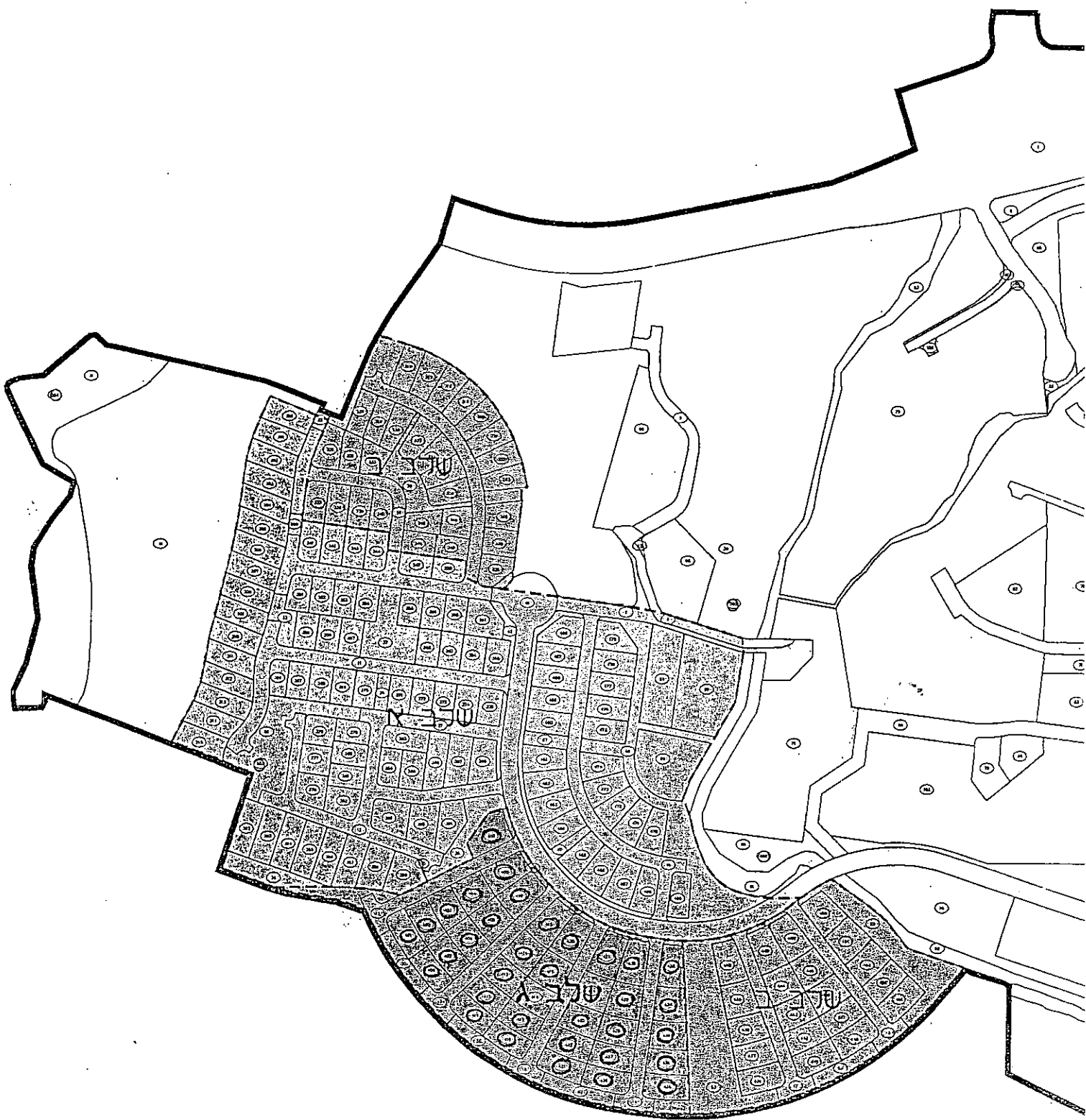
1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתאום למצוין בסעיף 1 שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :
  - 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
  - 2.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש 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, מיכלי 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 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 בד"ן.
  - 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, 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 סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

תכנית מפורטת מס' א14457

# הרחבת קיבוץ הנושאים

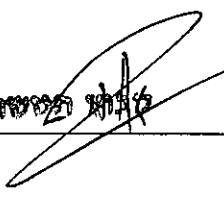
נספח לשלבי ביצוע הרחבת המגורים

- שלב א. 
- שלב ב. 
- שלב ג. 





12. חתימות :

  
מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

**א.ב. תכנון**  
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ  
עורך התכנית : \_\_\_\_\_

1. מקומית : \_\_\_\_\_

1. מחוזית \_\_\_\_\_