

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גע/ מק/ 168

מעין ברוך - שטחי תעשייה ומבני משק

ועדה מקומית גליל עליון
הת"ת

06-04-2008

הצפון

מחוז

גליל עליון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית
לפי 62 א(א) (1) (7)

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית גליל עליון אישור תכנית מס' גע/ מק/ 168 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 800804 ביום 6/7/08	
יו"ר ועדה מחוזית יו"ר הועדה בני-בן מובחר	שמואל (מולי) שפיגל מהנדס הועדה
הודעה על אישור תכנית מס' גע/ מק/ 168 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5864 מיום 9/11/08	

הודעה על הפקדת תכנית מס' 168
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5864
מיום 16.8.08

ועדה מקומית גליל עליון
הפקדת תכנית מס' גע/ מק/ 168
הועדה המקומית החליטה להפקיח את התכנית
בישיבה מס' 2007010 ביום 9/12/07
אהרון קרסי
יו"ר הועדה

02/04/2008

דברי הסבר לתכנית

תכנית אזור מבני המשק בקיבוץ מעין ברוך לא עודכנה במשך השנים בעוד שלאזורי הקיבוץ האחרים הוגשו מספר תכניות ג/12729 ומסי ג/12130.

על מנת לאפשר הקמה של עוד שני לולים בהמשך לחוות הלולים יש צורך לעדכן את גבולות ייעודי השטחים בין אזור מבני המשק לאזור התעשייה.

מחוז צפון

תכנית מס' גע/מק/168

1. זיהוי וסיווג התכנית

מעין ברוך – שטחי תעשייה ומבני משק

1.1 שם התכנית

158.83 דונם

1.2 שטח התכנית

הפקדה

שלב א'

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

20/11/07

תאריך עדכון

תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית
לפי סעיף 62א(א) – סעיף (א) (1) (7)

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד
וחלוקה בהסכמה בתכנית הנגזרת
מתכנית זו.

סוג איחוד
וחלוקה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
גליל עליון

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה
ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או
הרשאות

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי וועדה מקומית לתכנון ובניה גליל עליון

קואורדינטה מערב
מזרח – x
257300
קואורדינטה דרום
צפון – y
794100

תאור מקום אזור מבני משק ותעשייה קיבוץ מעין ברוך

רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית גליל עליון

כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה מיקוד מעין ברוך קיבוץ מעין ברוך ד.נ.ג.ע.

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13327	מוסדר	חלקי חלקות	-	6,7,8,9,10,11
13328	מוסדר	חלקי חלקות	-	21
13263	מוסדר	חלקי חלקות	-	17

חתימת מודד:

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23.9.2004	י.פ. 5330	איחוד וחלוקה מחדש	שינוי	ג/ 12729
29.4.2002	י.פ. 5070	נמצאת בתחום	שונתה בתכנית ג/12729	ג/ 12130
31.12.2006	י.פ. 5611	דרך מוכלת בתחום התכנית	כפיפות	ג/ 15159

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		20 עמודים		21-6-06	גדי רובינשטיין	וועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1:2500/1250 מוצע קיים		1	21-6-06	גדי רובינשטיין	וועדה מקומית	
נספח בינוי	מחייב	1:500		1	21-6-06	גדי רובינשטיין	וועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

1

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קיבוץ מעין ברוך					ד.נ.ג.ע.	04-6954700		04-6950722	

1.8.1.1 יזם בפועל

1

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קיבוץ מעין ברוך					ד.נ.ג.ע.	-04-6954700		04-6950722	

1.8. בעלי עניין בקרקע

2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			04-6558122	קרית הממשלה נצרת עילית				ממ"י		בעלים
	04-6950722		04-6954700	ד.נ.ג.ע				קיבוץ מעין ברוך		חוכר

1.8. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
GALIL@ABT.CO.IL	04-6951170	0505203597	04-6950858	א.ב. תכנון קרית שמונה 10200	א.ב. תכנון גליל עליון	36991		גדי רובינשטיין	עורך ראשי	
OFIR@ABT.CO.IL	04-6951170		04-6950858	א.ב. תכנון קרית שמונה 10200	א.ב. תכנון גליל עליון			אופיר בז	תשריטים	
SABAGENG@ISDN.NET.IL	04-6902818		04-6959844	בית מרגנית קרית שמונה	סבאג מהנדסים	772		ראטב סבאג	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
 ב. שינוי בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין סעיף 62 א' (א) (7) לחוק התכנון והבניה.
 ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע	תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט למימוש		158.83	שטח התוכנית – דונם
	עפ"י תכנית ג/ 12729	-	עפ"י תכנית ג/ 12729	תעשייה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		-		מבני משק (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	מרכיבי בטחון		
		600	תעשייה
		500	מבני משק
		700	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד – תעשייה**

באזור זה יותרו השימושים עפ"י תכנית ג/ **12130**

4.2 דרכים – מאושרות ומוצעות

באזור זה יותרו השימושים עפ"י תכנית ג/ **12130**

4.3 יעוד – מבני משק

באזור זה יותרו השימושים עפ"י תכנית ג/ **12130**

5. טבלת זכויות והוראות בניה עפ"י תכנית ג/ 12729

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה	600	2000	עפ"י תכנית ג/ 12729														
מבני משק	500	2000	עפ"י תכנית ג/ 12729														

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות.

6.2 פיתוח תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל ותקשורת, תהיינה תת קרקעיות.

ג. למרות האמור בסעיף 6.2 (ב) לעיל בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ו. מים:

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

ז. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ח. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, בשאישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.3 הוראות בנושא חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ברקבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים -	3.0 מטר.
בקו מתח נמוך עם תיילים וכבלים אוויריים -	2.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -	5.0 מטר.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) -	20.0 מטר מציר הקו.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) -	35.0 מטר מציר בקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת -	1.0 מטר.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד -	3.0 מטר.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל וברקבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור:

שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, כהגדרתם בס' 188 (ב) לחוק יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל ויימסרו לחזקתה.

6.5 רישום וחלוקה:

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית התואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנון מודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר חלוקה נוספת לפי הוראות תכנית זו, באמצעות תשריט חלוקה בהתאם לסעיפים 137 ו-138 לחוק. על חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו יחולו הוראות סעיף 123 סעיף 141 וסעיף 143 לחוק לפי העניין.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ד. על יזם התכנית להמציא ליו"ר הוועדה תכנית לצרכי רישום התואמת את התכנית של החלוקה החדשה כפי שתאושר בתכנית זו בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק וזאת תוך שמונה חודשים ממועד אישור תכנית זו.

6.7 דרכים וחניות:

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספות בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח התעבורה המחוזי.

ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ד. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.8 פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 שרותי כבאות:

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. כאשר תוספת הבניה היא במפגש עם אזור ציבורי פתוח או דרך רשאית הוועדה לאשר תוספת בניה עד קו "0".

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.11 עתיקות:

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.12 שיפוי :

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

6.13 היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14 נספח איכות הסביבה לאזור מבני משק ותעשייה

6.14.1 תעשייה

1. הגדרות:

1.1 מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה: אוויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, עלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי או אקוסטי.

1.2 רשות סביבתית מוסכמת – המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.

1.3 אזור תעשייה – מותרים בו השימושים המפורטים בתכנית זו.

1.4 אזור מבני משק – מותרים בו השימושים המפורטים בתכנית זו.

1.5 מפעל – כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.

1.6 שאלון סביבתי – מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומרי גלם, תהליכי ייצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך הייצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. ייעוד שטח לתעשייה /מלאכה ותעסוקה:

2.1 על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים להגנת הסביבה והבריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג הפעילות ותהליכי הייצור שיתרחשו בו.

2.2 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

2.3 תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'. אלא באישור המשרד להגנת הסביבה.

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

2.5 במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט ביו היתר מהו סוג המוצר, הליך איחסון והשינוע.

2.6 מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

2.7 אכלוס המפעלים יותנה באישור של היחידה להגנת הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ולמניעת נזקים לסביבה ולמקורות המים. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים לייצור כימיקליים, עבוד עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים מפעלים לייצור אסבסט, מפעלי פסולת מסוכנת כהגדרתה בחוק, ציפוי מתכות, ייצור נפיצים ומחזור וטיפול באשפה.

4. הוראות כלליות – איכות הסביבה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת, לא יכילו חומרים מסוכנים ויעמדו בתקני איכות הסביבה המקובלים בארץ.

4.1 שפכים:

איכות השפכים המותרת לחיבור 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 לתכנית תוגש תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים להגנת הסביבה והבריאות ומהנדס הרשות המקומית.

4.2 פסולת גושית (מוצקת):

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

4.3 רעש:

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

4.4 איכות אוויר:

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות אוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני פליטה ישראליים, המחוייבים עפ"י דין.

4.5 חומרים מסוכנים:

כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס. במקרה של אחסנת רעלים מכל סוג יפנו יזמי התכנית למשרד לאיכות הסביבה לקבלת היתר רעלים כנדרש עפ"י חוק. הצורך בהיתר ייקבע לפי הכמות וסוג החומרים, מיקום וכדומה.

4.6 פסולת רעילה:

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

4.7 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 להגנת הסביבה ומשרד העבודה.

5. הוראות למתן היתר בניה:

5.1 היתרי בניה:

5.1.1 היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

5.1.2 כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

5.1.3 חזות המפעל – פרוט חומרי בניה, פתוח שטח, מיקום איסוף אשפה וגינון.

5.1.4 שלבי הקמה / ביצוע – לוח זמנים.

5.1.5 פרשה טכנית – שתתאר את המפעל המתוכנן: פס ייצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול השפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

5.2 סווג המפעלים:

לקבלת היתר בניה יידרש מילוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות) על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי – משרד להגנת הסביבה יקבע האם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם אחר, המוסמך כדין,

6. אכיפה:

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תיהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית. הנהלת המפעלים תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר. הנהלת המפעלים תפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

6.14.2 מבני משק

המבנים בשטח מבני משק 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.

א. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

(כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.)

1. למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית (ותכניות מתאימות) הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
2. פתרון לסילוק אשפה ופסדים באישור המשרד לאיכות הסביבה – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
3. פרוט השטח לשימושים השונים: מבני איחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
4. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:
5. ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים, באישור מנהלת הכנרת. שפכים – תחוייב תכנית שתאושר ע"י המשרדים – בריאות והגנת 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 במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
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.
7. איכות אוויר – תדרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל הפליטות של מזהמים לאוויר יעמדו תנאי תקני פליטה ישראליים.
8. ריח – על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני משק.
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 להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית		

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.08		קיבוץ מעין ברוד			מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
26.08		קיבוץ מעין ברוד			בעלי עניין בקרקע
2.4.08		26 התאגדות	51783140	ק"י רובין גליל	עורך התכנית