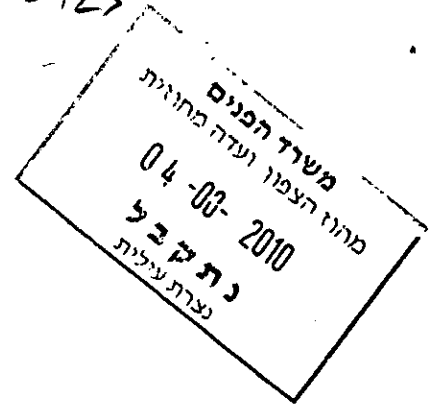


2008923



1/8/10
תק-מה-05-491

מחוז צפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי בקעת בית שאן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז בקעת בית שאן

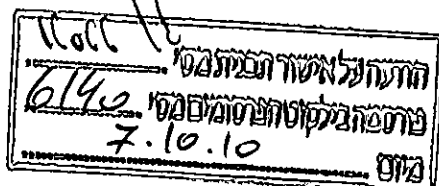
תכנית מתאר מקומית מס' ג/16066
שינוי לתוכניות: מש"צ 48, ג/9266, ג/7958, ג/14649

**רה תכנון שטח "המחנה"
קיבוץ שדה נחום**

סה"כ 128 יחידות מגורים א'
מהן: 72 יח"ד קיימות
56 יח"ד מוצעות

25 יחידות מגורים מיוחד – סיעודי

50 יחידות נופש



משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 11011
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 09/11/09... לאשר את התכנית
יוסף בקון
סמנכ"ל לתכנון

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ שדה נחום ג / 16066

1.2. מקום התכנית :שטח התכנית בתחום קיבוץ שדה נחום
בנ.צ. 714750/245450

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
22863	2,4,5,6,7,8,10,11,12 13,14,15,16	3,9
22861		3,4,5
22864		31,32,33

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 628.87 דונם מדוד במדידה גרפית מיום 4/9/08.

1.4. בעל הקרקע :מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לדורות לקיבוץ שדה נחום
טל : 04-6548952 פקס : 04-6560521יוזם התכנית :קיבוץ שדה נחום ד.נ. גלבע 19160
טל : 04-6582800 פקס : 04-6582611מגיש התכנית :קיבוץ שדה נחום ד.נ. גלבע 19160
טל : 04-6582800 פקס : 04-6582611עורך התכנית :אדר' מוניקה גלייט א.ב. תכנון, צמח 15132, z2@abt.co.il
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166מודדי התוכנית :מודדי טבעון - ת.ד. 792, רמת ישי
טל : 04-9835292 פקס : 04-99312771.5. יחס לתכניות אחרות :

בתמ"א/35 שטח התוכנית כלול במרקם כפרי וגובל במכלול נופי לפי הנחיות סביבתיות, שטח התוכנית נמצא באזור רגישות נופית סביבתית גבוהה. מס' יח"ד 450, צפיפות 2.5 יח"ד/דונם.

תמ"א/3 התוכנית תואמת את הדרכים המסומנות בתמ"א/3 ואינה תואמת את קו הבניין המבוקש מדרך מס' 71.

תמ"מ 9/2 שטח התוכנית מוגדר – שטח ישוב כפרי קהילתי, שטח ללא מגבלות סביבתיות. מס' יח"ד 450 צפיפות 2 יח"ד/דונם.

התוכנית משנה את התוכניות : משי"צ 48 המאושרת מיום 11/5/89, ג/7958 המאושרת מיום 8/8/96, ג/14649 המאושרת מיום 13/9/05. תוכנית – חלה ג/9266 המאושרת מיום 7/5/89.

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 20 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 ג. נספח תחבורה וחניות - מנחה.
 ד. נספח איכות הסביבה - 4 דפים - מחייב.
 ה. פרוגרמה לאזורי: משק, תעשייה, תעסוקה, מרכז אזרחי.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
9/2005	
10/2005	עדכון 1
2/2007	עדכון 2
9/2007	עדכון 3
9/2008	עדכון 4
1/2009	עדכון 5
3/2009	עדכון 6

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
	גבול תכנית מאושרת
קו כחול מקוטע	גבול "המחנה" עפ"י מש"צ 48
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים א'
כתום	מגורים מיוחד
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
אדום משובץ שחור	חניה
ירוק כהה	דרך גישה/ (שביל)
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול
חום מותחם ירוק	מבני משק ומלאכה
בצבע סגול	תעשייה
פסים אלכסוניים ורוד אפור	תעסוקה
פסים אלכסוניים חום אפור	מרכז אזרחי
ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח

פסים אלכסוניים ירוק צהוב	חקלאי שמור
צהוב משובץ ירוק	בית עלמין
ירוק מותחם חום	ספורט
צהוב עז	מבנה להריסה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
קו שחור עבה מקוטע	קו בניין מדרך 71
קו אדום מקוטע + ספרה	מתחם מגורים ומספרו
קו שחור מקוטע	עתיקות
תכלת	ואדי ותעלה

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
8.55	53.75	14.50	91.16	חקלאות
13.68	86.00	44.86	282.11	מגורים אי'
3.22	20.25			מגורים מיוחד
		3.57	22.43	מבנה ציבור
1.57	9.87			ספורט
4.32	27.15	13.37	84.13	דרך קיימת מאושרת
5.59	35.14			דרך מוצעת
0.14	0.86			דרך גישה (שביל)
2.64	16.61	1.81	11.39	תעשיה
10.53	66.21	14.79	92.99	מבני משק ומלאכה
3.57	22.43			מרכז אזרחי
1.14	7.20			תעסוקה
1.92	12.07			שטח פרטי פתוח
1.15	7.21			חניות
		0.18	1.11	מתקן הנדסי
		5.00	31.43	שטח ציבורי פתוח
35.90	225.77			יעוד קרקע עפ"י תוכנית מאושרת
0.35	2.20	0.35	2.20	בית עלמין
5.75	36.15			חקלאי שמור
		1.62	9.92	ואדי ותעלה
100	628.87	100	628.87	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. רה תכנון שטח "המחנה", כפועל יוצא לשינויים באורחות החיים הקיבוציים.
- ב. קביעת והסדרת יעודי הקרקע בתחום שטח "המחנה" ..
- ג. תכנון שטח המגורים בהתייחס לחלוקה למגרשים ושיפור תנאי הדיור.
- ד. תכנון מערכת דרכים וחניות.
- ה. הקלה מקו בניין מדרך ראשית 71 ל- 25 מ' מציר הדרך (0 מטר מקצה זכות הדרך) לסלילת דרך שירות קו בניין 37 מ' מציר דרך 71 (12 מ' מקצה זכות הדרך) עבור מבנה משק קיים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי והוספת יעודי קרקע לקיימים, לשימושים שונים כמופיע בתשריט : שינוי יעוד משטח חקלאי – לשטח חקלאי שמור ומגורים א', ממבני משק - לתעשייה ותעסוקה. ממגורים – למגורים מיוחד, מרכז אזרחי, דרכים וחניות, ספורט שטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. חלוקת שטח מגורים א' למתחמי תכנון
- ד. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
- ה. קביעת הוראות בניה.
- ו. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יח"ד	סה"כ שטח שירות מוצע/ מ"ר	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
128	8600	34400	מגורים א'
25	1012	6075	מגורים מיוחד
	493	2961	ספורט
	360	1800	תעסוקה
	830	5813	תעשייה
	3310	19863	מבני משק ומלאכה
	1121	4486	מרכז אזרחי
		200	*שפ"פ

* סה"כ הבניה המותרת בכלל השטח הפרטי הפתוח לא תעלה על 200 מ"ר

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.

מס' יח"ד בשדה נחום

תמ"א/35 - קובעת את מספר יחידות הדיור המקסימלי ל- 450 יח"ד בצפיפות 2.5 יח"ד/דונם.

תמ"מ 9/2 המאושרת- צפיפות 2 יח"ד/ דונם.

עפ"י התכנון המפורט יש בשדה נחום 383 יח"ד לפי הפירוט:

בתוכנית ג/9266 המאושרת- 230 יח"ד.

בתוכנית ג/16066 המוצעת- 128 יח"ד מגורים א' מהן: (72 יח"ד קיימות,

56 יח"ד מוצעות) ובנוסף 25 יח' מגורים מיוחד

3.1.1 מגורים א' 128 יח"ד, מהן 72 יח"ד קיימות, 56 מוצעות,50 יחידות אירוח ונופש

אזור זה יכלול מגורים, מחסן ביתי, חניה, יחידות אירוח, חדר נשק, מקלטים, חדרי שירות טכניים. שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות בהיקף של עד 30% מהשטח. מתקני גן ומשחק וכל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה לקהילה.

אירוח ונופש בהיקף של עד 50 יחידות עפ"י תקני משרד התיירות. יחידות

האירוח והנופש יוקמו במתחמים 1,2 המסומנים בתשריט.

ביח"ד יותר להקים משרד/ סדנה/ קליניקה בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר מסה"כ

אחוזי הבניה המותרים ויופעל ע"י המתגורר ביח"ד (לא ניתן להשכרת משנה).

אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון - כמסומן בתשריט התוכנית.

מתחם תכנון ניתן לחלוקה למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה

המקומית לתכנון ולבניה.

המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים

אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד), מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).

בתשריט חלוקת מתחם למגרשים שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה

יבוטאו הנושאים הבאים:

- טבלת מספרי וגודל המגרשים.
- קיבולת יח"ד מקסימלית במתחם, לאחר החלוקה למגרשים.
- הוראות טבלה 3.2. בתוכנית זו.
- עורקי מעבר/ זכויות דרך ומקומות חניה.
- רוחב עורק מעבר לא יפחת מ- 3 מ'.
- לכל מתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה.
- המרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה 70 מ'.
- הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות, כולל הנחיות ארכיטקטוניות.
- שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינון וחניות.
- תוכנית בינוי למתחם תכלול את כל התשתיות הקיימות והמתוכננות.
- מתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים, מבני קהילה, מתקנים הנדסיים מקלטים וכו' יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו.

3.1.2. מגורים מיוחד 25 יחידות:

מיועד להקמת דיור מוגן וסיעודי. יותר להקים יח"ד, שירותי הסעדה, חדרי טיפולים, חדר התכנסויות ואירוח, מרחבים מוגנים, משרד. ריהוט גנני, פיתוח סביבתי, שטחים פתוחים ודרכי גישה וחניה שהיקפם עד 30% מהשטח. תאסר הקמת מבנים נלווים כמו: מחסנים. פיתוח השטח סביב המבנים יכלול שבילים, מדרכות ומתקנים. יותר להקים 25 יח"ד. תנאי לקבלת היתר בניה – הכנת תוכנית בינוי לכל מתחם מגורים מיוחד שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.3. ספורט:

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט: מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט – שאינם מסחריים. המזנון ייבנה במגרש שגודלו לא יעלה על 250 מ"ר, וגודל המבנה לא יעלה על 25 מ"ר.

3.1.4. אזור תעשייה:

אזור המשמש למבנים לתעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים לשירות התעשייה, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, משטחי פריקה וטעינה, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים. לא ימוקם מבנה תעשייה חדש קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו השימושים הבאים: משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. מרחק השימושים התעשייתיים ממבני מגורים, תרבות, חינוך, אירוח יקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך. 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.

3.1.5. תעסוקה:

אזור המיועד להקמת: משרדים, בתי מלאכה כמו: נגרייה, מסגרייה ומוסד, חשמליה מתפרה וכו', סדנאות, קליניקות במקום המסומן יעוד קרקע זה יחוייב בתכנית בינוי כוללת, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, דרכים ומדרכות, חניות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. תכנית בינוי מנחה תאושר ע"י הועדה המקומית. מתן היתר בניה ומתן רשיון עסק יותנו באישור המשרדים הבריאות ואיכות הסביבה.

3.1.6. מרכז אזרחי

אזור המיועד להקמת מבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כגון: מנהלה, שרותים טכניים, שרותי רווחה, שרותי צריכה כמו: הסעדה, מכבסה, מערך ביגוד, שרותים פיננסיים, מרכולית, שירותי בריאות ותרבות, משרדים, דואר וכדומה, דרכים ומדרכות, חניות, גינות וריהוט רחוב.

למרכז האזרחי תוכן תכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית והיתרי הבניה יגזרו ממנה.

3.1.7. מבני משק ומלאכה:

אזור זה ישמש למבנים ופעילות בענפים המשקיים השונים. יותר להקים כל מבנה הדרוש לקיום פעילות משקית, לרבות:
 חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, אחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.
 לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-100 מ' למבנה מגורים למינהם. מרחק מבני משק חדשים ממבני מגורים, מבני ציבור ושטחים בעלי ערכיות נופית ייקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ובאישור הרשויות המוסמכות. 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, הבריאות והחקלאות.

3.1.8. 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, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) – הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ומהנדס המוא"ז.
 רצועת חייץ כחורשה / שדרה ברוחב מינימלי של 10 מ' תסומן בתכנית הבינוי.

3.1.9. דרכים וחניות:

הגדרות:

- דרך – כהגדרתה בפרק אי לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
 - דרך גישה (שביל) – תשמש למעבר הולכי רגל, רכב חירום וכן גישה עבור רכב אל המגרשים הגובלים בה.
- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילית 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, מהנדס המועצה האזורית והרשויות האחראיות.
- ב. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.10. בית עלמין :

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים שבילים וחניות ולצרכים נוספים הנובעים מהגדרות הוראות תמ"א/19.

תנאי לפיתוח בית העלמין הינו הגשת תוכנית מפורטת עפ"י הוראות תמ"א/19. תוכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תוכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו/ או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר יצויינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מקום איסוף אשפה.

3.1.11. חקלאי שמור :

בכפוף לתוספת הראשונה לחוק.
 בשטח זה תאסר פעולת ריסוס אווירי והקמת מבנים מכל סוג שהוא, אחסון בתפוזרת והערמת פסולת חקלאית.
 יותר להקים פעילות חקלאית – שתילה, זריעה ונטיעה.
 ישמר הנוף הפתוח.

3.1.12. חקלאי :

בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

3.2

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

מס' מבנים / מקסימלי למגרש	צפיפות יחיד/ דונם	גובה בניה / מקסימלי *		סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה (1)	מעל למפלס הכניסה	קוי בנין					גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים							קדמי	אחורי	צדדי				
2	1	8.5	2	50	35	10	40		50	2,3,4 כמסומן בתשריט	3	3	3	0.3	מגורים א' (3)	
		10.0	2	35	35	5	30		35	3,4 כמסומן בתשריט	3	3	3	1.5	ספורט	
		10.0	2	40	40	5	35		40	3,4 כמסומן בתשריט	3	3	3	1.0	תעשייה	
		10.0	2	35	35	5	30		35	3,4 כמסומן בתשריט (4)	3	3	3	3.0	מבני משק ומלאכה	
		9.0	2	25	25	5	25		30	3	3	3	1.0	תעסוקה		
		9.0	2	25	25	5	20		25	2,3 כמסומן בתשריט	3	3	3	1.0	מרכז אזרחי	
4	1.2	9.0	2	35	35	5	30		35	3,4 כמסומן בתשריט	3	3	3	1.0	מגורים מיוחד	
		4	1	200 מ"ר	200 מ"ר		200 מ"ר		200 מ"ר	3,4 כמסומן בתשריט					שטח פרטי פתוח (2)	
										5 בתשריט					בית עלמין	

עפ"י תוכנית מפורטת שתוגש

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בכדי ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) סה"כ היקף הבניה המותר בכלל השטחים המיועדים לשטח פרטי פתוח לא יעלה על 200 מ"ר.

(3) מרווח מינימלי בין מבנים סמוכים - 6 מ'.

(4) קו הבניין הקדמי למבני משק בחזית לכביש 71 במקביל לדרך מס' 3 ויהיה 37 מ' מציר הדרך (12 מ' מקצה זכות הדרך).
 גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעיים או החפורה הנמוך מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.2.1. אזור מגורים א'
טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

הערות	חניות בשטח המגורים (במגרש)	חניות לרכב מס' חניות במגרשי חניה	מספר חניות נדרש במתחם	קיבולת מגורים / מקסימלית / יחיד לשיוך	שטח מתחם / ד'	מס' מתחם
	4	21	24	12	7.85	1
	20	27	30	15	12.57	2
	-	12	12	12	3.84	3
	12	13	22	11	6.44	4
	6	24	30	15	10.46	5
	18	12	18	9	7.20	6
	12	20	26	13	8.75	7
	24	14	34	17	11.30	8
	10	22	22	11	5.31	9
	8	11	18	9	8.33	10
	8		8	4	3.80	11
	122	176	244	128	85.85	סה"כ:

- גודל מקסימלי ליחידת מגורים 250 מ"ר. מוחם 200 מ"ר לשימוש עיקרי
- ניתן לנייד יחיד לשיוך ממתחם למתחם, בסמכות וע' מקומית. זאת בכפוף לקיבולת של 128 יחיד לשיוך. ובהתאם לעדכן את כמות החניות לרכב ואת זכויות הבניה.
- בכל המתחמים, המחולקים ואלה שאינם מחולקים, זכויות הבניה תהיינה 40% לשימוש העיקרי ו-10% לשטחי השרות. סה"כ כיסוי הקרקע יהיה 35%.
- מתחם 3 - 12 יחידות קטנות לבודדים - חניה אחת לבית

3.3. הוראות נוספות :

הגדרות :

* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

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

* מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

א. הוראות ארכיטקטוניות :

• מגורים א':

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך

תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני :

היתר בניה ינתן עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח של המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית זו תכלול את הפרטים: מפלסי פיתוח, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, מיקום מיכלי אשפה, ריהוט גנני, דוודים וקולטי שמש, אנטנות.

גגות :

תתאפשר בניית גגות שטוחים ו / או משופעים ו / או משופעים בחלקם. קירווי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר מוגבל.

מחסן ביתי :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי – 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בקדמית) בהסכמת שכן גובל או בתחום קווי הבניין כחלק אינטגרלי מן המבנה.

בחיפוי גג שטוח הגובה לא יעלה על 2.4 מ'. גג שיפועי גובהו המקסימלי לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

בנוסף לחניות ציבוריות המסומנות בתשריט התוכנית ובנספח התחבורה – יותר להקים מבנה חניה במגרש שיש אליו דרך לרכב ממונע. מיקום החניה יהיה בקווי בניין צידי וקדמי אפס בהסכמת השכן וניקוז המבנה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת המחסן. גובה מקסימלי למבנה חניה – 3 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גבולות המגרשים וגדרות :

קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לדרך ו/או לשצ"פ ו/ או למעבר ציבורי לא יעלו בגובהם על 60 ס"מ. תותר הגבהה ע"י צמחיה.

מתקני חצר :

יותר להקים בתחום המגרש: משטחים ורחבות, בריכות נוי וריהוט חצר, פסלים, פרגולות ומתקני שעשועים. המתקנים יהיו ללא גג. הפרגולות ייבנו בכפוף לתקנות התכנון והבניה.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.
מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מהחזית.

דודי שמש :

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

ספורט, מרכז אזרחי, מגורים מיוחד

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

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/ או חומרים מיוחדים למבני ציבור, או עפ"י תפקודי המבנה.
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.
תוכנית בינוי תבוצע למתחם / מבן . אליה 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 יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות 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, מונים וריהוט גן ורחוב.
כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

תוכנית בינוי למבני ציבור תהייה בסמכות הועדה המקומית לרבות השינויים שיערכו בה, ותאושר ע"י הועדה המקומית.

• **תעשייה, תעסוקה :**

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה. ובעלי עמידות גבוהה. ישולבו במבנים פתחים לאיורור, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

• **מבני משק ומלאכה :**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים ומקובלים במבני משק ומבני מלאכה ואחסון – בין אם החומרים קשיחים או קלים. לכל אחד מהיעודים הנ"ל תוכן תוכנית בנוי כוללת מנחה בה יסומנו דרכי גישה, שבילים, חניות, משטחי פריקה והטענה. הבקשה להיתר בניה תכלול סימון כל התשתיות, פתוח השטח, גידור ושילוט.

ב. **תשתיות :**

1. **מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

2. **ניקוז :**

הנגר העילי הנקי מאזורי: תעשייה ומבני משק, יופנה אל מחוץ ליעודי קרקע אלו. לא ינתן תוקף לתוכנית אלא לאחר הכנת פתרון ניקוז לשטחים שבמזרח התוכנית – ביעודי הקרקע – חקלאי לשימור, חקלאי, בית עלמין. פתרון הניקוז יאושר ע"י רשות ניקוז ירדן דרומי. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס מוא"ז. ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. **ביוב :**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס מוא"ז. ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. **הוראות בנושא חשמל :**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. **תחנות השנאה**

מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל

בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל : לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן :

מציד הקו	מהתיל הקצונת / מהמתקן מהכבל	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ועל חשבון היזם. 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.

ג. הוראות כלליות :1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם 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 :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

3. רישום :

תוך 6 חודשים 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 המאושרת הקודמת לתוכנית זו, הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין 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 מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים ל אישור וביצוע התכנית :

תנאי מוקדם למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור הרשות לתוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל, ואישור הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה :

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

8. חניה :

החניה בתחום התוכנית תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, ובתנאים הבאים :

- א. השטח שבנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כדין 3478/0 "שדה נחום" י"פ: 1091 עמ' 1414 מיום : 18/5/1964, 23493/0 "שדה נחום" (מערב) י"פ: 4539 עמ' 4321 מיום : 3/7/1997, 23494/0 "שדה נחום" (דרום) י"פ: 4539 עמ' 4321 מיום 3/7/1997 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/ או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

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 ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית, ויאושרו ע"י הועדה המקומית על בסיס תוכנית זו.

ביצוע מתחם, מבני, או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע ו/ או שדרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת – לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המוא"ז.

4.2. תקפות התכנית :

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

4.3. הוראות מעבר

- בניין ושימוש הסותרים תוכנית חדשה. שימוש קיים ומותר שהפך לשימוש שאינו מותר בעקבות תוכנית זו. מבנה ו/ או שימוש שהיה מותר והפך אסור לפי תוכנית זו יהיה במעמד חורג, על מנת לאפשר להתאים בהדרגה את המצב הקיים כפי שאושר בתוכנית זו לפי סעיפים 178-187 לחוק התכנון והבניה.
- מתן היתר לבניה חדשה/ הרחבת מבנה קיים במתחם שטרם חולק למגרשים, יאושר על בסיס תשריט החלוקה העקרוני.
- התווית וביצוע תשתיות חדשות תהייה לאורך עורקי התנועה ו/ או שטחי ציבור ו/או בגבולות המגרשים וזאת בהתאם לתשריט החלוקה העקרוני.
- שטחים פרטיים פתוחים, דרכים, חניות ושבילים יישמרו בהתאם לתשריט החלוקה גם אם החלוקה טרם אושרה ו/ או בוצעה.

נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים 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.

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 יחולו הוראות איכות 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. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו עפ"י שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור והאיחסון והשינוע.
- ה. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה, ולאקוויפר. 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 ומהנדס הרשות המקומית.

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.
אזור התעשייה יעמוד בתקן רעש לאזור המגורים הסמוך הקיים והמתוכנן.

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.

ז. נגר עילי :

הנגר העילי הנקי מאזור התעשייה, יופנה אל מחוץ ליעוד קרקע זה – תעשייה.

6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :א. היתרי בניה :

- 1.א. היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
- 2.א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 3.א. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
- 4.א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
- 5.א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סווג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

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

7. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות 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. שינויים במתחמים יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף ועפ"י האמור בסעיף תכליות והוראות ארכיטקטוניות בתקנון זה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :
 - 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
 - 3.2 הנגר העילי הנקי מאזור מבני המשק, יופנה אל מחוץ ליעוד קרקע זה (מבני משק)
 - 3.3 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 3.4 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - 3.5 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 3.6 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה. פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - 3.7 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
 - 3.8 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.
 - 3.9 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 - 3.10 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.