

4/10/11
תק-מה-05-460



מחוז צפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מונציפאלי עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 16002

תוכנית מתאר מקומית - קיבוץ אשדות יעקב איחוד

120 נחלות

200 יח"ד מגורים א' מהן 150 יח"ד קיימות.

170 יח"ד מגורים ב' מהן 100 מאושרות

סה"כ - 370 יח"ד + 100 יח"ד קטנות

120 יח"א מהן: 50 יחידות ארוח כפרי/ אכסון,

70 יח"א בספורט ונופש

תאריך הכנת התכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965
אישור תכנית מס' 16002
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.9.10 לאשר את התכנון
סמנכ"ל לתכנון
יוסף גרין
י"ר הועדה המחוזית

16002
הודעה על אישור תכנית מס' 16002
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

תאריך	הכנה
1/2005	הכנה
11/2005	עדכון 1
7/2006	עדכון 2
10/2006	עדכון 3
12/2006	עדכון 4
3/2007	עדכון 5
2/2008	עדכון 6
3/2008	עדכון 7
9/2008	עדכון 8
12/2008	עדכון 9 - להפקדה
3/2009	עדכון 10 - להפקדה
6/2009	עדכון 11 - להפקדה
9/2009	עדכון 12 - להפקדה
12/2010	עדכון 13 - לתוקף
6/2011	עדכון 14 - לתוקף

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ אשדות יעקב איחוד ג/16002

1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ אשדות יעקב איחוד
ב.נ.צ. 254600/729400

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15102		27,28,31,39
15106	29	42,43,35,24-26
15107	50-64,66,67	65
15111		24,25,38,39,42
15109		23,31,41,43

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 627.75 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ אשדות יעקב איחוד
טל : 04-6558211 פקס : 04-6560521

יוזם התכנית :

קיבוץ אשדות יעקב איחוד, ד.נ. עמק הירדן 15150
טל : 04-6756211 פקס : 04-6756514

מגיש התכנית :

קיבוץ אשדות יעקב איחוד ד.נ. עמק הירדן 15150

עורך התכנית :

אדר' דני קידר א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א/35 – התוכנית חלה במרקם כפרי, מכלול נופי, ברגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח שימור משאבי מים.
תמ"מ 9/2 – התוכנית חלה בשטח ישוב כפרי, נוף כפרי פתוח, שטח ללא מגבלות סביבתיות.
התכנית מהווה שינוי לתכניות ג / 1594, ג / 10969, ג / 11808, ג / 5624, ג / 12831 (המופקדת), מק/עה/11808 / 004 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 21 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט מצב קיים בקני"מ 2500:1 - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 2500:1 – מבנים להריסה – מחייב.
- ב. תשריט מצב מוצע 1250:1 – מסמך מחייב
- ג. נספח תנועה - נספח מחייב.
- ד. תשריט בינוי – מנחה
- ה. נספח איכות הסביבה – 5 עמודים
- ו. נספח ביוב – 6 עמודים - מנחה

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים א'
בצבע כתום	מגורים ב'
תכלת	מגורים ב' קיים
כתום כהה	מגורים מיוחד
צהוב כהה	מגורים לאוכלוסייה סיעודית
ורוד תחום ירוק כהה	אירות כפרי
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
פסים בחום אפור	מרכז אזרחי
פסים ירוקים באלכסון	חקלאות
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק מטויט באדום	דרך משולבת
ירוק כהה	עורק מעבר
אדום מרושת שחור	חניה
פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשיה
פסים אפור סגול באלכסון	מלאכה ושירותים
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
פסים בצהוב וירוק מותחם חום	נופש וספורט
ירוק מותחם חום	ספורט
ספרה ברבע עליון של עיגול	מסי דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
צהוב עז	מבנה להריסה
קו מקוטע בסגול וספרה	גבול מתחם ומספרו
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
סגול מרושת שחור	מתקן הנדסי
פסים אלכסוניים אפור ורוד	תעסוקה
קו שחור מרוסק	גבול מגבלות בניה
כחול	תעלה אזורית

טבלת שימושי קרע - מוצע		טבלת שימושי קרע - קיים		
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
15.21	95.47	14.34	90.01	אזור מגורים א'
13.65	85.67	8.02	50.32	מגורים ב' - קיים
-	-	1.43	8.96	מגורים מיוחד
0.74	4.67	-	-	מגורים לאוכלוסייה סיעודית
3.14	19.73	7.30	45.82	אזור מבני ציבור
-	-	3.79	23.76	אזור ספורט
3.39	21.25	13.38	83.98	אזור מבני משק
6.05	37.97	5.98	37.51	אזור תעשייה
4.01	25.17	-	-	נופש וספורט
-	-	4.83	30.30	אזור פרטי פתוח
16.86	105.85	8.69	54.57	ציבורי פתוח
2.71	17.04	-	-	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
11.83	74.27	11.80	74.05	דרך קיימת
7.74	48.61	12.42	78.04	חקלאות
0.74	4.66	0.83	5.22	מלאכה ושירותים
3.94	24.75	3.89	24.44	דרך משולבת
2.10	13.17	0.29	1.83	עורק מעבר
2.36	14.84	-	-	חניה
1.85	11.64	-	-	אזור מרכז אזרחי
2.29	14.36	2.29	14.36	בית עלמין
0.08	0.50	0.08	0.50	מתקן הנדסי
0.65	4.08	0.65	4.08	תעסוקה
0.65	4.05			אירוח כפרי
100%	627.75	100%	627.75	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. רה תכנון יעודי קרקע קיימים, וקביעת יעודי קרקע חדשים, בשטח "המחנה"
- ב. התווית מערכת דרכים, תנועה ונגישות.
- ג. תכנון אזור מגורים א' כבסיס לחלוקה למגרשים.
- ד. יעוד שטח למגורים ב'.
- ה. הרחבת שטח המגורים הקיבוציים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- ה. ביטול תוכנית ג/1044 – כביש 41 קטע צומת אשדות גשר רוטנברג.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	מס' יח"ד /
מגורים א' *	40000	200 יח"ד
מגורים ב'	34268	170
מבני ציבור	5524	
תעשיה	18985	
מבני משק	6375	
מרכז אזרחי	3492	
נופש וספורט	6239	70 יח"א
מלאכה ושירותים	1398	
מגורים לאוכלוסיה סיעודית	1868	
תעסוקה	1428	
בית עלמין	50	
אירוח כפרי	1782	50 יח"א

* מגורים א' – השטח המותר לבניה כולל 200 יח"ד קבע – סה"כ עד 250 מ"ר יח"ד ו- 100 יח"ד קטנות סה"כ עד 55 מ"ר יח"ד.

* יחידות ארוח בנופש וספורט יהיו בשטח מקסימלי של 40 מ"ר ליחידה ובסה"כ 2800 מ"ר

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 מגורים א' 200 יח"ד (מהן 150 קיימות) :

מיועד להקמת מבני מגורים כולל מבני שירותים אישיים וציבוריים, חדרי שרות טכניים, מחסנים ביתיים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה - עפ"י תקנות התכנון והבניה, וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון – כמסומן בתשריט התוכנית.

- ניתן יהיה לחלק מתחם תכנון בשלמותו למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה לא תאושר חלוקת מתחם חלקית למגרשים, אלא רק למתחם שלם.
- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו : מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).
- במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים יקבעו הנושאים הבאים :
 - גודל מתחם באזור מגורים א' כמפורט בטבלה 3.2.1.
 - קיבולת יח"ד במתחם לאחר החלוקה למגרשים תהייה כמפורט בטבלה 3.2.1.
 - קיבולת מגורים (יח"ד) מקסימלית
 - שטחי בניה מירביים תכסית הקרקע, גובה מקסימלי, מרווחי בניה, מרחק מינימלי בין מבנים, קווי בניין. כמצוין בטבלה 3.2.
 - הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות.
 - עורקי מעבר/ זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב עורק מעבר לא יפחת מ- 3 מ' והמרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה – 70 מ'. לכל מגרש תהייה נגישות. לכל מתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה, עפ"י דרישות התקן העדכניות וכן תוכנית בינוי עקרונית.
 - שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינות וחניות.
 - תוכנית הבינוי למתחם תכלול סימון כל התשתיות הקיימות והמתוכננות.
 - טבלת פרוט המתחמים – סעיף 3.2.1. במסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- מתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו : חדרי שירות טכניים, מבני קהילה, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכו', יסומנו כמגרשים העומדים בזכות עצמם.
- מתחמים 7א, 9, 11, 12 ישמשו ליח"ד זמניות / קטנות יותר להשתמש בעד 100 יח"ד קטנות/ זמניות.
על יח"ד הזמניות/ קטנות יחולו התנאים הבאים :
 - א. הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/ נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ומכירה.

- ב. הן מיועדות לאכלוס על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או הורי חברים) ואוכלוסיית בניי המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.
- ג. שטח יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר.
- ד. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא יחשבו כ"ח"ד קטנות, ויספרו במניין סך יח"ד בישוב.

- תנאי לפיתוח ומתן היתר בניה מתחם 19 – כמסומן בתשריט יחוייב באישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר השפעת מפעל "ספן" על המגורים במתחם.
- ניתן יהיה להגדיל מבנים קיימים ולבנות חדשים ללא חלוקה למגרשים, על בסיס תוכנית בינוי למתחם, באישור וע' מקומית.
- קיימת אפשרות להפקעת שטחים לצרכי ציבור, דרכים ותשתיות על בסיס התוכנית המאושרת ובטרם הסתיים תהליך שיוך הדירות.
- תנאי למתן היתר בניה – בכפוף לסעיף 3.3.1 ג' הוראות כלליות סעיף קטן 13 – תנאים למתן היתר בניה, ע"מ 17,18 ממסמך זה.

3.1.2. מגורים ב' 170 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.

השמושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר בבית בפועל.

שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח (הן בבית המגורים עצמו והן בחצר הבית).

3.1.3. מגורים סיעודיים :

מיועד למגורים לאוכלוסיה סיעודית, השימושים המותרים: 25 חדרים (50 מיטות) ושימושים כמו: מטבח, חדר אוכל, חדר התכנסות, חדרי טיפולים, משרד, מחסנים, שטח המתחם יפותח בהתאם לקיים כולל מקומות חניה, שבילים, פיתוח סביבתי, תאורה וריהוט גן.

3.1.4. מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור כמו מבני: חינוך, תרבות, דת, בריאות.

כל בקשה להיתר בניה תחייב תוכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש. הבקשה להיתר בניה תציג תכנון מנחה של כל המתחם כולל פתוח סביבתי ופתרונות חניה.

3.1.5. מרכז אזרחי :

אזור המיועד להקמת מבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כגון: מנהלה, תרבות פנאי, בידור, רפואה משלימה/ קליניקות, מסחר, הסעדה, מערך ביגוד ושרותים טכניים. למרכז האזרחי תוכן תוכניות בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

סה"כ השטח למסחר בתחום התוכנית/ הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר.

3.1.6. מבני משק :

ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים : , חדרי קירור, מוסך, סככות, אחסנה, שרותים טכניים, בתי מלאכה, מבנים לגידול עופות והשימושים הנלווים, גנרטור וכדומה. השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

3.1.7. אזור תעשייה :

מיועד למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה. לא ימוקם מבנה 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. שה"כ השטח למסחר בתחום התוכנית/ הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר.

לא יותרו השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו / או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. שטח אולמות התצוגה לא יעלה על 100 מ"ר.

מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

3.1.8. מלאכה ושירותים

יותרו השימושים הבאים : משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים נלווים לתעשייה, סדנאות, בתי מלאכה. בקשה לחיתר בניה תחייב הכנת תוכנית בינוי כוללת, מנחה, שתציג את הצבת המבנים, מקומות החניה, מתקנים כמו מיכלי אשפה, מתקן טרנספורמציה, גינון, גידור, שילוט, תאורה וכו'. כמו כן, תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח סביבתי/ נופי. התוכנית הבינוי תידון ותאושר בועדה המקומית עמק הירדן

3.1.9. דרכים וחניות :

- א. השטח המיועד לדרכים : דרך קיימת - המאושרת עפ"י תוכנית, דרך מוצעת - המוצעת בתוכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- ב. דרך משולבת – דרך להולכי רגל למינוע שכונתי ולרכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.
- ג. עורק מעבר – מעבר להולכי רגל ולרכב חירום.
- ד. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סליליתתה 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.
- ה. 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.

1. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
2. רדיוס מגבלות הבניה המסומן בתשריט תוכנית זו בצומת הדרכים 90 ו-1 נובע מהקרבה למפעל ספן

3.1.10. שטח ציבורי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) – הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עמק הירדן.

3.1.11. נופש וספורט 70 יחידות אירוח :

שטח המיועד להקמת חדרי אכסון ושירותים נלווים, מתקני ספורט, ברכה, מתקני נופש ובידור, אולמות ספורט והתכנסויות שרותי הסעדה.. מסי יחידות האירוח/ אכסון לא יעלה על 70 יח"א ובכפוף לתקן משרד התיירות. למתחם נופש וספורט תוכן תוכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.12. תעסוקה :

מיועד להקמת מבנים ושימוש במבנים קיימים למשרדים, בתי מלאכה למיזמים קטנים, קליניקות, שירותים טכניים, שירותי הסעדה ומסחר קמעונאי. יותר להתוות שבילים, לפתח שטח לחניה, פיתוח סביבתי כולל אלמנטים סביבתיים. ליעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי כוללת, מנחה שתציג את מיקום המבנים, חומרי הגמר ופיתוח השטח ושתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. מתן היתר בניה ומתן רישיון עסק יותנו באישור המשרדים: הבריאות והגנה על הסביבה. סה"כ השטח למסחר בתחום התוכנית/ הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר.

3.1.13. בית עלמין :

שטח המיועד לקבורה, למבני עזר ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה. שטח בית העלמין יחויב בתוכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א 19. התוכנית המפורטת תכלול: דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תוכנית גינון, חייץ בצורת שדרה ו/ או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר יצוינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

3.1.14. חקלאות :

בשטח זה תתאפשר פעילות חקלאית בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

3.1.15. מתקן הנדסי :

מיועד להקמת מתקנים לטיפול בתשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב.

3.1.16. אירוח כפרי :

יותר להקים יחידות אירוח באופי כפרי ועפ"י תקנות והנחיות משרד התיירות
העדכניות בהיקף של עד 50 יחידות.
יותר להקים מתקנים הדרושים להפעלת המתחם כמו: מתקני נופש, שעשועים,
משחק וספורט, משרד, פיתוח השטח כולל מדרכות, הצבת פרגולות, גינון
ותאורה.

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

סח"כ יחיד / דונם	מס' יחיד למגרש	מס' מקסימלי במטרים	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי באחוזים						מס' קומות	גובה בניה מקסימלי	שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי / דונם	
			מס' קומות	מס' קומות	סח"כ % ב-	לכיסוי הקרקע (תכניות) % ב-	שטח שרות % ב-	שימושים עיקריים % ב-	מתחת למפלס הכניסה % ב-	מעל למפלס הכניסה % ב-					קומי (4)
2.1	1-5 (8)	10	3	3	50	40	10	40	50	38	3	3	3	0.35	מגורים א'
2	2	(2) 7	2	2	50	40	10	40	50	38	4	4	3	0.4	מגורים ב'
		9	2	2	38	30	10	28	50	60	3	5	5		מבני ציבור בתשריט
		12	2	2	60	50	10	50	40	40	4	4	4		תעשייה (5) בתשריט
		10	2	2	40	40	10	30	40	40	4	3	3		מבני משק בתשריט
		9	2	2	35	25	5	30	35	35	3,4,5	3	3		מרכזי אזורי (5) בתשריט
70 יח"א (7)		9	2	2	33	30	6	27	33	40	4,5	3	3		נופש וספורט בתשריט
		9	2	2	40	40	10	30	40	40	3,4	3	3		מלאכה ושירותים בתשריט
		3	1	1	200 מ"ר	200 מ"ר		200 מ"ר	200 מ"ר	50	3,4,5	3	3		שטח ציבורי פתוח בתשריט
		7	2	2	50	40	10	40	50	50	3	3	3		מגורים לאוכלוסיה סינונית בתשריט
		9	2	2	50	40	15	35	50	50	4,5	3	3		תעסוקה (5) בתשריט
		4	1	1	50 מ"ר	50 מ"ר		50 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	4	3	3		מתקן הנדסי בתשריט
50 יח"א		8.5	2	2	50	50	6	44	50	50	3	3	3		אירוח כפרי בתשריט

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי סח"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.
- (3) מגורים ב', אפשרי קו בנין צדדי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 4.5 מ' לפחות.
- (4) בכל יעודי הקרקע, שבתשריט התוכנית, קו בנין קדמי או צדדי כלפי יעוד/ יעודי קרקע אחר/ ים ושאינו דרך יהיה מינימום 3 מ', או כפי שקיים.
 - גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבניהם.
- (5) סח"כ השטח שיותר למסחר בתחום התוכנית/ הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר.
- (6) גודל מגרש מירב במגורים ב' 500 מ"ר
- (7) יחידות ארוח בנופש וספורט יהיו בשטח מקסימלי של 40 מ"ר ליחידה ובסה"כ 2800 מ"ר
- (8) בתים משותפים במגורים א עד 5 דירות במגרש / מבנה .

אזור מגורים א' 3.2.1

טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

הערות	סה"כ זכויות בניה במ"ר	מספר חניות נדרש למתחם	בית משותף (זכויות הבניה למבנה אחד/ מ"ר)	קבלות מגורים קבלות מתוכננות יח"ד	שטח מתחם/ ד'	מס' מתחם
בניה חדשה במגרשים חד - משפחתיים	3250	26		13	8	1
בניה חדשה במגרשים חד ודו משפחתיים	3500	28		14	8	2
בתים משותפים לשיוך.	2000	20	א6 - (1000) א7 - (1000)	10	4	3
בתים משותפים לשיוך.	4800	48	1-6 - (800)	24	8	4
בתים משותפים לשיוך	2800	28	15,16,18 (600) - 17 (800)	14	5	5
בתים משותפים לשיוך	2600	26	11-14 - (600)	13	4	6
יח' לשיוך - כל יחיד 200 מר'	3600	36	22-25 - (600) 31,32 - (400)	18	11	7
4 יח' בבניה חדשה - דו משפחתי - 250 מר' ליח' מתחם יח' קטנות קיים, לא לשיוך.	1100	10		20 יח' קטנות	3	א-7
בתים משותפים 5 יח' בכל מבנה, לשיוך. החניות במגרשי חניה מסביב למתחם.	6300	70	26-28 37,38,57,58, (900) -	35	11	8
יח' קטנות לא לשיוך	2200	24		40 יח' קטנות	4.4	9
יחיד לשיוך	3200	32	7-10 - (600) 56 - (800)	16	5	10
י' קטנות לא לשיוך	1100	12		20 יח' קטנות	3.4	11
יח' קטנות לא לשיוך.	1100	12		20 יח' קטנות	4.2	12
בניה חדשה חד משפחתיית כל יח' 250 מר'.	3000	24		12	8	13
בתים משותפים לשיוך	3600	36	71-73 - (800) 75-77 - (400)	18	7	14
בניה חדשה במגרשים חד משפחתיים כל יח' 250 מר'	3250	26		13	11	16
	47,400	472		עד 200 יח' קבע ו- 100 יח' קטנות		סה"כ

- גודל מקסימלי ליחידת מגורים 250 מר'. מהם 200 מר' לשימוש עיקרי (או כפי שמוגדר בטבלת זכויות הבניה למבנים).
- ניתן לנייד יחיד לשיוך ממותם למתחם, בטמכות ועי מקומית. זאת בכפוף לקיבולת של 200 יחיד. ובהתאם לערכן את כמות החניות לרכב ואת זכויות הבניה.
- תכנית השטח לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- גודל יחיד קטנה לא יעלה על 55 מר' - יחיד קטנות אינן ניתנות לשיוך.
- בית משותף - הרשום בסוגריים - זכויות בניה למבנה/ מר'.

3.3. הוראות נוספות :הגדרות :* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

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

א. הוראות ארכיטקטוניות :1.א. מגורים א' :

המבנים יבנו תיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. לכל מיתחם (שטח הכלוא בין דרכים / מדרכות / שטחים פתוחים), 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 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות.

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

2.א. מגורים ב' :

המבנים יבנו תיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

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.

יותר מבנה אחד, בקווי בינון צידי ואחורי - 0 בפיתת המגרש ובחזית האחורית של המגרש בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.2 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'.

שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר ויהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

במידה והחניה בתחום המגרש, מיקומה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.
 יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0 - (בפינת המגרש) בהסכמת שכן.
 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.
 שטח מבנה חניה יהיה על חשבון זכויות בניה לשטחי שירות.

גדרות :

חומר , גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור /חזית קדמית , יהיו מתומרים המיועדים לכך , בכל מקרה הגדרות יבנו מתומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' .
 כל מתחם יחוייב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת.
 גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות :

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

דודי שמש :

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

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר 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 נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

3.א. מבני ציבור, מרכז אזרחי, נופש וספורט, אירוח כפרי, מגורים סיעודיים :

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

לכל אחד מהמתחמים תוכן תוכנית בנוי עקרונית / מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

כל המבנים יבנו מחומרים איכותיים ובהתאם ליעוד המבנה.

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 יתד עם גובה הקיר

מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או

מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.

יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות 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.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

4.א. מבני משק, תעשיה, מלאכה ושירותים :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים,

פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר

איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות,

דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל

לשטחים הגובלים.

משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות :

תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה

וברזי שרפה.

יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל

וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים

ובשטח למבני ציבור.

3.3.1 תשתיות :

בקשה להיתר בניה תציג את מערכת התשתיות של המתחם וחיבוריהן עם תשתיות המתחמים הגובלים.

1. מים :

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

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

- לא ינתן היתר בניה לפיתוח שטח לבניה טרם תחילת ביצוע בפועל פתרון קצה לביוב – ביתניה, תנאי לאיכלוס אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בדבר השלמת פתרון הקצה לביוב לביתניה.
- לא ינתנו היתרי בניה לבתים חדשים בישוב מכח תוכנית זו (ג/16002) אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן טיפול מאושר באתר ביתניה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

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

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

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

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי 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.

2. הפקעות:

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

3. רישום:

תוך 8 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 מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 התורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים תורגים 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 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. היטל השבחה:

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

8. חניה :

החניה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש. פתרון החניה במגרשים אליהם אין גישה לרכב ו/ או אין מקום לחניה, החניה תהייה לאורך צירי הדרכים ו/ או בשטחים המיועדים לחניה כמסומן בתשריט ועפ"י נספח דרכים וחניות לתוכנית זו.

9. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 אי לחוק העתיקות תשל"ח.

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.

13. תנאים למתן היתר בניה :

- **טיפול בפסולת** – הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה וההריסה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- **פינוי אסבסט** – תנאי למתן היתר הריסה ופינוי עודפי פסולת בניין של מבנים חקלאיים ואחרים, חלקם בעלי גגות אסבסט יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו לגבי האתר המיועד. לא יותר פיתוח שטח ללא פינוי מוסדר של הפסולת.
- **בניה משמרת מים** – תנאי להיתר בניה לפיתוח השטח – תכנון הניקוז של המגרשים המיועדים לבניה תעשה באופן של בניה משמרת מים המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי, וזאת על מנת להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת הניקוז. על הועדה המקומית בתנאים להיתר בניה לקבוע הנחיות תכנון שתאפשרנה השהיית מים בחצרות ובמגרשים וזאת ע"י קביעת אופי וחומרי התכסית, השיפועים ושיטות ההתנקזות. התכנון יבטיח הזרמת עודפי מי נגר לדרכי המים שבשטח הציבורי למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן וזאת על מנת למנוע הצפות.

- תנאי לפיתוח מתחם 19 כמסומן בתשריט יחויב באישור המשרד להגנת הסביבה בדבר השפעת אזור התעשייה (מפעל ספן) על המגורים במתחם.

.14

נגר עילי – העשרת מי תהוםבאזורי מגורים ואזורים שאינם מזהמים :

- ← מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ← תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ← בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

בשטחי תעשייה, מבני משק ותעסוקה, מתקן הנדסי:

- מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. באזורי תעסוקה יותרו שימושים שאינם מהווים פוטנציאל זיהום למי תהום.
- אין לבנות בבניה משמרת מים בתחום אזור התעשייה ובאזורים בעלי פוטנציאל זיהום.
- בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.
- תנאי למתן היתר - במידת הצורך ועפ"י התנאים – הקמת מערכת הולכה וטיהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים ואת זיהום מי התהום.
- תוקם מערכת ניטור בהתאם לתוכנית ניטור שתאושר ע"י רשות המים.

.15

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה
 - ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.
3. זכויות הבניה הנוספות שהוענקו בתא שטח כלשהו לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים ומילוי אחר התנאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.

.16

סיכונים סיסמיים

- תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התוכנית ככל שיהיו..

17. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
 הפרוייקט בכל רמות התכנון (תוכנית מפורטת, היתר בניה, מסמכים מפורטים לביצוע הרשאות וכד') הכולל עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצור חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
 ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

4.2. הוראות מעבר :

- הוראות מעבר בדבר בניין ו/ או שימוש הסותרים תוכנית זו.
- מבנה ו/ או שימוש שהיה מותר והפך אסור לפי תוכנית זו, יהיה במעמד חורג וזאת על מנת לאפשר להתאים בהדרגה למצב 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 תוכנית בינוי למתחם, באישור הועדה המקומית.
- התווית וביצוע תשתיות חדשות תהייה לאורך עורקי תנועה ו/ או שטחי ציבור ו/ או בגבולות מגרשים וזאת בהתאם לתשריט החלוקה העקרוני.
- שטחי ציבור פתוחים, דרכים, חניות ושבילים ישמרו בהתאם לתשריט החלוקה גם אם תשריט החלוקה טרם אושר ו/ או בוצע.
- עד לביצוע המלא של תוכנית זו, לא תבוצע או תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות ו/ או כדי לפגוע בתשתיות קיימות.
- כל עוד לא נסללו דרכים ו/ או שבילים עפ"י תוכנית זו, ימשיכו שבילי הגישה והמדרכות הקיימים קיבוץ לתפקד ולשמש את תושבי הישוב גם אם הם נמצאים בתחומי המגרשים וכן כי לא תהייה אפילו לבעל המגרש רשות לחסום אותם בכל דרך שהיא כדרך למנוע מעבר בה עד שתוכשר דרך חלופית.
- תשתיות קיימות, תחזוקתן – עד לביצוע תשתיות חדשות מחוץ למגרשי המגורים תישמר לרשות אפשרות לטפל ולתקן במקרה של כשל, בתשתיות הציבוריות הנמצאות במגרש המגורים הפרטי.

4.3. תקפות התכנית :

זמן משוער לביצוע התוכנית עשר שנים מיום אישורה.

תוכנית ג/16002 אשדות יעקב איחוד
נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

הגדרות:

1.

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד. לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילויים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות ועסקיות
- ה. אזור תעסוקה - ישמש להקמת מבנים לפעילות תעסוקתית לסוגיה וכן שימושים נלווים כמו מסחר קמעונאי, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים..
- ו. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ז. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת; חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה ופעילות עסקית.

יעוד שטח לתעשייה:

2.

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
 אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק עד כמה שאפשר 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 יתייחס לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את אזור התעשייה ו/ או המפעל, ולא יחרוג עד כמה שאפשר מגבול השטח המיועד לאזור תעשייה.
- ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.

ה. 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.

ו. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו בשטח המיועד לתעשייה - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית יש להתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים קיימים והכנסת מפעלים חדשים 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 דיזון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

ב. מפעלים אחרים המוגדרים ככאלה שאינם עומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה או גוף מוסמך מטעמו.

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה:

הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם.
המפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת למניעת מפגעים סביבתיים (B.A.C.T).

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 יאושר פתרון הביוב תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.
שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יחויבו בקדם טיפול בתחום המפעל עפ"י הוראות תקנון זה, באמצעות מתקנים מתאימים וזאת טרם הזרמתם למערכת המרכזית

ב. פסולת גושית (מוצקת):

הטיפול בפסולת המוצקת והתשטיפים הניגרים ממנה תטופל באופן שימנע השפעה על הסביבה – ריחות, זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים, חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
הטיפול יהיה עפ"י הנחיות ואישור הרשות הסביבתית ועפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית.
המתקנים לאצירת פסולת במקור ולמחזור והשבה יוצבו בהתאם למצוין בהיתר הבניה ו/ או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסמכת לכך.

ג. רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (התשי"ן 1990) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית. מפלסי הרעש במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המוגדרים בתקנות א-ד) לא יעלה על תקן התשי"ן 1990. בקשה להיתר בניה ו/ או אכלוס מחדש למתקנים ומבנים מייצרי רעש בלתי סביר תלווה במסמך אקוסטי שייערך עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/ או הרשות הסביבתית.

ד. איכות אוויר :

פליטת מזהמים לאוויר לא תחויב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי TALUFT או תקני פליטה ישראלים (94). מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במפעלים מייצרי ומפזרי אבק במהלך פעילותם, ייעשו סידורים למניעת פיזור האבק כגון: הקמת מבנים סגורים, סלילת דרכים... הכל עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שריפת דלקים – לא יותר השימוש בפחם ומזוט, השימוש בדלקים אחרים יותר בכפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס, הגשת בקשה להיתר רעלים תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש אחסון ונוהל חירום.

ו. פסולת רעילה :

טיפול וסילוק הפסולת הרעילה יהיה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התנש"א 1991 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.

ז. עבודות עפר

עודפי עפר ופסולת בניה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים למטרה זו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

5. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

מפעל המבקש להיקלט/ להיבנות ו/ או לשנות פס יצור ו/ או לשדרג עצמו ימלא ויגיש לרשות הסביבתית שאלון "השלכות סביבתיות". במידה ויידרש מהמפעל מסמך סביבתי, הוא יוגש לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה, חוות דעת ותנאים למתן היתר בניה.

היתרי בניה

- היתר בניה ינתן רק לאחר שאושרה תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגורים ופתוחים, אזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה.
- לבקשה להיתר בניה יצורפו נספחים בנושאים: פרשה טכנית שתתאר את המפעל המתוכנן (פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם,

- טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומרים מסוכנים, מקורות רעש וכל מטרד סביבתי אחר. הפרשה הטכנית תציג פתרונות למניעת וצמצום המפגעים הצפויים.
- חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
 - שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
 - כתנאי לקבלת טופס 4 יבדקו ע"י הרשות הסביבתית מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר ידרשו מהמפעל.

6. אכיפה :

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.

מבני משק

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

- א. הוראות איכות הסביבה
- אזור מבני המשק על חצרותיו ומתקניו הנלווים יבנה כשהוא מוגן מפני הצפה וחדירת מי גשמים.
 - במידה ותנאי הסביבה יחייבו, תיבנה במעלה שטח התוכנית מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית
 - לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום לאוויר ולפליטת ריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון ובאישור המשרד להגנה על הסביבה
 - במקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרשו נוהלי אבטחה/ תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
 - שימוש בדלק – במידה ויהיה שימוש בדלק יאסר השימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/ או הנחיות המשרד להגנה על הסביבה ומשרד העבודה
 - אחסון הדלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין, המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו
 - אחסון חומרים מסוכנים יחוייב בעמידה בתקנות איכות הסביבה.

גידול בעלי חיים

- אשפה/ פסולת / זבל – מלולים – יובטחו דרכי הטיפול בפסולת ובזבל העופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה כמו: ריבוי חרקים (זבובים, יתושים), מניעת משיכת בעלי חיים משוטטים ושריפת פגרים.
- המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.

ב. אדריכלות

- תומרי הבניה למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בליה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור.
- צבע המבנים כולל מיכלים והחזית התמישית/ גג יהיו בכפוף להוראות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י המצוי בשוק בעת ביצוע התוכנית.
- גדרות – יזם ומבצע התוכנית יחוייב בגידור מבני המשק, הגדר תהייה מעוגנת בקרקע בביטון. הגדר תלווה בשדרות עצים ו/ או שיחים ו/ או מטפסים. מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים.
- תאורה – כל תאורה בתחום התוכנית תכוון למרכז השטח. יימנע פיזור אור לשוליים החיצוניים של התוכנית.

ג. תנאים למתן היתר בניה
ופיתוח השטח -

- תנאי למתן היתר בניה- הגשת תוכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית, והמשרדים: הגנת הסביבה והבריאות.
- תוכנית הבינוי תכלול בין השאר – התוויית דרכי גישה, מיקום הלולים ומתקנים, משטחים, גדר.
- תוכנית הבינוי תכלול הנחיות אדריכליות בדבר קירווי המבנים כולל צבע הגג, ניקוז, תשתיות ומתקנים למניעת זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום.
- תוכנית הבינוי תתייחס לפיתוח הסביבתי – שיקום הסביבה לאחר ביצוע והקמת המבנים. סימון גדרות, מערכות תאורה, שתילה / נטיעה.