

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון יועדה מחוזית
28.05.2012
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17588

קיבוץ רביד

צפון
עמק הירדן
תוכנית מפורטת

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17588 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 0.2.12 לאשר את התוכנית מנהל בינהג התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>חודעה על אישור תכנית מס' 17588 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ רביד שבגליל הוא קיבוץ מיוחד בנוף הארצישראלי. הקיבוץ הוקם ע"י התק"ם בשנת 1979, בסיועה של הסוכנות היהודית. עם היווסדו הוקמו בו מטעים ולול. מאוחר יותר אף נבנה במקום מפעל בלוקים "בלוקל". מאז הקמתו ועד שנת 1993 ניסו 3 קבוצות בזו אחר זו להתיישב במקום. כולן נקלעו למשברים חברתיים, והן נטשו את המקום.

בשנת 1994, התנועה הקיבוצית והסוכנות היהודית לארץ ישראל מוסרים את המקום לבוגרי תנועת הנוער העובד והלומד לטובת חיזוק ופיתוח של המשק הקיים, קיום אורח חיים שיתופי ועשייה חינוכית חברתית בתוך הקיבוץ ומחוצה לו לשיפור פניה של החברה הישראלית. היום מונה הקיבוץ 110 איש ותפוסת הבתים מלאה.

חברים מרכזים את תנועת הנוער העובד והלומד. הקבוצות והגרעינים המתגבשים בתנועת הנוער עוברים מסלול הכשרה הכולל שנת שרות בחוות הכשרה, שרות צבאי בנח"ל, פרק משימה חינוכי ולאחריו שלב ההגשמה. קבוצות אלו הן עתודות הגדילה של רביד.

חברי רביד אף הרחיבו את פעולתם מעבר לתנועת הנוער. פעולתם החינוכית הישירה מקיפה מאות תלמידים ומורים, חיילים ומפקדים, הניכים ומדריכים. כמו כן חברים מרכזים ומנהלים מערכות חינוך של אלפי הניכים תוך שימת דגש על ערכי הציונות, הדמוקרטיה, סולידאריות ועשייה חברתית, נכונות לשרות ושלום.

במקביל לעבודתם החינוכית של חברי רביד בערים ובישובים הסמוכים לה ברביד פועל "המרכז החינוכי להתחדשות שתפנית". מרכז זה הוא הבית ליצירת תשתית רוחנית-רעיונית-חברתית רחבה. מטרתו הכשרת בני נוער וצעירים ומחנכים לשליחות חינוכית משימתית בחברה הישראלית. כמו כן עתידה ברביד לקום חברת נוער המורכבת מילדי המקום וילדי חוץ ומבוססת על החינוך העמלני.

יתרונה וייחודה הבולט של הפעולה החינוכית ברביד הינו קהילת המתנכים החיה במקום על בסיס קבוע, כחלק בלתי נפרד מהפעילות החינוכית המתקיימת במקום.

מגורי המתנכים לצד מגוון המבנים החינוכיים מבטאים בחירה באורח חיים משימתי יום יומי והם חלק מתפיסה חינוכית שלמה:

- מתן דוגמה אישית למתנכים במקום של מנהיגות בוגרת בעלת ערכים תלוציים, הרואה בחינוך דרך חיים, אתגר מקצועי אישי ולאומי.
- פיתוח קשר מדריך-חניך מקיף יומיומי מחובר לחוויית החיים
- "המורה הטוב מחנך בדיבורו ובשתיקתו, בשעות הלימודים ובהפסקות, בשיחות ארעיות, בעצם הוויתו, ובלבד שיחא הווה באמת ונוכח באמת" / מרטין בובר
- במה יום יומית למפגש מחנכים מכל רחבי הארץ עם מחנכי המקום כאשר נשמר רצף של דיאלוג וערכים מובילים מרכזיים.
- פעולה חינוכית על שלל גווניה במרחב הקיבוצי – טיול, משחק חוץ, כיתה, יצירה, עבודה עמלנית, מגרשי פעילות, מחנאות וצופיות.

לרביד משק חקלאי הכולל לולים, מטע מגנו לייצוא, הדרים וזיתים מעובדים בניהול ועבודה עצמית. חברי רביד לקחו על עצמם להכשיר במטע קבוצות נוער בעבודת אדמה. הקבוצות מגיעות לשבוע "סמינר" של למידה ועבודה חקלאית וזוכות למנה גדושה של ציונות ואהבת הארץ.

רביד תעשיות כולל מפעל בלוקים - "בלוקל" המייצר בלוקים מפומיס ומפעל לאבני חיפוי - "אבני רביד". המפעלים בבעלות מלאה ובניהול של הקיבוץ. בשנת 2002 שודרג מפעל "בלובקל" ונקנתה מכונה חדשה מהמתקדמות בעולם לייצור בלוקים.

קיבוץ רביד נמצא בתהליכי פיתוח ובינוי. התאמת התב"ע משקפת את ייחודו של קיבוץ רביד על מאפייניו השיתופיים, משקיים וחינוכיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קיבוץ רביד
1.1	מספר התוכנית	ג/17588
1.2	שטח התוכנית	406 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים לתוקף
	מספר מהדורה בשלב	מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים לתוקף
	תאריך עדכון המהדורה	6 מרס 2012
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

קואורדינטה X 750800
קואורדינטה Y 243750

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לכנרת
ממזרח לכביש מס' 65
מצפון לכביש מס' 77
מדרום לכביש מס' 85

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב קיבוץ רביד

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15599	מוסדר	חלק מהגוש	--	27
15601	מוסדר	חלק מהגוש	27, 22-24, 15-20	21, 14, 13, 11, 1, 32, 31, 28, 26, 25
15613	מוסדר	חלק מהגוש	--	11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר	לא רלוונטי מספר גוש ישן
------	-------------------------

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/3506	א-ג, ה-ז, ט-כ, מ, נ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה אזורית מבואות חרמון
מועצה אזורית גליל עליון
מועצה אזורית גליל תחתון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7.4.1982	י.פ. 2801	על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות ג/3506, ג/3799, ג/4869 אם לא שונו בתכנית זו	שינוי	ג/3506
4.8.1983	י.פ. 2949		שינוי	ג/3799
24.7.2002	י.פ. 5079		שינוי	ג/4869
27.12.2005	י.פ. 5474	תכנית זו כפופה לתמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	י.פ. 5696	תכנית זו כפופה לתמ"מ 9/2	כפיפות	תמ"מ 9/2
16.8.2007	י.פ. 5704	תכנית זו כפופה לתמ"א 4/ב/34	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
19.12.1995	י.פ. 4363	תכנית זו כפופה לתמ"א 22	כפיפות	תמ"א 22
18.5.2005	י.פ. 5397	תכנית זו כפופה לתמ"א 38	כפיפות	תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מרץ 2012	--	29	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מרץ 2012	1	--	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מרץ 2012	1	--	1:1250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אריה צור מהנדס יועץ כבישים, תנועה ופיתוח	מרץ 2011	1	--		מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	סוכני מרגלית אדריכלית נוף	מרץ 2011	1			מנחה	נספח נוף
	ועדה מחוזית	יעד תכנון מים בע"מ	נובמבר 2010	1	--		מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים הע"מ	נובמבר 2010	--	4	--		טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	ranz@ravid.org.il	6787801-04		6787800-04	דואר טבריה רביד 14960	570025825	קיבוץ רביד					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
				קיבוץ רביד	570025825	דואר טבריה רביד 14960	04-6787800		04-6787801	ranz@ravid.org.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
			מנהל מקרקעי ישראל							בעלים
			רשות הפיתוח							בעלים
			קיבוץ רביד	570025825	דואר טבריה רביד 14960	6787800-04		6787801-04	ranz@ravid.org.il	חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עורך ראשי
		054665880	00034716	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	511650426.פ.ח	רח' דודיאטוב 5, ת"א	6200730-03	5327911-054	6290514-03	barlevic@netvision.net.il	
		026631002	690	מודד הגליל בע"מ		רח' איריס 14/1 נצרת עילית	04-6561660	050-5216187	04-6455341	gsltd@netvision.net.il	מודד
		050035229	26608	יועץ כבישים, תנועה ופיתוח	050035229	רח' ביאליק 127 רמת-גן	7510116-03	7293079-050	7510112-03	Az_eng@bezeqint.net	מונהגס
		012274270	00080929	סוכני מרגלית	012274270	רח' היוזמה 2 שער העיר סירת הכרמל	8580852-04	4800037-054	8580896-04	margalit@margalit-s.com	יועץ טף
		026180315	107933	יעד תכנון מים בע"מ	512708389	מושב יעד ד.ג. משוגב 20155	9909007-04	5239884-052	9909344-04	tmy@netvision.net.il	יועץ מים

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1	קביעת מסגרת תכנונית עדכנית לקיבוץ חינוכי ולמרכז לחינוך עמלני ברביד.
2.1.2	תחימת שטחים וייעודים לשימוש בקרקע.
2.1.3	קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	קביעת שטחים למגורים בישוב כפרי, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, פרטי פתוח, יער, תעשייה קלה ומלאכה, תעשייה, מבני משק, ספורט ונופש, בית קברות ודרכים.
2.2.2	קביעת התכליות המותרות לכל יעודי הקרקע.
2.2.3	קביעת הוראות בניה.
2.2.4	הנחיות לתכנון מפורט וביצוע.
2.2.5	מתן הנחיות לעיצוב אדריכלי של בניינים.
2.2.6	קביעת הנחיות לתשתיות, דרכים וחניות, חשמל תקשורת, קולטי שמש על הגג, פיקוד העורף, שרותי כבאות, הפקעות לצרכי ציבור, עתיקות ואיכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

406

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב המאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מפורט	מתארי					
	38745	--	תוכנית ג/3506 שבתוקף לא מפרטת זכויות בניה		מ"ר	מגורים בישוב כפרי	
	238	--			מס' יח"ד	דיוור מיוחד	
	6380	--			מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	
	12	--			מס' יח"ד		
	3741	--			מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי	
	4632	--			מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
	9318	--			מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה	
	13800	--			מ"ר	תעשייה	
	23428	--			מ"ר	מבני משק	
	41192	--			מ"ר	ספורט ונופש	
שטח כולל	1472	--					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך, בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עתיקות 102-103	101-108	מגורים בישוב כפרי
לא רלוונטי	201	דיוור מיוחד
עתיקות 302-303	301-304	מבנים ומוסדות ציבור
לא רלוונטי	306, 305	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
לא רלוונטי	308, 307	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
עתיקות 402, 404, 406	401-410	פרטי פתוח
לא רלוונטי	501	יער
לא רלוונטי	601	תעשייה קלה ומלאכה
לא רלוונטי	701	תעשייה
עתיקות 802-803	801-803	מבני משק
לא רלוונטי	901	ספורט
לא רלוונטי	1001	בית קברות
עתיקות 1104, 1109	1101-1115	דרכים מאושרות
לא רלוונטי	1201-1216	דרכים מוצעות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
%	מ"ר	יעוד	%	מ"ר	יעוד
19.1	77490	מגורים בישוב כפרי	14.1	57000	(*) מגורים
			9.6	39000	(*) מגורים מיועד
3.2	12760	דיור מיוחד			
			4.9	20000	(*) בתי ילדים
3.1	12470	מבנים ומוסדות ציבור	5.2	21000	(*) מבני ציבור
3.8	15440	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי			
7.7	31060	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך			
15.7	63675	פרטי פתוח	14.3	58000	(*) שטח פרטי פתוח
			7.1	29000	(*) יעד מיוחד
0.8	3360	יער			
4.2	17250	תעשייה קלה ומלאכה	2.45	עפ"י רישום בתביע 10000	(*) מלאכה
			4.4	עפ"י מדידה גרפית 18000	
7.2	29285	תעשייה	9.1	עפ"י רישום בתביע 37000	(*) תעשייה
			7.15	עפ"י מדידה גרפית 29000	
12.7	51490	מבני משק	12.6	51000	(*) מבני משק
2.0	9815	ספורט ונופש	2.45	10000	(*) ספורט
			2.2	9000	(*) התיישבות חדשה
0.5	2010	בית קברות			
15.0	61030	דרך מאושרת	16.0	65000	(*) דרך מאושרת
4.6	18865	דרך מוצעת			
100	406000	סה"כ	100	406000	סה"כ

(*) יעודים שאינם לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים כגון:
א.	מבני מגורים.
ב.	דרכים פנימיות וחניה.
ג.	פיתוח וגינון.
ד.	מתקנים טכניים.
ה.	שימושים נוספים הנלווים למגורים בישוב כפרי.

4.2	דיוור מיוחד (לצרכי מגורי חברים ומגורי חברת נוער)
4.2.1	שימושים כגון:
א.	מגורים.
ב.	מועדון וחדרי פעילות לנוער.
ג.	דרכים פנימיות וחניה.
ד.	פיתוח וגינון.
ה.	מתקנים טכניים.
ו.	שימושים נוספים הנלווים לדיוור מיוחד.
4.2.2	הוראות:
	תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים (שימושים מקומיים) כגון:
א.	בתי ילדים.
ב.	מעונות.
ג.	כתות לימוד.
ד.	מגרשי ספורט ומשחקים.
ה.	פיתוח וגינון.
ו.	שימושים נוספים הנלווים למבנים ומוסדות ציבור.
4.3.2	הוראות:
	תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.4	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.4.1	שימושים (שימושים מקומיים) כגון:
א.	משרדים ודואר.
ב.	ספרייה.
ג.	מועדון.
ד.	חדר אוכל.
ה.	אולם התכנסות ואולם ספורט.
ו.	מרפאה.
ז.	מזכירות.
ח.	מכבסה.
ט.	ארכיון.
י.	שימושים נוספים הנלווים למבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי.
4.4.2	הוראות
4.4.2.1	תכנית הבינוי העקרונית (כמפורט בסעיף 6.1.2) תגדיר בנפרד את השימושים הסחירים והציבוריים.
4.4.2.2	תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים (כלל אזורים) כגון:
א.	אולמות התכנסות.
ב.	מרכז חינוכי לחינוך ערכי והכשרה לנושאים של ציונות, עבודת כפיים, התיישבות, דמוקרטיה וכיוצ"ב, הכולל חדרי פעילות ולינת חניכים בלבד.
ג.	מגרשי ספורט ומשחקים.
ד.	שימושים נוספים הנלווים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
4.5.2	הוראות
4.5.2.1	תכנית הבינוי העקרונית (כמפורט בסעיף 6.1.2) תגדיר בנפרד את השימושים הסחירים והציבוריים.
4.5.2.2	תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים כגון:
א.	פיתוח גינות נוי.
ב.	אזורי מנוחה ומשחק.
ג.	גני משחקים על מתקניהם.
ד.	מרחבי ירק לנופש.
ה.	מבני צל.
ו.	מבנים למתקנים טכניים.

4.7	יער
4.7.1	שימושים
	נטיעת עצים ושיחים. הכל בהתאם להוראות תמ"א 22

4.8	תעשייה קלה ומלאכה	
4.8.1	שימושים	
א.	מבני תעשייה זעירה.	
ב.	מבני תעשייה עתירת ידע.	
ג.	מבני מלאכה קלה.	
ד.	משרדים.	
ה.	מעבדות.	
4.8.2	הוראות	
א.	איכות הסביבה	א-1. תנאי למתן היתרי בנייה – אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, ומינהלת הכנרת. א-2. לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאוויר/לקרקע כהגדרתם בחוק תמ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה. א-3. טווח הסיכון לא יחרוג מתחום המגרש ואזור התעשייה קלה ומלאכה.
ב.	הוראות בינוי	ב-1. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. ב-2. יש להגיש תוכניות בינוי באישור הועדה המקומית כחלק מבקשות לחיתר בנייה.

4.9	תעשייה
4.9.1	שימושים
א.	מבני תעשייה זעירה.
ב.	מבני תעשייה עתירת ידע.
ג.	מבני מלאכה קלה.
ד.	מבנים למפעלי תעשייה.
ה.	מעבדות.
4.9.2	הוראות
א.	איכות הסביבה א-1. תנאי למתן היתרי בנייה – אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, ומינהלת הכנרת. א-2. לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאוויר/לקרקע כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה. א-3. טווח הסיכון לא יחרוג מתחום המגרש ואיזור התעשייה.
ב.	הוראות בינוי ב-1. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. ב-2. יש להגיש תוכניות בינוי באישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה.

4.10	מבני משק
4.10.1	שימושים:
א.	קיום פעילויות חקלאיות ומשקיות חקלאיות והקמת מבני משק חקלאיים כגון: לולים, חממות, מחסנים משקיים.
ב.	בתי מלאכה.
ג.	מערכי אריזה, חדרי קירור, שירותים טכניים.
ד.	שימושים נוספים הנלווים למבני משק.
4.10.2	הוראות
א.	איכות הסביבה תנאי למתן היתר בנייה – אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים.
ב.	הוראות בינוי ב-1. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. ב-2. יש להגיש תוכניות בינוי באישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה.

4.11	ספורט ונופש
4.11.1	שימושים כגון:
א.	מגרשים ומתקני ספורט (לרבות בריכות שחיה).
ב.	מבנים לספורט בקומה אחת.
4.11.2	הוראות:
	תנאי למתן היתר בנייה- הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.12	בית קברות
-------------	------------------

תוגש תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19 לאישור הועדה המחוזית.

4.13	דרכים מאושרות ומוצעות
4.13.1	שימושים כגון:
א.	כבישים ומדרכות.
ב.	גינון ופיתוח.
ג.	תשתיות.
ד.	מתקני דרך וריהוט רחוב.
ה.	שילוט, פרסום, הסברה והכוונה.
4.13.2	הוראות:
	אסורה כל בנייה בתחום הדרכים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מוצע																
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה מ' (קצה מעקה)	צפיפות לזכום (יח"ד/נוט)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעות		מעל לכניסה הקובעות
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
מגורים כישוב כפרי	101-108	במסומן בתשריט	50%	10%	30%	90%	30%	238	3.1	ג רעפים: 11.0 מ'	2	1	5.0	3.0	3.0	2
דירן מיוחד	201	במסומן בתשריט	50%	10%	30%	90%	12	0.9	ג רעפים: 11.0 מ'	2	1	5.0	3.0	3.0	2	
מבנים ומסודות יזבור	301-304	במסומן בתשריט	30%	10%	70%	90%	--	--	ג רעפים: 10.0 מ'	2	1	5.0	3.0	3.0	2	
מבנים ומסודות יזבור למינהל	306, 305	במסומן בתשריט	30%	10%	70%	90%	--	--	ג רעפים: 10.0 מ'	2	1	5.0	3.0	3.0	2	
מבנים ומסודות יזבור	308, 307	במסומן בתשריט	30%	10%	70%	90%	--	--	ג רעפים: 10.0 מ'	2	1	5.0	3.0	3.0	2	
שטח פרטי פתוח	401-410	במסומן בתשריט	1%	20%	50%	150%	1%	5.0	1	5.0	1	5.0	3.0	3.0	1	
תעשייה קלה ומלאכה	601	במסומן בתשריט	80%	20%	50%	150%	50%	20.0	4	20.0	1	5.0	3.0	3.0	4	
תעשייה	701	במסומן בתשריט	80%	20%	50%	150%	50%	20.0	4	20.0	1	5.0	3.0	3.0	4	
מבני משק	803-801	במסומן בתשריט	80%	20%	50%	150%	50%	20.0	4	20.0	1	5.0	3.0	3.0	4	
ספורט ונופש	901	במסומן בתשריט	15%	--	--	15%	15%	10.0	1	10.0	1	5.0	3.0	3.0	1	

הערות:
 1. בתאלי שטח 301, 305, 306, 601 מתוך שטחי בניה המותרים עפ"י תכנית זו, ניתן לבנות עד 1000 מ"ר (שטח עיקרי+שירות) שטחים מסחריים.
 2. גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 3. יותר להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וזאת בסמכות הועדה המקומית.

5.2 פירוט איזורי המגורים לפי תאי שטח

הערות	צפיפות נטו	שטח בניה מירבי מעל הכניסה הקובעת (מ"ר) ⁽²⁾	סה"כ קיבולת יח"ד (1)	שטח תא שטח ברוטו (דונם)	מס' תא שטח
	2.93	2456	12	4.093	101
	2.95	2439	12	4.065	102
	3.08	10702	55	17.837	103
	3.05	4530	23	7.55	104
	3.14	4016	21	6.694	105
	3.09	5830	30	9.716	106
	3.18	5471	29	9.119	107
	3.04	11050	56	18.416	108
דיוור מיוחד	0.94	7656	12	12.760	201
		54150	250	90.250	סה"כ

הערות:

(1) מס' סופי ליח"ד ושטח בניה מירבי מעל הכניסה הקובעת בכל תא שטח יקבעו בתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.
(2) שטח בניה מירבי - שטח עיקרי + שטח שירות.

6. הוראות נוספות**6.1. הנחיות לתכנון מפורט וביצוע**

התוכנית מחולקת לתאי שטח. היתרי בניה לתא שטח יוצאו רק לאחר שהועדה המקומית תאשר תוכנית פיתוח ובינוי עקרונית לאותו תא שטח. הכוללת תוכנית פיתוח לתשתיות העל הנדרשות עד לאותו תא שטח.

- 6.1.1** תוכנית פיתוח לתשתיות על תוכן בק.מ. 500:1 ותכלול:
- 6.1.1.1** כבישים, תיעול, ביוב, חשמל, גז, תקשורת עד לגבולות המתמחים.
- 6.1.1.2** עבודות עפר עד לגבולות תאי השטח.
- 6.1.1.2.1** סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודה, חפירה, או מילוי.
- 6.1.1.2.2** קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאיסוף אדמת החישוף מהשטח, לצורך מילוי משטחי המילוי עם גמר העבודה.
- 6.1.1.2.3** איסור של עבודות מילוי ללא קיר תומך בשטח ששיפועו עולה על 20%.
- 6.1.1.2.4** איסור של פינוי עפר משטח האתר. במידה ויהיו עודפים, יקבע אתר לסילוקם, על דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ויהיה חלק מהתוכנית לעבודות עפר.
- 6.1.1.2.5** בכל מקום בו קיימת סכנה של היווצרות דרדרת במדרונות ולאורך כל שולי עבודות העפר, יש לנקוט באמצעים הבאים:
טרם ביצוע העבודה, יוקם מחסום לדרדרת ע"י קירות תומכים בקצה תחום העבודה ולאורך קווי הדיקור של מילוי עד פני השטח הטבעיים.
- מחסומי קירות תמך יסומנו בתשריט הפיתוח שיהיה חלק בלתי נפרד של בקשת ההיתר וילווה בהוראות המתאימות.
- 6.1.1.2.6** שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת החישוף נטיעה וזריעה של צמחייה בעיקר ממוצא מקומי.
כל עבודות פיתוח השטח יכללו את היחס לשטחים הירוקים כך שלא תבוצע פגיעה נופית בשטחים הרגישים מבחינת נוף וסביבה.
- 6.1.2** תוכנית פיתוח ובינוי עקרונית לכל תא שטח תכלול:
- 6.1.2.1** כל המפורט בסעיפים 6.1.1.1-6.1.1.2 שמתייחסים לאותו תא שטח.
- 6.1.2.2** העמדת בנינים, מפלסי 0.00 ±, כניסות לחניה, מיקום מתקני אשפה ופילרים, פיתוח, גינון ונטיעות בשטחים הירוקים, קירות תומכים, מסלעות, פתרונות ניקוז וחומרי גמר.

6.1.2.3 תוכנית הפיתוח והבינוי העקרונית תגדיר בין היתר :

- 6.1.2.3.1** מפלס הכניסה וגובהי המבנים בהתייחס לסביבתם.
- 6.1.2.3.2** תפרוסת המבנים על המגרש, שטחי מעבר לציבור, צורת הנגישות לאזור ובתוכו, וכן הסדרי חנייה.
- 6.1.2.3.3** התוכנית תכלול תכנון של מערכות התשתית הדרושות לכל המבנים הכלולים בתחומה.
- 6.1.2.3.4** העמדת מבנים בשטח ותוכנית הפיתוח, יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים ומניעת פגיעה בערכי טבע ונוף.
- 6.1.2.3.5** לא תותר בניית קיר תומך בגובה העולה על 3.0 מ' מעבר לגובה זה ידרש פיצולו של הקיר תוך יצירת מדרגה ברוחב מינימלי של 1.0 מ'.
- 6.1.2.3.6** התכנית תגדיר בנפרד את השימושים הסחירים והציבוריים.

6.2 עיצוב אדריכלי של בניינים:

6.2.1	חומרי גמר:
	בבקשה להיתר בנייה, יפורטו חומרי גמר החזיתות, גדרות וגווניהם, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.2.2	גגות:
6.2.2.1	בבקשה להיתר בנייה, יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.2.2.2	התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה (כולל דודי שמש).
6.2.2.3	ניתן יהיה להתקין פרגולות על מרפסות ובמרווחי הבנייה, הפרגולות תהיינה במפתחים של 30 ס"מ לפחות. שטחי הפרגולות יהיו מעבר לשטחים המוקנים בתוכנית זו.
6.2.2.4	הגגות יחופו ברעפי חרס שרוף או בטון או זפת או "שינגלס". גגות שטוחים יולבנו. ניתן לפזר חצץ או חלוקים או לרצף באריחים.
6.2.3	מזגנים:
6.2.3.1	תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה, ובתנאי שיוסותרו ע"י אלמנט עיצובי שיוגדר בתוכנית.
6.2.3.2	תותר התקנת מזגנים מפוצלים, רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, במפלס הקרקע או על המרפסת, ובלבד שיובטח שהמעבה לא יהווה מטרד אקוסטי.
6.2.4	דודי שמש:
	יחוייב שילוב הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
6.2.5	מיכלי גז ודלק:
	מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה, או יוסותרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

6.3. פיתוח תשתית:

- 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט הקיים עד לאישור תוכנית זו תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. 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.

6.4. דרכים וחניות:

- א. לא תבוטל דרך קיימת המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרת התנועה בהן.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום תא השטח.
- ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.5. 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה החדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
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 הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון וחבניה (בקשה לחיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.8. פיקוד העורף:

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

6.9. שירותי כבאות:

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10. הפקעות לצרכי ציבור:

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

6.11. עתיקות:

- 6.11.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3460/0 "סבן, ח" י"פ: 4318 עמ' 3980 מיום 13/07/1995; 10478/0 "קיבוץ רביד" י"פ הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 6.11.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.11.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; הפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.11.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.11.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.12. נספח בינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניתן יהיה לסטות מהוראות נספח הבינוי ובלבד שישמרו קוי הבנין, גובה הבנינים, מס' יח"ד ושטח מקסימלי המותר לבניה בתכנית זו.

6.13. איכות הסביבה:

6.13.1	כללי
1.	לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
2.	מבני לולים וכדי יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטיים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.
6.13.2	עבודות עפר:
	עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
6.13.3	היתרי בניה:
1.	כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
	לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין הלולים לבין שימושים גובלים – מגורים, דרכים ואחרים.
2.	בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
3.	בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי – אקולוגי.
6.13.4	מטרדים
1.	לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2.	מפגעים ומטרדים: יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
-	חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
-	פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-33, 42א'-73).
-	חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.
6.13.5	פסולת חקלאית
1.	איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2.	כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3.	המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4.	תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5.	פגרים: פגרים יאוחסנו על סלוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

6.13.6	חומרים מסוכנים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק. 2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001. 4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו. 5. ריצפת המבנה לאיחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלוטת ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת. 6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. 7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.
6.13.7	אחסון דלקים
	<p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>
6.13.8	שפכים תשטיפים וביוב
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית. 2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות. 3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות. 4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני הלולים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. הלולים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך הלולים או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת – זבל, שתן ופרש. הלולים, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלוחל של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
6.13.9	איכות אויר
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבנה הלולים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח. 2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים: <ul style="list-style-type: none"> - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962. - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972. - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992. - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י – 1949.
6.13.10	רעש
	<p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים-רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990) מחייבת תכנון יישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות הזים לתכנון ולהקים מיגון אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p>

6.13.11	הוראות למבנים החקלאיים השונים
6.13.11.1	לולים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאיזורים חיצוניים למשק. 2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה. 3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטורון מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל. 4. מי הגשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק. 5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
6.13.11.2	בתי צמיחה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע. 2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא. 3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק המקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסויימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה. נגר עילי

6.14 נגר עילי:

6.14.1	מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי תאי השטח באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשחיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
6.14.2	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.
6.14.3	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.14.4	תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
6.14.5	אין לבנות בבניה משמרת מים בתחום מבני המשק והתעשייה הבנויים.
6.14.6	תנאי למתן היתר בניה באזור התעשייה ומבני המשק, עדכון תכנית הניטור בהתאם לשטח ההרחבה.

6.15 מבנים קיימים:

על המבנים הקיימים חלות ההוראות הבאות:
6.15.1 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 הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

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

6.16 היטל השבחה:

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

6.17 ביוב:

6.17.1 חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.

6.17.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.17.3 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הני"ל, ייעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.

6.17.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', לקרקע, למערכת הניקוז ו/או מי תהום.

6.17.5 מערכת הביוב תופרד לשתי מערכות נפרדות: קולחין ומים אפורים. צנרת המים האפורים מכל שטח התכנון תוביל לנקודה אחת בשטח השצ"פ ושם תחובר למערכת הביוב הכללית. מתקן לטיהור המים האפורים ושימוש במים המטוהרים להשקיית שצ"פים בתחום התכנית, יוקם באישור משרד הבריאות.

6.18 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

6.18.1 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

6.18.1.1 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.18.1.2 על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על-פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.18.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.19 שמירה על עצים בוגרים:

6.19.1 במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה, יסומנו בתכנית פיתוח השטח עצים בוגרים. תנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה יהא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח וסימון עצים ככל שידרש.

6.19.2 תנאי למתן היתר בניה בשטח בו יסומנו עצים להעתקה ואו לעקירה – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.20 פינוי פסולת בנין ועפר

6.20.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן.
6.20.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה והריסה או סילוח מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

6.20.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

6.20.1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.20.2 חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.20.3 חציבה ומילוי
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי בהיעדר איזון

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר ההתייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.20.4 עבודות שאינן טעונות היתר
נוהל כאמור בסעיף (1) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.21 זיקת הנאה

בתא שטח 401 בשטח המסומן בתשריט " זיקת הנאה למעבר רכב" תינתן זכות מעבר לרכב לצורך גישה למתקן מקורות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאריך סלוב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

20 שנה מיום אישור תוכנית זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
קיבוץ רביד	תאגיד/שם רשות מקומית:	המרכז האיטלקי להתחדשות עממית	20/5/2012
	מספר תאגיד:	570025825	
יזם התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
קיבוץ רביד	תאגיד/שם רשות מקומית:	המרכז האיטלקי להתחדשות עממית	20/5/2012
	מספר תאגיד:	570025825	
עורך התוכנית	שם: אדריכל עדן בר	חתימה: בר - לוי	תאריך: 7.5.2012
	תאגיד:	מסל 03-6200730	מספר תאגיד: 511650426
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
מדינת ישראל	תאגיד:	אנו לנו התנגדות עקרונית לתוכנית רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר חתימה זו אינה מעידה על הסכמתנו או על אי-הסכמתנו. תאריך: 20/5/2012	מספר תאגיד: 570025825
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
מינהל מקרקעי ישראל	תאגיד:	למען הסר ספק מצה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניין השטח הכלול בתוכנית אין בחתימתנו כדי להעיד על הסכמתנו או חודאח בקיום הסכם האמור ואנו רשאים להודיע על ביטול חתימתנו בכל עת. חתימתנו על פניו וכוונות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מרם הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו נתונה על דרך יצוקדות בלבד. תאריך: 20/5/2012	מספר תאגיד: 570025825
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
רשות הפיתוח	תאגיד:	רשות הפיתוח	מספר תאגיד: 570025825
בעל עניין בקרקע חוכר	שם:	חתימה:	תאריך:
קיבוץ רביד	תאגיד/שם רשות מקומית:	המרכז האיטלקי להתחדשות עממית	20/5/2012
	מספר תאגיד:	570025825	