

21.2.01

7.2.01
מה-166-99

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 10926/ג
 ... עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 9.8.90 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : הצפון

נפת עכו

הודעה על אישור תכנית מס. 10926/ג
 4996
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 25-6.01
 מיום

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז מטה אשר

תכנית מתאר מקומית מס' ג/10926

קיבוץ לוחמי הגטאות

- כ- 150 יח"ד מגורים א'
- 120 יח"ד מגורים ב'
- סה"כ כ- 270 יח"ד

המתכנן : אדר' דני קידר א.ב. תכנון טל' 06-6751960, פקס : 06-6751166
 תכנון תחבורה אברהם לוי - "לוי שטרק טל' 04-8336624, פקס : 04-8336628
 יעוץ איכות הסביבה אלדד שרוני טל' 09-9584786, פקס : 09-9542866

פרק א' – התכנית :

‡

1. שם וחלות : התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מספר ג/10926
קיבוץ לוחמי הגטאות ותחול על השטח המותחם בקו כחול
בתשריט.

2. הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19959	17, 16, 14, 13, 11-7, 4	18, 15, 12, 3, 2
19960	14, 11, 9-6	10, 4-2
19958		6
18482		6

3. המקום : קיבוץ לוחמי הגטאות נ.צ. 159500/263250.

4. שטח התכנית : 857.75 דונם.

5. גבולות התכנית : כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500 : 1.
קיבוץ לוחמי הגטאות בצד המזרחי של דרך מס' 4 בין הישובים רגבה בצפון
ושמרת בדרום.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה נצרת עילית

טל' 06-6558211,
פקס : 06-6560521

7. יוזמי התכנית : קיבוץ לוחמי הגטאות, ד.נ. אשרת מיקוד 25220

טל' 04-9933711,
פקס : 04-9933266.

8. עורכי התכנית : אדר' דני קידר - א.ב. תכנון צמח,
ד.נ. עמק הירדן מיקוד 15132

טל : 06-6751808
פקס : 06-6753166

9. מטרת התכנית :

- א. הגדלת שטח הקיבוץ.
- ב. תכנון מחדש של לוחמי הגטאות.
- ג. שינוי יעוד קרקע וקביעת יעודים חדשים.

- 1. שינוי יעוד משטח חקלאי ליעודים הבאים : מגורים א', מגורים ב' מבני משק, תעשיה, בית עלמין, תחנת תדלוק, תיירות, שטחים פתוחים - ציבוריים ופרטיים, דרכים וחניות ספורט ומוזיאון.
- 2. שינוי יעוד ממגורים א' ליעודים הבאים : מבני ציבור, שטחים פרטיים פתוחים, מערכת דרכים וחניות, ספורט.
- 3. שינוי יעוד ממבני משק לשירותים עסקיים שפ"פ.
- 4. שינוי יעוד ממבני ציבור למוזיאון.
- 5. שינוי יעוד ממתקן הנדסי לתעשייה.
- 6. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למוזיאון, דרכים ותעשיה.

- ד. קביעת מערך דרכים (נגישות) בתחום התכנית וקביעת שלבי ביצוע למערך הדרכים המתקשר לדרך מס' 4 בתכנית.
- ה. הקלה מקו בנין לדרך מס' 4 מ- 100 מ' ל- 50 מ' - מציר הדרך.
- ו. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

10. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו ג/ 10926 משנה את התכניות :

1205/ג	לולים	-	בתוקף
4168/ג	חלוקת מגרשים	-	בתוקף
4993/ג	תעשיה (שינוי לתכנית ג/4168)	-	בתוקף
6899/ג	רגבה מתחם מסחר תיירות ותרבות	-	בתוקף
9096	מחלף רגבה	-	בתוקף

התכנית מתייחסת לתכניות ארציות : תמ"א/3, תמ"א/13, תמ"א/12 שאינה בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות אחרות, תכנית זו היא שתקבע.

11. מסמכי התכנית :

- א. תשריט בקני"מ 1:2500.
- ב. תקנון - 26 דפים.
- ג. נספח שמירת איכות הסביבה - מחייב
- ד. נספח לאיכות סביבה - מבני משק - מחייב.
- ה. נספח תחבורה/ דרכים וניקוז - מחייב, כולל 4 גליונות.
- ו. נספח מים וביוב - מחייב.

12. ציוני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
בצבע צהוב בהיר	אזור מגורים א'
בצבע כחול	מגורים ב' הרחבה קהילתית
בצבע צהוב תחום חום	תיירות
בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח
בצבע חום מותחם בחום כהה	מבני ציבור
בצבע סגול	אזור תעשייה
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
בצבע ירוק מותחם חום	אזור ספורט
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
צהוב משובץ ירוק	בית עלמין
צבע אדום	דרך מוצעת
בצבע חום	דרך קיימת/מאושרת
אדום מטוייט ירוק	דרך משולבת
אדום מרושת שחור	חניה
אפור מותחם אדום	תחנת תדלוק
פסים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
קו בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק וספרה	גבול חלקה ומספרה
סגול משובץ שחור	מתקן הנדסי
פסים אפור אדום	שירותים עסקיים
בצבע סגול בהיר	מוזיאון
בצבע תכלת	אמת מים או תעלה
בצבע צהוב עז	מבנה להריסה
קו שחור מרוסק	גבול אזור עתיקות
קו אדום דק	קו ביוב
קו נקודה בשחור	קו בנין מדרך מס' 4
ספרה ברבע עליון של עגול	מספר דרך
ספרה ברבע הצידי של עגול	קו בינין
ספרה ברבע תחתון של עגול	רוחב הדרך

12. לוח האזורים :

4

טבלת שימושי קרקע			טבלת שימושי קרקע קיים		
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
14.94	128.12	מגורים א'	25.06	214.51	מגורים א'
7.05	60.50	הרחבה קהילתית	-----	-----	הרחבה קהילתית
0.59	5.02	שירותים עיסקיים	-----	-----	שירותים עיסקיים
5.25	45.05	מבני ציבור	4.60	39.40	מבני ציבור
3.39	29.06	ספורט	-----	-----	ספורט
2.77	23.72	פרטי פתוח	1.50	12.80	פרטי פתוח
9.34	80.12	שטח ציבורי פתוח	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
7.97	68.36	תעשייה	5.70	48.80	תעשייה
18.41	157.87	מבני משק	19.87	170.10	מבני משק
2.12	18.16	חקלאות	34.93	300.68	חקלאות
5.62	48.22	מוזיאון	-----	-----	מוזיאון
0.53	4.57	חניות	-----	-----	חניות
11.68	100.22	דרך מוצעת	-----	-----	דרך מוצעת
3.54	30.33	דרך קיימת / מאושרת	6.41	54.87	דרך קיימת / מאושרת
1.92	16.47	דרך משולבת	-----	-----	דרך משולבת
0.81	6.96	בית עלמין	0.43	3.70	בית עלמין
0.17	1.46	מתקן הנדסי	0.72	6.20	מתקן הנדסי
2.36	20.22	אמת מים או תעלה	0.78	6.70	אמת מים או תעלה
0.39	3.33	תחנת תדלוק	-----	-----	תחנת תדלוק
1.16	9.97	תיירות	-----	-----	תיירות
100%	857.75	סה"כ שטח התכנית	100%	857.75	סה"כ שטח התכנית

פרק ב' - תכליות ושימושים:

1. אזור מגורים א' - מגורי הקיבוץ כ- 150 יח"ד
אזור זה יכלול מגורים קיבוצים, חדר נשק, מקלטים, אזורי צריכה ושירותים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לנייל.
2. מגורים ב' (הרחבה קהילתית)
קיבולת 120 יח"ד
באזור זה יותרו הבניה והשימושים להלן: בתי מגורים משפחתיים, חניה פרטית, עבודת פיתוח גדרות וקירות בגבולות המגרשים, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים.
באזור זה בתחומי המגרשים לא תותר פעילות מסחרית, הקמת חנויות או בתי מלאכה, פעוטונים משפחתיים וחדרי אירוח.
יותר בתחום המבנה משרדים המשרתים בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע זאת בתנאי מתן פתרון חניה לרכב נוסף.
בכל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד.
3. תיירות
60 יחידות אירוח
מיועד להקמת חדרי אירוח ואכלוס לאוכלוסייה מתחלפת. קבלת היתר בניה יותנה בהצגת תכנית בינוי כוללת למתחם זה, כולל הסדרי תנועה וחניה לאישור משרד התחבורה ומשרד התיירות.
צפיפות ממוצעת של המבנים תהיה בשיעור 5-6 יחידות/דונם סה"כ יחידות אירוח המותרות לא יעלה על 60 יחידות.

4. אזור פרטי פתוח

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באישור מהנדס הועדה המקומית.

5. שטח ציבורי פתוח :

ישמש לשטח גינון וטיפוח הסביבה. בשטח זה תאסר הבניה למעט מקלטים, מתקני משחקים לילדים ומתקנים הנדסיים כולל מתקן טרנספורמציה. יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

משולש השטח הציבורי הפתוח הצמוד לגוש מבני הציבור (מצפון) והמסומן באות א, ישמש כשטח ציבורי פתוח, כל עוד השטחים המיועדים למבני ציבור יענו על הצרכים.

במידה ובעתיד יחסר שטח למבני ציבור, שטח זה (שצ"פ א') ישנה ייעודו בהתאם לשטח מבני הציבור, בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

6. אזור מבני תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות תשתית הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים.

דרכים רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה.

מרחק שימושים ממבני מגורים ייקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך.

בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים דבקים, יצור ושיחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה.

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

אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק מתקנון זה.

בשטח התעשייה (המתוכנן במקום שטחי בריכות הביוב המיועדות לפינוי) המסומן באות א לא יינתן היתר בניה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת שתתייחס לגובה הבניה בהתחשבות באקוודוקט ובנצפות איליו -

כדי להשתלב עם הערך הנופי.

7. אזור מבני המשק

השטח למבני משק כולל :
לולים + מדגרה, חממות ובתי גידול , מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך סככה, בניני מלאכה ואחסנה , שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים , מתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, רמפה לריכוז אשפה, וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל .
לא ימוקס מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים.
לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי בה יצוינו מתחמים עפ"י השימושים.
קבלת היתרי בניה תהיה מותנת בהוראות איכות הסביבה בתואם לשימוש ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
אזור מבני משק א' - מתחם לשימוש מלאכות הקשורות למשק ולאחסון.
לא יותר להקים מתקנים לגידול בע"ח וכל הנלווה אליהם.
על אזור זה יחולו הוראות איכות הסביבה, בהתאם לשימוש המותר עפ"י נספח איכות הסביבה למבני משק המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

8. אזור ספורט

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מגרש כדורגל, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון.
הפעילות המתוכננת תעמוד במפלסי הרעש עפ"י תקנות למניעת מפגעים.

9. דרכים וחניות

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

א. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה.

מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב להקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

ג. בדיקה אקוסטית של רעשי התחבורה בדרך מס 4 ובמחלף רגבה תתבצע כלפי מפלסי הרעש המרביים המותרים ליד בתי המגורים.

בדיקת מפלסי הרעש תתעדכן לפי הצורך.
בדיקת הרעש ויישום פתרונות אקוסטיים במידת הצורך תעשה על חשבון היזם.

הקריטריונים לבדיקת הרעש יחושבו עפ"י "תקני רעש מכבישים" שנקבעו ע"י הועדה בינמשרדית בחודש פברואר 1999.

10. דרך משולבת – תשמש לתנועה רגלית, לרכב שרות ורכב חירום.
11. אזור מבני ציבור :
- באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הקיבוץ : השימושים המותרים : חדרי אוכל ושירותי הסעדה של הקיבוץ, בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות.
12. שירותים עסקיים :
- ביעוד קרקע זה יותרו השימושים הבאים : משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים נלווים לתעשייה ומסחר, מזנון, מסעדה, אולם כנסים, חדרי תצוגה.
- לכל מתחם תוכן תכנית בינוי שתציג את הצבת המבנים, שבילים/מדרכות, חניות, מתקנים כמו מכלי אשפה, מתקן טרנספורמציה, גנון, גידור, שילוט, תאורה וכו'.
- כל בקשה להיתר בניה תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה.
13. בית עלמין :
- אזור המיועד לקבורה ושירותים נלווים. התכנון יהיה בהתאם לסעיף 3.2 להוראות תמ"א 19.
14. תחנת תדלוק :
- אזור זה מיועד לתחנת תדלוק מדרג ב' ושירותי דרך.
- הקמת תחנת תדלוק תהיה כפופה להגשת תוכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א/18, ולהנחיות החדשות להתחברות תחנות תדלוק לדרכים לא עירוניות לרבות המרחקים למיקום אשר נקבעו בהנחיות והוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- תוכנית בינוי ונספח תחבורה יוגשו למשרדים : תחבורה ומע"צ.
- בכל מקרה לא תותר התחברות לדרך מס' 4 עד להשלמת מחלף רגבה בשלמותו.
15. תעלת מים/אמת מים
- ישמרו כתוואי ניקוז. כל פעולה ואו שינוי בתוואים אלה יחויב בתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.
- אמת המים היסטורית- לא ניתן לבנות/להרוס חלקים מאמת המים. כל פעולה ביעוד קרקע זה תחויב באישור רשות העתיקות. רצועת אמת המים תהיה כמסומן בתשריט ברוחב 20 מ'.

מוזיאון .16

משמש מרכז הנצחה לשואה ולגבורה.
מתחם המוזיאון ינוהל באופן עצמאי ויהווה רשות נפרדת. כל פעילות בתחום
שטח המוזיאון תחויב בהסכמת מוסדות קיבוץ לוחמי הגטאות.

השימושים המותרים בשטח המיועד למוזיאון :
אולמות תצוגה, אודיטוריום, אמפיתאטרון, ספרייה, ארכיון, סרטייה. מרכז
למידה ובו חדר אכילה וחדרי אכסון (100 מיטות) לשרות משתתפי
סמינריונים בנושאי השואה והגבורה.
שטחים פתוחים, שבילים וחניות.

מתקן הנדסי .17

שטח זה ישמש להקמת מתקן הנדסי לשרות וצרכי הקיבוץ. סוגי המתקנים
המותרים : חשמל, מים, ביוב, תקשורת.

אזור חקלאי - כמוגדר ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה
.18 . 1965 . בשטח זה תאסר כל בניה למעט ע"פ תכנית ג/ 6540 .

פרק ג' - הוראות כלליות

1. שימוש בקרקעות ובניינים
לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. ניקוז
המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת מהנדס הועדה המקומית. הניקוז ייעשה ע"פ תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
3. ביוב
תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע ממשי של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4. מים
הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתיות האחרות שתאושרנה ע"י משרד הבריאות.
5. סילוק אשפה
באזורי מגורים ובנייני ציבור - מיקום מיכלי האשפה ואופן איסופם יהיו בהתאם להוראות מוא, "מטה- אשר".
באזור המשק, התעשייה, המסחר והשירותים העסקיים תקבע תכנית ריכוז אשפה ע"פ הצורך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. האחריות על איסוף האשפה תבצע ע"י הרשות המקומית מוא"ז "חבל-אשר"

6. חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מטרים	מרשת מתח גבוהה עם תיילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מטרים	בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון 160 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן, מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. באזור מגורים א' הרחבה קהילתית - מגורים ב', תיירות, מבני ציבור ושירותים עסקיים ומסחר. תהיה כל רשת החשמל תת קרקעית (מ"ג ומתח נמוך) למעט קו הזנה הראשי לישוב.

7. תקשורת

כל קווי התקשורת: טלוויזיה, טלפון, פקס, ואחרים יהיו תת קרקעיים.

8. מקלטים

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פיקוד העורף החלות על הישוב.

9. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיף 188-190 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).

11. חלוקה ואיחוד

א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המבוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שווה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותוצג גישה לכל מגרש מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תיערך לגבי אזור שלם ע"פ ייעודו המוגדר בתכנית זו ותבא לאישור הועדה המקומית.

ג. החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 137 ע"פ החוק.

12. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

13. אתרי עתיקות -

כל מקום המסומן כאתר עתיקות חל עליו סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח ואין לבצע בו כל פעילות ללא קבלת היתר לכך מרשות העתיקות מראש ובכתב.

14. מבנים להריסה

לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התכנון והבניה. הריסת המבנים תהיה תנאי למתן היתר בניה.

15. שלביות ביצוע התכנית

שלב א' - יהיה בהתאם לנספח התחבורה ובו תותר הרחבה של 120 יח"ד.

שלב ב' - בשלב זה תותר הרחבה של יתרת יחידות הדיור שלב זה יתבסס על מחלף רגבה (תכנית ג/ 9096) עם ביצוע מחלף רגבה יבוטל הצומת המרומזר ויתאפשרו רק פניות ימינה.

פרק ד' - עיצוב אדריכלי באזור מגורים ב'

1. גגות
צורת הגג – הגגות שטוחים או משופעים.
חומר הגג המשופע – רעפי חרס או בטון בצבע אדום לבן או אפור.
תורשה הקמת קומת עמודים עבור חניה לרכב, לא תורשה השארת מסדים פתוחים.
2. חומר קירות חוץ
חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו טיח או צבע מותז בהיר, או אבן מקומית מסותת.
3. דודי שמש
בגג משופע ישולבו הקולטים משיפועי הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
בגגות שטוחים ישולבו הקולטים, תוך מתן פתרון חזותי הולם שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
4. גדרות
חומר גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מאבן מקומית או חומר אחר שיקבע בתאום מהנדס הועדה המקומית.
לכל מקבץ מבנים יהיה אופי אחיד לגדרות. בגדרות ישולבו ארונות החשמל, ותקשורת ופתרון למיכל האשפה, כמו כן תותר הקמת גדרות בין המגרשים שגובהם לא יעלה על 1.60 מ'.
5. תליית כביסה
פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש – באופן שאינו נראה.
6. מכלי גז ודלק
מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה יורחקו ויוסתרו מהכביש.
7. אשפה
בתכנית הבינוי יתוכננו ויבנו בגדר הפונה לכביש גומחות למכלי אשפה, שיסומנו בבקשה להיתר הבניה.

פרק ה' - תנאים לקבלת היתרי בניה

- א. הבקשה להיתר בניה תוגש ע"ג מפת מדידה לצורכי רישום שתיערך ע"י מודד מוסמך ובסמכות הועדה המקומית.
- ב. ביצוע בפועל של תכנית ביוב מאושרת ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
- ג. הבטחת מקום לפחי אשפה בתחום גבולות המגרש אשר יסומנו בתכנית ההגשה.
- ד. הצגת מיקום החניה - בתחום המגרש.
- ה. תאור חומרי הבניה והצבת המבנה במגרש.
- ו. פרוט מתקני החצר, מדרכות, ריהוט גנני והגדרות.
- ז. פרוט פתוח השטח כולל ציון נקודות גובה.
- ח. ציון קווי התשתיות העוברים בתחום המגרש.
- ט. קבלת התחייבות ממבקש היתר הבניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.
- י. ביעודי הקרקע העלולים לגרום למפגעים סביבתיים - יוגדרו תנאי הנטור והבקרה במסגרת רשיון העסק (בכל בקשה לגופה).

מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד לדונם	% מקסימלי (3)		% בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי / מ'		קווי בנין מינימלי / מ'			גודל מגרש בדונם	שם האזור
		מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר	מספר קומות	קידמי	אחורי	צידי		
150			35%	25	20	5	20	7 (2)	2	כמסומן בתשריט	5	5	128.0	מגורים א'
1	2		50%	60	35	10	50	7 (2)	2	4 (4)	3	3	0.450 (1)	מגורים ב' הרחבה קהילתית
60 יח' אירוח	6-5		50%	30	30	5	25	7 (2)	2	כמסומן בתשריט	5	5	10	תיירות
			50%	50	30	10	40	10	2	כמסומן בתשריט	5	5	68.3	מבני תעשייה
			50%	50	40	10	40	10	2	כמסומן בתשריט	5	5	157.9	מבני משק
			35%	25	15	5	20	9	2	כמסומן בתשריט	5	5	29	ספורט
			50%	50	30	15	35	12	3	כ מסומן בתשריט	3	3	48.2	מוזיאון
			50%	30	30	10	20	7 (2)	2	כמסומן בתשריט	3	3	45.0	מבני ציבור
			50%	50	50	10	40	7	2	כמסומן בתשריט	3	3	5.0	שירותים עסקיים
								לפי תכנית מפורטת ובכפוף להוראות תמ"א 18 העדכנית					תחנת תדלוק	
													1.5	מתקן הנדסי
				2	2	1	1	3	1				7.0	בית עלמין

♦ (1) גודל מגרש מינימלי.

♦ (2) גג שטוח, גג משופע יהיה בגובה עד 8.5 מ'

♦ גובה מבנה ימדד אבסולוטית.

♦ (3) תותר העברת % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

♦ (4) קו בנין חזיתי לדרך מס' 6 יהיה 5 מ'.

♦ קו הבנין מדריך מס' 4 ימדד מציר הדרך.

נספח – שמירת איכות הסביבה

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.
- ד. שאלון סביבתי – מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי אנרגיה בתהליך יצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. שימושים מותרים

- א. בתחום התכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ב. אכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות אכה"ס ובמידת הצורך משרד הבריאות.
- ג. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור התעשייה
מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת למניעת נזק לאקויפר.
מפעלים לציפוי מתכות, אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות, מפעלים כימיים, עיבוד עור גולמי, יצור נפיצים, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה), תעשיות שימורים, מיחזור ויצור מצברים, מחזור וטיפול באשפה.

3. הוראות כלליות

כל הפליטות: לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

א. שפכים

איכות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא - לרשויות מקומיות (הזרמת שפכים תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן הרלוונטי.

כאשר אין טיפול מרכזי בביוב יהיה על המפעל לטפל בשפכים ע"פ דרישות החוק.

תובטח קליטת שפכים במערכת הביוב המרכזית ע"פ תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים אכה"ס והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמנים (שיופרדו במקור וישלחו למיחזור). כל הנושאים הרלוונטים לפתרונות הטיפול בשפכים כמו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכ"כ חייבים באישור מראש של רשות הסביבה המוסכמת.

ב. פסולת מוצקה

המתקנים לאצירת וטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשייה, ספורט, משרדים ומגורים. מתקנים אלה יטופלו כך שימנעו היווצרות ריחות ומפגעים תברואתיים חזותיים וכן סיכונים בטיחותיים. איסוף הפסולת המוצקת יהיה באחריות הרשות המקומית. מתקני האצירה יבנו כחדרים סגורים ויכללו דחסני פסולת. קרטונים ירוכזו בחדר אשפה נפרד או בכלובים לאצירה. פסולת פלסטיק, ניר וזכוכית תאצר במכולות מיוחדות בהתאם לחוק המחזור ולהוראות המשרד לאיכות הסביבה.

היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

ג. רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ד. איכות אוויר

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף ומידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.
ינתנו הנחיות (ע"י הרשויות המתאימות) למניעת פיזור אבק או פסולת.

כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים

מפעל המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס תשנ"ג 1993 יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס, שימוש אחסון ונוהלי חירום.
ינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן יקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון חומרים מסוכנים ורעילים.

ו. פסולת רעילה

פסולת רעילה תסולק לאתר רמת חובב או לאתר מאושר כדין הכל באחריות בעל המפעל.
אחסנה הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין, חוק, תקנה או הוראה של רשות מוסמכת.

ז. תפעול ומניעת ריחות

יש לנקוט באמצעים תפעוליים למניעת מקורות הריח:
פינוי אשפה ופסולת ביתית בתדירות גבוהה במיוחד בקיץ, אצירת פסולת במתקנים סגורים (חדרים ייעודיים), התקנת אמצעי מניעת ריחות במטבחי המסעדות, התקנת אמצעי יניקה וטיפול בתחנות שאיבת ביוב אם יותקנו באזור, התקנת מפריד שומן במטבחי המסעדות, אתרי אחסון פסולת יאוררו ויטופלו.

הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק

1. היתרי בניה למפעלים

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

יעוד השטחים עבור שימושי הקרקע, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכת אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים :

- א. חזות עיצוב ופיתוח
- ב. שלבי הקמה
- ג. פרשה טכנית עקרונית

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן :

- א. תאור המפעל – תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
- ב. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית חודשית ושנתית).
- ג. אומדני תכולות מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
- ד. תאום מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.
- ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
- ו. נספחים : תנוחת המפעל (LAYOUT) קווי מים, צנרת, שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש – רדיוס מפלסי רעש ועוד.
- ז. חמ"ס – אומדני כמויות, סוגים ואופן אכסון.

2. המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון

- א. מילוי טופס סיווג מפעל – טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך באם המפעל מאושר לפעול באזור תעשייה.

ב. "שאלון השלכות סביבתיות" – מסמך ובו פרוט פעילות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד).
על סמך שאלון זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך, באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

ג. הגשת בקשה להיתר ונספח דו"ח סביבתי.

ד. תכנית פיתוח מגרש מלאה, גדרות וגידור.

ה. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתיות מים, ביוב וחשמל.

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

3. היתרי בניה לאזור, לאזורי : הספורט והמשרדים.
היתרי בניה יוצאו רק לאחר שהוגשה ואושרה תוכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באזור במסגרת התכנית והחוק.
מומלץ למקם את מתקני הספורט הרועשים במערב אזור הספורט, רחוק ככל האפשר מהמגורים.

לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים :
יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בכלל זה : שטחי פריקה וטעינה, מגרשי ספורט, חניות, מערכות אנרגיה, מתקני אצירת פסולת, שטחים ציבוריים פתוחים.

לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים :
א. חזות, עיצוב, פיתוח ושילוט.

ב. שלבי ההקמה- לוח זמנים.

ג. נספח אקוסטי שיוכן ע"י יועץ אקוסטי.

ד. נספח סניטרי לבריכות השחייה והיתר אחזקת רעלים.

ה. תוכנית למניעת פליטת ריחות.

הנספח האקוסטי יפרט :

א. תאור הפעילות.

ב. מפלסי רעש חזויים למגורים ממתקנים אלקטרו כימיים, גנרטורים, מערכות מיזוג או אזור ספורט.

ג. מפלסי רעש חזויים למגורים תחבורה נכנסת ויוצאת.

ד. פתרונות אקוסטיים למטרדי רעש חזויים באזור המגורים.

ניטור מפעלי

4

- א. שפכים - דגימות שפכים במוצא המפעלים עפ"י תנאים ברשיון העסק ו/או עפ"י דרישת הרשות הסביבתית.
- ב. אויר -
1. ביצוע סקר פליטות
2. דיגום בארובות פליטה עפ"י דרישת רשויות (עמידה בתקני TULUFT או תקנים ישראלים).
- ג. רעש - בדיקות רעש בגדר המפעל.
- ד. חומרים מסוכנים - בחינה כי סוגי וכמויות החומ"ס מתאימים להיתרי הרעלים.
1. מפעל יחזיק היתר רעלים עפ"י חוק.
2. בדיקה תקופתית כי החומ"ס מאוכסנים עפ"י הדרישות.
- ה. פסולת -
1. בדיקה תקופתית כי מתקיימת הפרדת הפסולת (רגילה, מסוכנת ואפורה-תעשייתית).
2. פיקוח על פינוי פסולת חומ"ס לאתר פסולת רעילה.
- ו. ניקוז - מניעת גלישת השפכים למערכות הניקוז.

ניטור סביבתי 4.1

- א. שפכים - דגימה תקופתית של השפכים במאסף המרכזי.
- ב. אויר - ניטור תקופתי לאיכות אויר בסביבת אזור התעשייה.
- ג. רעש - מדידת רעש תקופתית בשימושי קרקע סביב אזור התעשייה (מגורים, מבני ציבור).
- ד. חזות - שמירה על חזות נאה של המפעל וגינון בשטחים ציבוריים.

אכיפה 5.0

אכיפת החוקים החלים על איזור התעשייה בכל המפעלים, תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאתור לכל תלונה וקריאה לסדר.
הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון עסק.

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. מבני משק כוללים את השימושים הבאים:
 - א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.
 - ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.
 - ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.
 - ד. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.
2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם לצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:
 - 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
 - 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה. פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיוצר 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.
 - 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.

- 3.7 איכות אויר - 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 באיזור מבני המשק.
- 3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 3.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית : _____

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז יזומי צמח, מפקוד-15132
עורך התכנית : טל. 6751808, 06-6751963 פקס. 751166