

11.8.04 אי.ק.ר ע"מ גולן

06/07/04
מה- 00-224

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גולן

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז גולן

תכנית מס' ג / 12478 מתאר מקומית נטור - כפר נטורה

קביעת יעודי קרקע לישוב ויעוד שטח למוסד לאוכלוסיה יהודית חריגה

פרוט לתכנית ג/ 5472

100 נחלות
 130 יח"ד - קיימות 30, מוצעות 100
 80 יח"ד מוסד מוצעות
 40 יחידות אירוח כפרי

סה"כ 210 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12478 / ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 20/11/02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן
 תכנית ק"מ 12478 / ג מס' 12478 / ג
 הועדה המקומית בישיבה
 מס' 200004 מיום 26.12.01 החליטה
 להמליץ על מתן חוקן לתכנית הנכונה לעיל
 מנהל הועדה
 מנהל הועדה

הועדה על אישור תכנית מס' 12478 / ג
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5330
 מיום 23.9.04

1. זיהוי וסווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומי מס' ג / 12478 נטור קביעת יעודי קרקע לישוב ויעוד שטח למוסד, לאוכלוסיה יתודית (חריגה)

1.2. מקום התכנית :

ממערב למרכז חיספין וממערב לדרך מס' 808.

נ.צ. 7510/2708

גוש	מס' חלקה	מס' חלקי חלקה
200,000		13

1.3. שטח הקרקע :

868.78 דונם (מדוד במדידה גרפית).

1.4. בעלי עינין :

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טל : 6558211-04 פקס : 6552799-04

יזם התכנית :

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות חבל הגולן - קצרין
טל : 6859227-04 פקס : 6859226-04

עורך התכנית :

אדרי' ראובן טרייבר, א.ב. תכנון שלוחת העמקים קיבוץ יפעת
טל : 6444036-04 פקס : 6444039-04

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31 המייעדת את השטח לנוף כפרי פתוח ואינה עומדת בסתירה לשום תכנית מתאר ארצית אחרת.
התכנית תואמת תמ"מ / 2 שינוי מס' 3 המייעדת את השטח לשוב כפרי, ושטח לשימור חזיתי.

התכנית מפרטת את תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 2 שינוי מס' 3 (ג/ 5472).

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 18 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 שטח המחנה - מסמך מחייב.
- ג. תשריט דרך גישה לשוב בקני"מ 1:5,000 - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה - מחייב.
- ה. נספח איכות הסביבה 6 דפים - מסמך מחייב.
- ו. נספח פרוגרמה - 2 דפים.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
מרס 2001	
אוקטובר 2001	עדכון 1
יולי 2002	עדכון 2
מרץ 2004	עדכון 3
יולי 2004	עדכון 4

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
בצבע צהוב	מגורים א'
חום בהיר	מוסד - נטורה לאוכלוסיה יחודית
חום תחום חום	מבני ציבור
ירוק תחום חום	ספורט
ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
חום תחום ירוק	מבני משק
סגול	שטח תעשייה
אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק מטוייט אדום	דרך משולבת
קוים לסרוגין סגול אפור	תעסוקה ותעשייה זעירה
קו עם משולשים בירוק	גבול גוש
קו וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קו שתור דק ומספר	גבול מגרש ומספרו
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
רבע צידי של עיגול	קו בינין
צהוב תחום חום	ארוח כפרי
צהוב עז	מבנה להריסה
סגול כהה	מבנה חורג
קוים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
כתום	ישוב קיים ע"פ תכנית ג/ 5472
ירוק תחום אדום	חי בר
פסים דקים בסגול	שטח לשימור חזותי
	עפ"י תוכנית ג/ 5472

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח / דונם	אחוזים	שטח / דונם	
		88.68	770.47	תוכנית מתאר גולן מס' ג/ 5472
-	-	11.32	98.31	חקלאות
9.99	86.82			מגורים א'
3.61	31.32			מוסד נטורה לאוכלוסייה יחודית
1.40	12.15			ארוח כפרי
3.26	28.34			מבני ציבור
1.99	17.31			ספורט
34.08	296.10			פרטי פיתוח
17.14	148.89			מבני משק
1.61	13.95			תעשייה
15.30	132.88			דרך מוצעת הרחבת דרך
1.12	9.70			דרך משולבת
5.27	45.77			תעסוקה ותעשייה זעירה
5.24	45.55			חי בר
100%	868.78	100%	868.78	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. א. קביעת יעודי קרקע לקיבוץ נטור וכפר נטורה לאוכלוסיה יחודית בת כ - 160 חוסים וצוות מטפל.

ב. יעוד שטח לארוח ובו כ - 40 יחידות.

ג. יעוד שטח לדרך גישה לישוב.

2.2. עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לייעודי הקרקע הבאים :
מגורים א', מבני ציבור, מבני משק, תעסוקה ותעשייה זעירה, מוסד לאוכלוסיה חריגה, אירוח כפרי, ספורט, פרטי פתוח, דרכים, חי-בר.

ב. קביעת תכליות מותרות בכל יעוד קרקע המופיע בתכנית.

ג. איחוד וחלוקה של שטח התכנית.

ד. קביעת הוראות בניה, שלבי ותנאי ביצוע.

ה. קביעת הנחיות בנוי ועיצוב אדריכלי.

ו. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים א'	30387
מוסד לאוכלוסיה יחודית	4698
מבני ציבור	7085
ספורט	2597
ארוח כפרי	1823
מבני משק	59556
תעסוקה ותעשייה זעירה	18308
תעשייה	6975
חי-בר	750

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

כללי :

לא יינתן היתר להקמת בינין ולא ישמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבינין.

א. מגורים א' 130 יחידות דיוור :

ביעוד קרקע זה יותר לבנות : מגורים, מבני שרותים קהילתיים כמו מבני צריכה, שרותים אישיים וציבוריים, עד 50 חדרי אירוח ואכסון לאורחי הישוב, חדרי נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים מגוננים, דרכי גישה ושבילים, מתקני גן וכל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה בקהילה. שלבי ביצוע - ראה סעיף 4.1 בתקנון זה. ביצוע אזור מגורים א' יהיה בשלבים בהתאם למסומן בתשריט התוכנית. לא תותר בניה בקטע המסומן באות ב אלא לאחר מיצוי וביצוע אזור א'.

ב. מוסד נטורה לאוכלוסיה יחודית 80 יח"ד :

השטח המיועד למגורים קבועים, לאוכלוסיה ייחודית (חריגה) בעלת צרכים מיוחדים, ולצוות עובדים, מקלטים דו-שימושיים. ביעוד קרקע זה יותר להקים בנוסף : חדרי לימוד, מועדונים. בנוי שטח המוסד, מערכת השבילים והפיתוח הסביבתי יותאמו לצרכים המיוחדים של האוכלוסיה הייחודית, כולל כל המתקנים והעזרים הדרושים. שלבי ביצוע - ראה סעיף 4.1 בתקנון זה.

ג. מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת בינינים ושימושים המיועדים לשימושים הבאים : חינוך כולל חדרי לימוד וחוגים, בריאות כולל חדרי טיפולים וסיעוד, תרבות, דת, מעונות יום ומועדוני נוער, משרדים, מרכז מנהלי ומרכז שרותי צריכה (מחסן בגדים, מרכולית, חדר אוכל, מכבסה, מספרה, אולם התכנסויות. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תוכנית בינוי לכל המתחם, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. ספורט :

בשטח זה יותר להקים : אולם ספורט, חדרי כושר, מתקני שרות ומלתחות. מתקני ספורט כמו : מגרשי ספורט : טניס, כדורסל, כדורגל, בריכת שחיה, מתקני משחק.

ה. שטח פרטי פתוח :
שטח המיועד לגינון, חורשות, שבילי שרות, העברת תשתיות מתקנים הנדסיים, סככות המתנה ומקלטים.
כל בניה באזור זה אסורה, למעט מתקני משחקים (נופש פעיל), מקלטים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים: מים, ביוב, חשמל ותקשורת באישור הועדה המקומית.
תכנון השטחים הפרטיים הפתוחים יעשה בהתחשב ובהשתלבות בטופוגרפיה והנוף, כל זאת תוך פגיעה מינימלית בקיים בשטח. פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים יעשה ע"פ תכנית נופית.

ו. חי בר -
שטח שימש לגידול בע"ח (פינת חי), חיות מחמד למטרות לימוד ריפוי ותיירות.
יותר להקים: מכלאות, כלובים, סככות צל, מתקני גן, דרכים, שבילים, גינון, תשתיות.

ז. אזור מבני משק :
השטח למבני משק כולל :
לולים +מדגרה, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, סככות ומחסנים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבע"ח, מבנים טכניים, תחנת תדלוק משקית, שלא לשימוש הזולת על בסיס עסקי עפ"י תמ"א / 18 סעיף 9ד'. היתר בניה עבור תחנת תדלוק פנימית ינתן באישור הועדה המחוזית ע"פ סעיף 9ב' לתמ"א / 18, דרכים וחניות, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל.
לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ - 50 מ' למבנה מגורים.
מתן היתר בנייה מותנה בהוראות איכות הסביבה בנספח למבני משק המצורף להוראות תכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובאישור המשרדים איכות הסביבה ובריאות.
תנאי למתן היתר בניה - אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר השלמת הפתרון לביוב ולטיפול בשפכי הרפתות.

ח. אזור תעשייה :
אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות תשתיות 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.

ט. אזור תעסוקה ותעשייה זעירה : יותר להקים בתי מלאכה ותעשייה זעירה, אולמות וסדנאות להכשרה מקצועית ותעסוקת האוכלוסיה הייחודית. שרותים טכניים ומתקנים הנדסיים, שבילים וחניות. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ע"פ נספח הוראות איכות הסביבה המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובאישור המשרדים איכות הסביבה ובריאות. שלבי ביצוע לאזור תעסוקה ותעשייה זעירה הבינוי באזור זה יהיה בשלבים. לא תותר בניה בקטע המסומן בתשריט כאזור תעסוקה ותעשייה זעירה שלב ב' אלא לאחר מיצוי כל זכויות הבניה באזור המסומן בתשריט לתעסוקה ותעשייה זעירה שלב א', ורק לאחר הקמת התשתיות הנדרשות.

י. ארוח כפרי 40 יחידות : (סה"כ 100 מיטות, כ - 40 חדרים) : המבנים שיוקמו באזור זה ישמשו לאכסון משפחות החוסים במוסד נטורה, יותר להקים יחידות דיור, משרד ושרותי הסעדה. למתחם תחוייב תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

יא. דרכים : השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. דרך משולבת - משמשת כדרך גישה לבעלי המגרשים ובאי ביתם. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, ביוב, כבלים, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל בידיעת ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה - התאמת מפלס הכניסה למבנה למפלס הכביש המתוכנן.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והתגרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

סה"כ יחיד	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)
		סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי בדונם	
130	8.5	2	40	30	5	35	40	5	4	3	0.680	מגורים א'
80	8.5	2	20	20	5	15	20	5	3	3	3.0	מוסד נטורה מבני ציבור
	9	2	30	30	5	25	30	5	5	5	4.8	מבני ציבור
	9	2	20	20	5	15	20	5	4	4	1.5	ספורט
	10	2	45	40	5	40	45	5	5	5	5.0	מבני משק
	10	2	60	50	10	50	60	5	4	4	3.0	תעשייה
	8.5	2	50	40	10	40	50	5	4	3	3.0	תעסוקה ותעשייה זעירה
40	8.5	2	20	20	5	15	20	5	3	3	5.0	ארוח כפרי
	4	1	500	500		500	500	5	3	5	0.5	פרטי פיתוח
	3.5	1	750 מ"ר	750 מ"ר		750 מ"ר	750 מ"ר	5	5	5	45.55	חי בר

- (1) תותר העברת % בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (2) הגובה המקסימלי של המבנה יהיה מפני הקרקע הטבעית או החפירה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) בשטח פרטי פתוח-סה"כ השטח הבנוי המותר בתכנית לא יעלה על 500 מ"ר.

א. הוראות ארכיטקטוניות :

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תכנית בנוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.
תוכניות עיצוב ארכיטקטוני יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

1. מגורים א':

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך שיהיו מקובלים בעת הקמתם.
תאסר השארת קומת מסד פתוחה, כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

גגות -

יותר גגות שטוחים או גגות משופעים
בגג שטוח גובה המבנה לא יעלה על 7 מ'.
גג משופע יחופה ברעפים וגבהו לא יעלה על 8.5 מ'.

דודי שמש -

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.
תאסר השארת מסדים פתוחים.

חניה -

מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.
יותר להקימה בקווי בניין קדמי וצדי אפס.
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מחסנים, בין החומר קשיח או קל.
מבנה החניה עם גג משופע לא יעלה בגובהו על 3.5 מ'.
שטח החניה - לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות

חומר גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור/חזית קדמית יסומנו בבקשה להיתר בניה.
גובה מקסימלי לחדר חזית קדמית 1.5 מ'.

מיכלי דלק וארובות

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום ביתי. מיכלים לדלק נוזלי להסקה ביתית יסומנו בבקשה להיתר בניה, בהתאם לחוקי הבטיחות.

יותר להקים מחסנים - באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית.

שטח מחסן לא יעלה על 7 מ"ר וגבהו המקסימלי 2.2 מ'.
מיקומו יקבע ע"י ועד הקהילה.

חומר בנית המחסן יהיה מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה, פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

2. מוסד – נטורה :
בתי הכפר יבנו מאותם חומרים שיבנו מבני המגורים של קיבוץ נטור.
הבינוי ישמור על אופי אחיד, המבוסס על מבנים בעלי מתווה גאומטרי פשוט, גגות רעפים כדוגמת הבניה הטמפלרית בארץ. תודגש השתלבות הבניה בנוף ובתכנית הטבעית.

מערכת הדרכים והשבילים תתחשב בדיירי המקום (המוגבלים) כך שתתאפשר תנועת כלי רכב : בטחון, חירום ושרות.

3. ארוח כפרי
המבנים יבנו מחומרים שישתלבו בסגנון הבניה של נטורה, באופי המקום והסובב ובאותו סגנון שיבנו בתי המגורים.

למתחם אירוח תיירותי תוכן תכנית בינוי שתציג את מיקום המבנים, התייחסותם לנוף, דרכי הגישה והמדרכות, תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

למתן היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:250 שתכלול פרטי קירות כולל חישובים סטטיים, את כל הגבהים הסופיים גובה כניסות למבנים, מערכות שבילים, גדרות, חניות, רחבות וכן תוכנית פיתוח השטח שתכלול מסלעות, גינות ומתקנים כגון: אשפה, תאורה, ארונות תקשורת, ארונות חשמל, מתקני מים, גז + ביוב וריהוט רחוב. מומלץ לצרף לתוכנית הבינוי תוכנית שתילה.

4. מבני ציבור, ספורט :
הצבת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים ובתנאי הטופוגרפיה על מנת למנוע פגיעה בטבע ובנוף.

במבני הציבור לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.
החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר בניה.

כמו כן יצויינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפתוח הסביבתי.
למתן היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:250.

בנוסף תכנית הפיתוח תכלול את : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים ושבילים, גדרות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות, פתרונות ניקוז, קירות תמך, מסלעות, גינות ומתקנים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים ורהוט רחוב.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה, ומפרט חומרי גלם וריצוף כולל צבעים ודגמים .

5. מבני משק, תעשייה, אזור תעסוקה ותעשייה זעירה :

המבנים יבנו מחומרים כגון : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציה פלדה

ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.
ישולבו במבנים פתחי אוורור להחדרת תאורה טבעית.
תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי
ולהפרדה (חיץ) בין האזורים השונים.
בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות :
תקשורת, חשמל, מים, ביוב וניקוז כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף
אשפה וברזי שריפה.

יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים
להולכי רגל וגידור השטח.

ב. תשתיות :

1. מים :
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
החיבור לרשת המים תהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז :
תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית,
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת
המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור
מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד
הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי למתן היתר בניה - אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר השלמת
הפתרון לביוב ולטיפול בשפכי הרפתות.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת 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 ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים
עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע
ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים
ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים
אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשת החשמל תהיה תת קרקעית כולל תחנות השנאה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).
5. תקשורת :
כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים, למעט מקומות שתנאי המקום לא יאפשרו זאת.
6. אשפה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
7. סידורי ביטחון
תוקם גדר היקפית במרחק של לא יותר מ- 50 מ' מהבית הקיצוני (אחרון) כולל תאורה היקפית. סה"כ רוחב דרך הביטחון יהיה 5 מ'.
דרך הביטחון על מרכיביה תוקם עפ"י מפרט פקע"ר בלבד.
- 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 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות :
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים - חריגים :

על מבנים קיימים 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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבניין הקבועים בתכנית זו.

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

5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תנאי למתן התרי בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה על תחילת ביצוע בפועל של פתרון הקצה והפעלת פתרון זמני, המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, לטיפול בשפכי הרפתות והישוב, כל זה עד השלמת פתרון הקצה לשפכי הישוב והרפתות וחיבור למאגר מיצר.

6. היטל השבחה :

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

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.

8. עתיקות :

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא

יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

9. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, יהיה רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי הביצוע :

תוכנית תבוצע בשלבים שייקבעו ע"י יזם התוכנית, מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ועפ"י תוכנית שלבים שתאושר ע"י הועדה המקומית.
באזורי המגורים והמוסד הביצוע יהיה עפ"י מתחמים.
ביצוע מתחם יתאפשר רק לאחר סיום בניית המתחם הקודם ביצוע התשתיות הנדרשות למתחם החדש : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל, תקשורת ושטחים פתוחים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרוגרמה

להלן, פרוגרמה ליחידות ושטחי בניה - כפר נטורה.

א. מגורים

שימוש	גודל יח"ד / מ"ר	מס' יח"ד	שטח עקרי / מ"ר	שטח שרות / מ"ר	שטח עקרי % ב-	שטח שרות % ב-
מגורי חניכים	50	150	7500			
מגורי צוות	100	10	1000			
סה"כ:		80	8500	2380	18%	5%

ב. מבני ציבור

1. כפר נטורה

שימוש	גודל / מ"ר	מס' יח"ד	סה"כ שטח / מ"ר	שטח עקרי % ב-	ח שרות ב- %
חדר אוכל ומטבח	600	1	600		
חדרי חוגים ומועדון	150	3	450		
מרפאה + חדרי חולים	200	1	200		
משרדים	40	3	120		
חדרי טיפולים	25	7	175		
מחסנים	50	3	150		
מכבסה	150	1	150		
אולם התכנסות	400	1	400		
אולמות ספורט	300	2	600		
סה"כ			2845	10%	2%

2. קיבוץ נטור

שימוש	גודל / מ"ר	מס' יח"ד	סה"כ שטח / מ"ר	שטח עקרי % ב-	ח שרות ב- %
חינוך			500		
מועדון, ספרייה, בית כנסת			300		
מוזכרות, משרדים, דאר, מרכולית			250		
שירותים אישיים וציבוריים			400		
מתקני ספורט ומשחק			250		
סה"כ			6%		2%

בעל הקרקע: _____

ההסתדרות הציונית העולמית
 חטיבת עובדי המגורים
 תל אביב
 אזור תעשייה קצרון
 ת.ד. 84 מיקוד 12900
 טל' 06-6859222 פקס 06-6859226 - 76

יזם התכנית: _____

מגיש התכנית: _____

ראובן טרייבנר - אדריכל
 רשיון מס' 71681
 ת.ז. 09262298

עורך התכנית: _____

א.ב. תכנון
 חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
 עמקים, ק. יפעת 30069

נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. 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.
- ה. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ו. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (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 לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.

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

ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.

ו. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואו בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ז. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים 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 דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. מסחר ושירותים

א. שטחי מסחר - בשטחי תעשייה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח למסחר, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים ומשלימים.

ב. מבני שירותים - משרדים מחסנים - כולל להשכרה.
היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כלול בסה"כ השטחים המיועדים לתעשייה בתקנון תכנית זו.
סף הכניסה למבני שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק. הכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור תעשייה.

5. הוראות כלליות - איכות הסביבה:

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

א. שפכים:

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס.
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

ב. פסולת גושית (מוצקת):

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

ג. רעש:

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

ד. איכות אוויר:

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה:

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכללדין.

6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:

א. היתרי בניה:

א.1 היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בנייה מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

- 2.א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 3.א. חזות המפעל - פרוט תומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
- 4.א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
- 5.א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סווג מפעלים :

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

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

7. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית. הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאתור לכל תלונה וקריאה לסדר. הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

מבני משק

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

1. 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. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'.
 - ה. 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 שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 3.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת 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.