

טל 10.3.04 10.3.04

תקנונים 3 / נוה איתן - תעשייה ומבני משק.
תאריך: מרס 2003.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
המקום: נוה איתן.

שם התכנית: "נוה איתן - תעשייה ומבני משק".
תכנית מספר: ג/12646
שינוי לתכנית מספר: מש"צ 43, ג/10886,
ג/1764 וג/3294 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ג/12646
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.3.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/12646
פורעמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

"נוה איתן-תעשייה ומבני משק" תכנית מספר ג/ 12646, שינוי לתכניות מספר משי"צ 43, ג/ 10886, ג/ 1764 וג/ 3294 המאושרות.

(1.2) מקום התכנית:

קיבוץ נוה איתן

נ.צ. מרכזי: מזרח: 250625 צפון: 711125

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
22964	5,7,8	4,9

(1.3) שטח התכנית: 131.0 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

תאריך מדידה: 09.01.01 **עדכון מדידה:** 03.2003.

(1.4) בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.

יזם התכנית: קיבוץ נוה איתן- ד.ג. בקעת בית שאן. טל: 04-6583511.

מגיש התכנית: קיבוץ נוה איתן- ד.ג. בקעת בית שאן. טל: 04-6583511.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ - כורזים ד.ג. חבל

כורזים - טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכניות מספר משי"צ 43, ג/ 10886, ג/ 1764 וג/ 3294 המאושרות, 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 10 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב.

(1.7) תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
דצמבר 2000	עדכון 1
יוני 2001	עדכון 2
דצמבר 2002	עדכון 3
מרס 2003	

(1.8) הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 **באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח מגורים ג'	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט.
שטח מבני משק	- השטח הצבוע חום ומתחום בירוק בתשריט.
שטח ספורט	- השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט.
שטח מבני ציבור	- השטח הצבוע חום ומתחום חום כהה בתשריט.
שטח תעשייה	- השטח הצבוע סגול בתשריט.
אגני חמצון	- השטח המרושת בצבע סגול בתשריט.
שרותים הנדסיים	- השטח הצבוע סגול ומרושת בצבע שחור בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך קיימת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה-קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף בעיגול.	- קו ירוק משונן.
קו בנין	קו נקודה קו נקודה בצבע שחור בתשריט.

1.10 **טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח פרטי פתוח	2.9	2.2%	23.6	18.0%
שטח מבני משק	1.9	1.5%	60.2	45.9%
שטח תעשייה	34.2	26.1%	32.4	24.7%
שטח אגני חמצון	5.3	4.0%	-	-
שטח חקלאי	81.1	61.9%	-	-
שטח שרותים הנדסיים	-	-	6.9	5.3%
דרך מוצעת	-	-	2.3	1.8%
דרך קיימת	5.6	4.3%	5.6	4.3%
סה"כ	131.0 ד'	100.0%	131.0 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 **מטרות התכנית:**

הסדרת שטח למבני משק ותעשייה בקיבוץ נווה איתן.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית:** ✓

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח המיועד לתעשייה, למבני משק, לשטח פרטי פתוח, לשרותים הנדסיים ושטח דרך.
- שינוי יעוד משטח תעשייה לשטח למבני משק.
- שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח לדרכים.
- שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח תעשייה, שטח למבני משק ושטח לשרותים הנדסיים.

- ה. שינוי יעוד משטח אגני חימצון לשטח לשרותים הנדסיים.
ו. הקלה בקו בנין מדרך 71 מ- 100 מטר ל- 60 מטר מציר הדרך.
ז. קביעת הוראות פיתוח וקביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
-	50 מ"ר	שטח פרטי פתוח
-	27,090 מ"ר	שטח מבני משק
-	14,580 מ"ר	שטח תעשייה
-	1,380 מ"ר	שטח שרותים הנדסיים

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

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

3.1.1 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יישמש לשטח פרטי פתוח, דרכי שירות, נטיעות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומרכיבי ביטחון. הוראות הבניה כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח מבני משק:

השטח הצבוע חום ומותחם בירוק בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה למשק החקלאי, משרדים, אחסנה, מבני שרות, שרותים טכניים, תחנת תדלוק פנימית שלא לשירות הזולת ושאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי, לא ינתן היתר בניה לתחנת תדלוק פנימית אלא באישור הועדה המחוזית ע"פ הוראות תמ"א 18. הנחיות מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לנייל ומרכיבי ביטחון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 שטח תעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט יישמש שטח לתעשייה ולמלאכה ויכלול: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, מחסני מכר, אולמות תצוגה, דרכים פנימיות ורחבות חניה ומבני שרות לנייל באישור ותאום עם המשרד לאיכות הסביבה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2. הנחיות שמירה על איכות הסביבה ראה סעיף 3.3.7.

3.1.4 שטח שרותים הנדסיים:

השטח הצבוע סגול ומרושת בצבע שחור בתשריט יישמש לאגני חמצון, מבני תשתיות ומרכיבי ביטחון. הוראות הבניה כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.5 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת. דרך תישמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) .

קוי בנין (מי)			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	5	5	50 מ"ר	שטח פרטי פתוח
5	5	5	1,000 מ"ר	שטח מבני משק
5	3	3	1,000 מ"ר	שטח תעשייה
5	3	3	6,000 מ"ר	שטח שרותים הנדסיים

שטח בניה מכסימלי במ"ר						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
50	50	-	50	*	50	שטח פרטי פתוח
36,120	30,100	9,030	27,090	*	36,120	שטח מבני משק
19,440	19,440	4,860	14,580	*	19,440	שטח תעשייה
1,725	1,725	345	1,380	*	1,725	שטח שרותים הנדסיים

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
הערה: זכויות הבניה המפורטות הינן מהוות סך הכל המותר ע"פ התכנית.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
-	-	4	1	שטח פרטי פתוח
-	-	12 (גובה לסילוסים 18 מ')	2	שטח מבני משק
-	-	12 (גובה לסילוסים 18 מ')	2	שטח תעשייה
-	-	12	2	שטח שרותים הנדסיים

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

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

3.3.2 ניקוז:

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

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:

הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.

3.3.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.7. תנאים למתן היתר בניה:

1. תכנית פיתוח נופית לאורך דרך הכניסה וכביש 71.
2. בדיקת הסדרי תנועה ע"י מהנדס תנועה.
3. הגשת תכנית בינוי לכל מתחם ומתחם.
4. תנאי להוצאת היתר מכח תכנית זו הינו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.3.8. הוראות נוספות:

לא תאושר יציאה מהגדר בלי הסדרת מרכיבי ביטחון לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.9. שמירת איכות הסביבה:

הוראות בנושא איכות הסביבה תהיינה עפ"י הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה של המשרד לאיכות הסביבה - מחוז צפון.

הוראות כלליות:

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

שפכים:

איכות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא - לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן הרלוונטי. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב יהיה על המפעל לטפל בשפכים עפ"י דרישות החוק. תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית עפ"י תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים אכה"ס והבריאות. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמיים (שיופרדו במקור וישלחו למחזור). כל הנושאים הרלוונטיים לפתרונות הטיפול בשפכים כמו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכיו"ב חייבים באישור מראש של הרשות הסביבתית המוסכמת.

פסולת מוצקה:

המתקנים לעצירת ולטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים למבני משק או לתעשייה. מתקנים אלה יטופלו כך שימנעו היוצרות ריחות ומפגעים תברואתיים וחזותיים וכן סיכונים בטיחותיים. איסוף הפסולת המוצקת באחריות הרשות המקומית. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר וואו לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

רעש:

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

איכות אויר:

תדרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף ובמידת 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

לאויר יעמדו בתקני (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

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 חרום. ינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן יקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון חומרים מסוכנים ורעילים.

פסולת רעילה:

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

ניקוז:

תבוצע הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:

היתר בניה:

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים: יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אכסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

א. חזות, עיצוב ופיתוח.

ב. שלבי הקמה לוח זמנים.

ג. פרשה הטכנית - עקרונות.

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:

א. תאור המפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.

ב. צריכת מים, פרוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).

ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.

ד. תאום מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.

ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.

ו. הנספחים: תנוחת המפעל (Layout) קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.

ז. חמ"ס: אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.

ח. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול.

המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:

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

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

ג. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה דו"ח סביבתי.

ד. תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.

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

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

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 הרשות 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 לשרותים: מכבסה, מתפרה, שרותים 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 למצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושר במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
3. הבקשה להיתר בנייה תכלול את הסעיפים הבאים:
 - א. כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
 - ב. למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל.
 - ג. פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - ד. פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - ה. ניקוז – ינתנו פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
 - ו. שפכים – תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
 - ז. פסולת מוצקה – (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון לטיפול בפסדים, בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - ח. רעש – בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש היזם לבצע תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
 - ט. איכות אוויר – תדרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים. על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מטרדי ריח צפויים.
 - י. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חמרי בנייה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 - יא. אחסון דלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1%, בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

3.4 הוראות כלליות**3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.2 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.4 רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.5 היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6 הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

3.4.8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.9. 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 בתקנות.

3.4.10. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

3.4.11. תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין להניח שישנה זיהוי בין חתימת בעל הקרקע לבין חתימת הנכנס, וכל חתימה של בעל הקרקע על כל סמך חתום על ידי הנכנס, תהיה חתומה על ידי בעל הקרקע, ויחיד בעל הקרקע יהיה המשיב בבית דין שבו נתקבעה חתימתו. אין להניח שישנה זיהוי בין חתימת בעל הקרקע לבין חתימת הנכנס, וכל חתימה של בעל הקרקע על כל סמך חתום על ידי הנכנס, תהיה חתומה על ידי בעל הקרקע, ויחיד בעל הקרקע יהיה המשיב בבית דין שבו נתקבעה חתימתו.

החתימה של בעל הקרקע על כל סמך חתום על ידי הנכנס, תהיה חתומה על ידי בעל הקרקע, ויחיד בעל הקרקע יהיה המשיב בבית דין שבו נתקבעה חתימתו.

החתימה של בעל הקרקע על כל סמך חתום על ידי הנכנס, תהיה חתומה על ידי בעל הקרקע, ויחיד בעל הקרקע יהיה המשיב בבית דין שבו נתקבעה חתימתו.

תאריך: 28/1/04

מנהל מקרקעי ישראל
טחוז הצפון

זם ומגיש התוכנית: קיבוץ נוה איתן.

קיבוץ נוה-איתן

עורך התוכנית: אבישי טאוב- תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ כורזים.

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468