

תקנונים 4 / מנרה-הרחבה קהילתית.  
תאריך: פברואר 2004.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965  
12728 אישור תכנית מסל  
הודעה המחוזית לתכנון וכנייה התליטה  
ביום 27.2.04  
לפני את התכנית  
ע"פ צו ה"מ.  
החל הועדה המחוזית

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון.  
המקום: קיבוץ מנרה.

שם התכנית: מנרה- הרחבה קהילתית  
תכנית מספר: ג/ 12728  
שינוי לתכניות מספר ג/ 4663, ג/ 7114 ומש"צ 89 המאושרות  
תואמת תכנית מספר ג/ 12079 בהליכי אישור.

הודעה על אישור תכנית מסל  
12728/5  
מדינת מילקוט הפרסומים מס. 5299  
מיום 23/1/04

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

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

קיבוץ מנרה- הרחבה קהילתית תכנית מספר ג/ 12728 שינוי לתכניות ג/ 4663, ג/ 7114, ג/ 12079 ולמשי"צ 89 המאושרות תואמת תכנית מספר ג/ 12079 (בהליכי אישור).

**(1.2) מקום התכנית:**

קיבוץ מנרה.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 251250 צפון: 789250

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
14001	21,23,24,28,29	15,17-20,22,25
14002	-	12
14022	-	13

**(1.3) שטח התכנית: 297.4 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.****(1.4) בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

**יוזם ומגיש התכנית:** קיבוץ מנרה - ד.ג. גליל עליון. טל: 04-6908111.

**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 ג/ 4663, ג/ 7114 ולמשי"צ 89 המאושרות, תואמת תכנית מספר ג/ 12079 (בהליכי אישור). 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 9 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב.

ג. נספח לאיכות הסביבה לתעשייה- מסמך מחייב.

**(1.7) תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
נובמבר 2000	עדכון 1
יוני 2001	עדכון 2
אוגוסט 2001	עדכון 3
נובמבר 2001	עדכון 4
דצמבר 2001	עדכון 5
אוקטובר 2002	עדכון 6
ינואר 2003	עדכון 7
יולי 2003	עדכון 8
נובמבר 2003	עדכון 9
פברואר 2004	

**(1.8) הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**(1.9) מספר נחלות מאושרות בקיבוץ:** 120

**קיבולת מס' יח"ד בקיבוץ:** 240

**מספר יח"ד בנויות בקיבוץ:** 160

**מספר יח"ד מוצעות בהרחבה:** 83

**סה"כ יח"ד (מאושרות + הרחבה):** 323 יח"ד

**מספר יחידות אירוח מוצעות:** 90 יח"א.

1.9 ( באור סימני התשריט :

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח הצבוע צהוב בתשריט.	שטח מגורים א'
- השטח הצבוע כתום בתשריט.	שטח מגורים ג'
- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.	שטח ציבורי פתוח
- השטח הצבוע סגול בתשריט.	אזור תעשייה
- השטח הצבוע חום ותחום בירוק בתשריט.	שטח מבני משק
- השטח הצבוע חום ותחום חום כהה בתשריט.	שטח למבני ציבור
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט.	שטח חקלאי
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בכתום וצהוב בתשריט.	תיירות ונופש
- השטח הצבוע חום בתשריט.	דרך קיימת
- השטח הצבוע אדום בתשריט.	דרך מוצעת
- השטח הצבוע קווים אלכסוניים באדום בתשריט.	דרך לביטול
- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.	מרווח בניה קדמי
בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.	
- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	רוחב הדרך
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש רשום
- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף בעיגול בתוך.	גבול ומספר חלקה רשומה
- קו רצוף דק בשחור ומספר בתוכו.	גבול ומספר מגרש מוצע
- השטח הצבוע ירוק ומרושת בצבע שחור בתשריט.	שטח יער ע"פ תמ"א 22
- השטח הצבוע צהוב ומרושת בצבע ירוק בתשריט.	שטח בית עלמין
- השטח הצבוע אפור בתשריט.	בריכת מים
- השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.	מבנה להריסה
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום וירוק לסירוגין.	שטח חקלאי מיוחד
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום וצהוב לסירוגין.	דרך זמנית

1.10 ( טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
37.6%	112.0	41.7%	123.9	שטח מגורים א'
22.4%	66.5	-	-	שטח מגורים ג'
10.6%	31.3	-	-	שטח ציבורי פתוח
1.4%	4.3	-	-	שטח מבני ציבור
5.1%	15.2	5.0%	15.0	אזור תעשייה
-	-	37.1%	110.1	שטח מבני משק
-	-	2.2%	6.7	שטח חקלאי
0.1%	0.3	0.1%	0.3	שטח יער
-	-	0.5%	1.5	שטח תיירות ונופש
13.7%	40.7	-	-	דרך מוצעת
9.1%	27.1	13.4%	39.9	דרך קיימת
100.0%	297.4 ד'	100.0%	297.4 ד'	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 הרחבת קיבוץ מנרה ע"י תוספת של 83 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח מגורים א', שטח מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ודרכים.  
 2.2.2 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א' ודרכים.  
 2.2.3 שינוי יעוד משטח דרך לשטח ציבורי פתוח, שטח מגורים א' ושטח מגורים ג'.  
 2.2.4 שינוי יעוד משטח תיירות ונופש לשטח מגורים א' ודרכים.  
 2.2.5 התווית מערכת דרכים בתיאום עם המערכת הקיימת.  
 2.2.6 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.  
 2.2.7 קביעת הוראות פיתוח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"א	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
90	240	32,000	שטח מגורים א'
-	83	20,750	שטח מגורים ג'
-	-	100	שטח ציבורי פתוח
-	-	1935	שטח מבני ציבור
-	-	7600	אזור תעשייה

## 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 מגורים א':

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש למגורים וכל הקשור לפעילות המגורים לקיבוץ מנרה. בשטח זה יותרו הקמה ושימוש למטרות הבאות: מגורים, יחידות אירוח, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, מעבדות, מבני קהילות של קיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מחסנים, חדרי שירות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעולות מגורים תקינה. תישמר זכות מעבר חופשי לכל הציבור בשבילים מוגדרים שבין בתי המגורים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### 3.1.2 מגורים ג':

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.

3.1.2.2 בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מיחידת הדיור בתנאי:

- שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.
- לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
- כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.
- החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
- שהפעילות לא תשפיע לרעה על השכנים ועל הסביבה במטרדים שונים.
- עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.

3.1.2.3 הגובה המרבי:

הגובה המרבי המותר ימדד ממפלס הדרך הסמוכה למגרש. שטח הגג המשופע יהיה לא יותר מ- 50% משטח גג המבנה. גובה הגג המשופע עד קו הרכס העליון – 9.0 מ'. שיפוע גג לא יעלה על 50%.

3.1.2.4 לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה אשר תותאם למפלס הכניסה לבית, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

3.1.2.5 תנאי להוצאת היתרי בניה באזור שיעודו מגורים ג' יהיה אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה של תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מחייבים, לאזור כולו, אשר תכלול בין היתר דגמי בתים, הוראות מחייבות בדבר חומרי גימור חיצוניים, פרטי פיתוח של מגרשים.

#### 3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית, מבני טרנספורמציה, דרך מערכת ומרכיבי ביטחון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### 3.1.4 שטח מבני ציבור:

השטח הצבוע חום בהיר בתשריט ישמש כשטח למבני ציבור. בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת ומקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### 3.1.5 שטח תעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש 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 לני"ל באישור ותאום עם המשרד לאיכות הסביבה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

#### 3.1.6 שטח יער:

השטח הצבוע ירוק ומרושת בצבע שחור ישמש שטח יער ויחולו עליו כל ההוראות ע"פ תמ"א 22.

#### 3.1.7 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת. השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט הינו דרך לביטול. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי - בכוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מגורים א'	300	*3	*5	*5
שטח מגורים ג'	480	3	5	5
שצ"פ	100	3	5	5
שטח מבני ציבור	4,000	3	5	5
אזור תעשייה	2,000	3	5	5

\* בשטח מגורים א' קווי הבנין הינם ע"פ הקיים בשטח, (מבנים ק"מ א.ס.)

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					
							מפלס	מפלס	שטחים	שטחי	לכיסוי	סה"כ
שטח מגורים א'	240 מ"ר	*	200 מ"ר	40 מ"ר	40%	240 מ"ר	מפלס	מפלס	שטחים	שטחי	לכיסוי	סה"כ
שטח מגורים ג'	300 מ"ר	*	250 מ"ר	50 מ"ר	50%	300 מ"ר	מפלס	מפלס	שטחים	שטחי	לכיסוי	סה"כ
שצ"פ	100 מ"ר	*	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	מפלס	מפלס	שטחים	שטחי	לכיסוי	סה"כ
שטח מבני ציבור	50%	*	45%	5%	50%	50%	מפלס	מפלס	שטחים	שטחי	לכיסוי	סה"כ
אזור תעשייה	60%	*	50%	10%	50%	60%	מפלס	מפלס	שטחים	שטחי	לכיסוי	סה"כ

\* מבנים חדשים בלבד - תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"א בשטח התכנית.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.
	מס' קומות	במטרים		
שטח מגורים א'	7	25	90	16
שטח מגורים ג'	2	9	-	1
שצ"פ	1	4	-	-
שטח מבני ציבור	1	4	-	-
אזור תעשייה	2	15	-	-

הערה: מדידת גובה המבנים תיחיה מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים.

משרד הפנים  
מיועל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

### **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. יעשה שימוש במערכות חוסכות מים כגון: מערכות השקיה חסכוניות, ברזים חסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות וכדומה.

#### **3.3.2 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 ומנהלת הכנרת.

#### **3.3.4 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח 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.

#### **3.3.5 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:**

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. תחנות טרנספורמציה תהיינה תת קרקעיות.

#### **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. הדרכים יותאמו לגישה נוחה ויעילה לרכב איסוף הפסולת. בתכנית הפיתוח יסומנו מקומות לפינוי גזם וכן מקום להצבת פחי הפרדה למרכיבי הפסולת השונים, למטרות מחזור (פלסטיק, זכוכית, נייר וכדומה).

#### **3.3.7 טיפול פסולת:**

פסולת תאסף ותרוכז באופן שוטף לאתר מאושר. כל הדרכים יותאמו לדרכי גישה לרכב איסוף פסולת ויהיו ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.

#### **3.3.8 הוראות נוספות:**

תנאי להיתר בניה הינו תכנית בינוי של המגרש במסגרת הבקשה להיתר בניה מאושרת על ידי הועדה המקומית.

#### **3.3.9 תאום עם מערכת הביטחון:**

לא תיתן הועדה המקומית הקלה ולא תאשר שימוש חורג, לצורך בניית בניין שגובהו עולה על 15 מטר מעפ"ש, אלא לאחר קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

## 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 : קרקעי 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. כינוי 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. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 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 קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

### 3.4.11. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים.

כ- 40 יח"ד בכל שלב. התחלת ביצוע של שלב נוסף ממנה יותנה בהשלמה של לפחות 70% מהבניה של השלב הקודם.

### 3.4.12. תקפות התכנית :

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

### 3.4.13. 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. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.



**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.**


אין לנו התנגדות טכניקלית לתכנית. התנאי שהיו עליה ניתוחית עם  
 השוואת התכנון המוסמכות.  
 החיובית הינה לצרכי תכנון בלבד. אין מה שהיה להימנע כל זכות  
 ליועץ ול... לא לכל בעד ענינו אמר ויחידת זה ענינו כל עוד לא  
 הורצה... חתם עמינו החכם מי אדם בנין... התנגדותנו זו באה  
 בניהים הטכנית... בניהים יחידות... חתמה מוסמכות.  
 לפי כל הונח ופ"ל כל...  
 לטעון הסה סמ"ל מועצה בנין... חתמה עמינו החכם  
 בגין השמירה הפסול מונמנית... חתמה או  
 הודאה נמנית החכם האמור... חתמה  
 הפרתו ע"י מי שרכשו באינטו ע"י מי זכ... חתמה או על  
 כל זכות הפרת השוגדת לנו טכח חסרת... חתמה על ענין  
 חתימתנו ניתנת אד ירק טיכודת טכח חסרת

11304  
 האר"ח

טכנון אדריכלי ובינוי ערים ישראל  
 מנהל המקדון

**יוזם ומגיש התוכנית: קיבוץ מנרה.**

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

  
 אבישי טאוב  
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
 כורזים ד.ג. חבל כורזים  
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468

## נספח לאיכות הסביבה מבני משק ותעשייה

### 1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ואו 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 האזורית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילוויים, 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. הנראות כלליות - איכות הסביבה :

כללי: כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים ויעמדו בתקני איכות הסביבה הקבועים לפי כל דין.

#### 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, ומהנדס הרשות המקומית. שפכי התעשייה יוכנסו למערכת שפכים מרכזית רק לאחר טיפול וניטור בשיטות וערכי סף שיאושרו על ידי הגורמים המוסמכים. תוצאות הניטור יועברו על פי דרישה גם ליחידה האזורית לאיה"ס.

מערכות הניקוז ימנעו כל אפשרות של כניסת תשטיפים ממשטחי עבודה לערוצי הנחלים וינוקזו לפי תוכנית ניקוז מאושרת.

#### פסולת גושית (מוצקה):

הפסולת תיאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. התוכנית תיתן עדיפות למחזור חומרים ולשימוש חוזר ותכלול צירי גישה נוחים לרכב למטרות פינוי וסילוק.

#### רעש:

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

## איכות אויר:

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

## חומרים מסוכנים:

כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס והמפעל יפנה למשרד לאיכות הסביבה לקבלת היתר רעלים כנדרש על פי חוק. הצורך בהיתר יקבע לפי כמות, מיקום וסוג החומרים אשר ברשות המפעל. אחסון החומר המסוכן יתבצע לפי קבוצות החומר המסוכן ויהיה מקורה, מגובה במאצרה מצופה בחומר מאושר ובנפח של 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים, ומנוקזת למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול.

## פסולת רעילה:

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

## אחסון דלקים:

מכלי הדלק ימוקמו בתוך מאצרה, העשויה מחומר מאושר, בנפח של 110% מסה"כ נפח מכלי הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ושאיבת התשטיפים תתבצע על ידי משאבה למערכת הטיפול. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

סף הכניסה למבנה שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק.

## 4. הוראות סביבתיות אזור תעשייה:

### 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 יחולו הוראות איכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותחליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטחי חניה.

ד. רעש יובטחו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה בהתאם לכל דין. מנועים של מערכות קירור ומיזוג אויר, גנרטורים וכיו"ב, יותקנו במקום ובאופן שלא יפגעו בחזות המבנה ולא יגרמו מטרד בתוך המבנה ובמבנים הסמוכים לו, כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש בלתי סביר) תשי"ן, 1990.

5. זיהום אויר: יובטחו האמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל מכל מקור שהוא. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקור למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה. במקרה של מטרדי אבק ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק, לפי הנחיות היחידה הסביבתית / המשרד לאיכות הסביבה.

7. חומרים מסוכנים:

8. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תיבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור האחסון והשינוע.

#### 5. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולמקורות המים: 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, ציפוי מתכות, ייצור נפיצים, מפעלים ליצור אסבסט, מפעלים לטיפול בפסולת מסוכנת.

#### 6. הוראות למתן היתרי בניה למבני תעשייה:

א. היתרי בניה:

1. הועדה המקומית תדון בהיתר בנייה באזור תעשייה בתחום התוכנית אך ורק לאחר בדיקה מוקדמת של התאמתו של המפעל על ידי היחידה האזורית / המשרד לאיכות הסביבה, וקבלת אישור.
2. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים. ובפתרונות מוצעים למניעת מפגעים אפשריים בעתיד.
3. היתר בניה יינתן רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר:
4. שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגורים ופתוחים, אזור פריקה טעינה וחינה.
5. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פיתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
6. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן: פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, פליטות אוויר, רעש, תפעול ואחזקה, חומ"ס.
7. ביוב: מיקום כל מתקני הביוב יסומן על גבי תכנית סניטרית אשר תכלול: תכנית של מערכת השפכים הסניטריים, אמצען כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא, נתונים בדבר אפשרויות החיבור למערכת השפכים האזורית וכושר הקיבול של המערכת האזורית. אפשרויות הטיפול במתקנים הקיימים. פירוט המתקנים לקדם טיפול עבור שימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.

8. פסולת : אמדן והערכת כמויות פסולת שמקורה בפעילויות ובשימושים המוצעים לפי סוג והרכב לימי שיא. פירוט מתקנים לאצירת פסולת לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות כגון דחסנים, מכולות, קרטונים וכיו"ב. מיקום המתקנים המרכזיים לפרוייקט יסומן על גבי התוכנית, כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק. פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות. המתקנים לאצירת וטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשייה ויטופל כך שימנעו ריחות ומפגעים תברואתיים וחזותיים. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

ב. סוג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סוג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

7. הוראות סביבתיות מבני משק.

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

אזור מבני המשק יהיה מחולק כמתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם לסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

8. הוראות למתן היתרי בניה למבני משק :

הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

- כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
- פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה. למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית (ותכניות מתאימות) הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית, כולל מניעת נגר עילי ותשטיפים. תוכניות אלו יאושרו ע"י מנהלת הכינרת, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- למתחם ידרש פתרון לסילוק אשפה ופסדים באישור המשרד לאיכות הסביבה - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- פסולת מוצקה - (גושית) בהגשת הבקשה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב והפתרון לסילוקה.
- 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.

- איכות אויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף . כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- ריח - על היזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באיזור מבני המשק.
- אחסון דלקים מכלי הדלק ימוקמו בתוך מאצרה, מחומר מאושר, בנפח של 110% מסה"כ נפח מיכלי הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ושאיבת התשטיפים תתבצע על ידי משאבה למערכת הטיפול. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

#### אכיפה :

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