

תקנונים 4 / מעין ברוד- הרחבה קהילתית.
תאריך: אוגוסט 2004.

מחוז הצפון
נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון.
המקום: קיבוץ מעין ברוד.

שם התכנית: מעין ברוד- הרחבה קהילתית.
תכנית מספר: ג/ 12729
שינוי לתכניות מספר ג/ 4526, ג/ 2421, ג/ 5697 ו ג/ 12130 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
12729/2 אישור תכנית מס
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.04 לאישר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

12729/2 הודעה על אישור תכנית מס.
5330 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
23-9-04 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**שם התכנית:** (1.1)

מעין ברוך-הרחבה קהילתית, תכנית מספר ג/ 12729 שינוי לתכניות מספר ג/ 4526, ג/ 2421, ג/ 5697 ולג/ 12130 המאושרות.

מקום התכנית: (1.2)

קיבוץ מעין ברוך. נ.צ. מרכזי: מזרח: 257125 צפון: 794000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13232	-	18
13263	-	17
13327	8-11	2-7
13328	-	9,18-21

שטח התכנית: (1.3) 614.4 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**בעלי עניין:** (1.4)

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

יוזם ומגיש התכנית: קיבוץ מעין ברוך- ד.ג. גליל עליון 12220. טל: 04-6954611.

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.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/ 4526, ג/ 2421, ג/ 5697 ולג/ 12130 המאושרות, בכל מקרה של שתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

ג. נספח לאיכות הסביבה- מבני משק ותעשייה- מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
אוקטובר 2000	עדכון 1
יוני 2001	עדכון 2
אוגוסט 2001	עדכון 3
ינואר 2002	עדכון 4
אוגוסט 2002	עדכון 5
ינואר 2003	עדכון 6
ינואר 2003	עדכון 7
פברואר 2003	עדכון 8
מרץ 2003	עדכון 9
אפריל 2003	עדכון 10
יוני 2003	עדכון 11
אוגוסט 2003	עדכון 11
ספטמבר 2003	עדכון 12
מאי 2004	עדכון 12
אוגוסט 2004	עדכון 13

הגדרות ומונחים: (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

מספר נחלות מאושרות: 150 (1.9)

מספר יח"ד בניות: 177

מספר יח"ד מוצעות: 173

סה"כ יח"ד: 350

סה"כ יחידות אירוח בשטח התכנית: 288 יח' אירוח.

1.10 (באור סימני התשריט :

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח הצבוע צהוב בתשריט.	מגורים א'
- השטח הצבוע כתום בתשריט.	מגורים ג'
- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.	שטח ציבורי פתוח
- השטח הצבוע ירוק בתחום ירוק כהה בתשריט.	שטח פרטי פתוח
- השטח הצבוע חום ותחום ירוק כהה בתשריט.	שטח מבני משק
- השטח הצבוע חום בהיר ותחום חום כהה בתשריט.	שטח מבני ציבור
- השטח הצבוע ירוק כהה ותחום חום בתשריט.	שטח ספורט
- השטח הצבוע סגול בתשריט.	אזור תעשייה
- השטח בצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.	שטח חקלאי
- השטח הצבוע צהוב ומרושת ירוק בתשריט.	בית עלמין
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין בתשריט.	שטח משולב חניה ושצ"פ
- השטח הצבוע חום כהה בתשריט.	דרך קיימת
- השטח הצבוע אדום בתשריט.	דרך מוצעת
- השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום 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 בצבע ירוק בתוך.	גבול ומספר חלקה רשומה
- קו רצוף דק בשחור ומספר בצבע שחור בתוך.	גבול ומספר מגרש מוצע
- השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.	מבנה להריסה

1.11 (טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
27.5%	169.3	24.5%	150.3	שטח מגורים א'
22.9%	140.6	-	-	שטח מגורים ג'
9.9%	60.5	-	-	שטח ציבורי פתוח
2.8%	16.8	5.6%	34.7	שטח פרטי פתוח
0.7%	4.5	-	-	שטח מבני ציבור
17.8%	109.7	20.1%	123.6	שטח מבני משק
0.8%	5.0	-	-	שטח ספורט
7.0%	43.2	6.9%	42.0	אזור תעשייה
-	-	39.0%	239.6	שטח חקלאי
0.3%	1.9	-	-	שטח משולב חניה ושצ"פ
7.7%	47.0	-	-	דרך מוצעת
2.6%	15.9	3.9%	24.2	דרך קיימת
100.0%	614.4 ד'	100.0%	614.4 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

2.1.1 הקמת שכונת מגורים חדשה בקיבוץ מעין ברוך תוספת בהיקף של 173 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד למגורים א', מגורים ג', שטח ציבורי פתוח, מבני ציבור, שטח משולב חניה ושצ"פ ודרכים.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח דרך לשטח ציבורי פתוח, שטח מגורים א', שטח מגורים ג' ומבני משק.
- 2.2.3 שינוי יעוד משטח תעשייה לשטח ציבורי פתוח, שטח מגורים ג' ודרכים.
- 2.2.4 שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח ספורט ומבני ציבור.
- 2.2.5 שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח מגורים א'.
- 2.2.6 התווית מערכת דרכים חדשה בתיאום עם המערכת הקיימת.
- 2.2.7 איחוד וחלוקה.
- 2.2.8 קביעת שלביות ביצוע והוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' אירוח	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
46	177	48,000 מ"ר	מגורים א'
-	173	43,250 מ"ר	מגורים ג'
242	-	90 מ"ר למגרש	יח' אירוח במגרש בשטח מעל 700 מ"ר
-	-	2,025 מ"ר	שטח מבני ציבור
-	-	27,425 מ"ר	שטח מבני משק
-	-	3,000 מ"ר	שטח ספורט
-	-	12,960 מ"ר	אזור תעשייה
-	-	100 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
-	-	100 מ"ר	שטח פרטי פתוח
-	-	30 מ"ר	שטח משולב חניה ושצ"פ

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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 לשטח מגורים וכל הקשור לפעילות המגורים בקיבוץ מעין ברוך. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, חדר נשק, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים קהילתית תקינה. בשטח זה יותר להקים 46 יח' אירוח שיתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות. 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 שגודלו מעל 700 מ"ר תותר הקמת 2 חדרי אירוח כחלק ממבנה המגורים, ע"פ הנחיות התקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שישתנו מעת לעת וכפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח.

3.1.2.3 בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:

- שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.
 - לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
 - כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה.
 - החניה לשימוש העסקי ולקוחותיו תיהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
 - שהפעילות לא תפגע בשכנים ובסביבה.
 - עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- 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.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל ומתקני תשתית. השטח הציבורי הפתוח שבהיקף השכונה מיועד לדרך היקפית- דרך חירום ומרכיבי ביטחון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.4 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר ומתוחם ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח, דרכי שרות ונטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.5 שטח מבני ציבור:

השטח הצבוע חום בהיר ותחום חום כהה 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.

3.1.6 שטח מבני משק:

השטח הצבוע חום ומתוחם בירוק כהה בתשריט הינו שטח מבני משק. כל השימושים באזור זה יהיו בהתאם לתכנית ג/ 12130 המאושרת.

3.1.7 שטח ספורט:

השטח הצבוע ירוק ומתוחם בחום בתשריט הינו שטח למתקני ספורט ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.8 אזור תעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה. כל השימושים באזור זה יהיו בהתאם לתכנית ג/ 12130 המאושרת.

3.1.9 שטח משולב חניה ושצ"פ:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין ישמש לחניה ושטח ציבורי פתוח. אסורה כל בניה בתחום החניה למעט תחנות הסעה.

3.1.10 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת. הדרך המסומנת בקוים אלכסוניים בצבע אדום הינה דרך לביטול. 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 (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	5	3	169,300	מגורים א'
5	5	3	500	מגורים ג' - לכל מגרש מגורים
5	5	3	4,500	מבני ציבור
5	5	3	109,700	מבני משק
5	5	3	5,000	שטח ספורט
5	5	3	43,200	אזור תעשייה
5	5	3	*60,500	שטח ציבורי פתוח
5	5	3	*16,800	שטח פרטי פתוח
5	5	3	1,900	שטח משולב חניה ושצ"פ

* ניתן לחלק בתכנית זו את השטחים שיעודם ציבורי פתוח ופרטי פתוח למגרשים של 100 מ"ר גודל מגרש מינימלי.

סה"כ הבניה בכל המגרשים ביעוד ציבורי פתוח לא יעלה על 100 מ"ר.
סה"כ הבניה בכל המגרשים ביעוד פרטי פתוח לא יעלה על 100 מ"ר.

שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
52,500 מ"ר	52,500 מ"ר	4500 מ"ר	48,000 מ"ר	**	52,500 מ"ר	מגורים א'
300 מ"ר	300 מ"ר	50 מ"ר	250 מ"ר	**	300 מ"ר	מגורים ג' לכל מגרש מגורים
90 מ"ר	90 מ"ר	-	90 מ"ר	**	90 מ"ר	יח"א במגרש מגורים ג מעל 700 מ"ר
50%	50%	5%	45%	**	50%	שטח מבני ציבור
30%	30%	5%	25%	ד**	30%	שטח מבני משק
70%	70%	10%	60%	**	70%	שטח ספורט
40%	40%	10%	30%	**	40%	אזור תעשייה
100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	**	100 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	**	100 מ"ר	שטח פרטי פתוח
30 מ"ר	30 מ"ר	-	30 מ"ר	**	30 מ"ר	שטח משולב חניה ושצ"פ

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מס' יח' אירוח סה"כ	מספר יח"ד סה"כ	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' קומות	במטרים	
46	177	177	9	2	מגורים א'
-	173	1	9	2	מגורים ג'- לכל מגרש מגורים
242	-	-	9	2	יח"א במגרש בשטח מעל 700 מ"ר
-	-	-	5	1	שטח מבני ציבור
-	-	-	9	2	שטח מבני משק
-	-	-	9	2	שטח ספורט
-	-	-	9	2	אזור תעשייה
-	-	-	4	1	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	4	1	שטח פרטי פתוח
-	-	-	4	1	שטח משולב חניה ושצ"פ

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 חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות וכדומה. תנאי למתן היתר בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי שתיה – השלמת ביצוע הפתרון מאושר ע"י משרד הבריאות לאספקת מי שתיה תקינים.

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, אישור תכנית פתרון קצה לביוב כולל להרחבה ולחדרי אירוח, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

תנאי למתן טופס 4 הינו אישור חיבור הישוב וההרחבה לפתרון קצה לביוב, באישור משרד הבריאות, מנהלת הכנרת ומהנדס הרשות המונציפלית.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו 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 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.

3.3.6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים 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 ותרכז באופן שוטף לאתר מאושר. כל הדרכים יותאמו לדרכי גישה לרכב איסוף פסולת ויהיו ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.

3.3.8. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל- 65 יח' LDN (25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A):

על מגרשים מספר: 517-530 יחולו הדרישות המפורטות להלן:

א. עמידה בדרישות:

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת הרעש המזערית היא 25 דציבל (A).

ב. כללי:

1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
 2. במקומות בהם חודרת צנרת, או תעלה, או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה, או הכבל, לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
 3. יש להימנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
 4. יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.
- ג. קירות חיצוניים: קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים.

ד. חלונות:

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

1. עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
2. החלון יהיה צירי ויכלול איטום על ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.

ה. דלתות:

1. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבל לפחות.
 2. דלתות חיצוניות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.
- ו. גגות: הבניה תתוכנן עם גגות בטון, גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

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 לאיחוד וחלוקה 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 מנחל מקרקעי ישראל.

3.4.4. רישום:

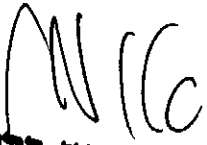
תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

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 למבני ציבור, 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 או מבנים 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 קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.11. מבנים להריסה:** הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- 3.4.12. תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.
- 3.4.13. שלבי ביצוע:** ההרחבה מחולקת לשני חלקים: חלק מערבי וחלק דרומי. התכנית תבוצע בשלבים, וביצוע ההרחבה יחל בחלק המערבי. כ- 50 יח"ד בכל שלב. התחלת ביצוע של שלב נוסף ממנה יותנה בהשלמה של לפחות 70% מהבניה של השלב הקודם.
- 3.4.14. בטיחות טיסה:** על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה קרית שמונה. אין להקים מתקנים לגובה העולה על 9 מ' מעל הקרקע, כולל מתקנים, תרנים וחלקי מבנה. הוצאת היתרי בניה למבנים ומתקנים לגובה העולה על גובה זה תותר רק לאחר אישור מנהל התעופה האזרחית.
- 3.4.15. מרכיבי בטחון:** א) מרכיבי בטחון יוקמו בשטח החקלאי סביב ההרחבה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ב) הקמת הגדר ומרכיבי הבטחון תהווה תנאי לקבלת אישור האכלוס למבני המגורים.
- 3.4.16. היתרי בניה:** תנאי למתן היתר בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי השתיה - השלמת ביצוע הפתרון מאושר על ידי משרד הבריאות להספקת מי שתיה תקינים.

פרק 5 - חתימות**בעל הקרקע**: מנהל מקרקעי ישראל.**יחס ומגיש התוכנית**: קיבוץ מעין ברוד.


קיבוץ מעין ברוד

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. 04-6934977 פקס. 04-6938468

נספח לאיכות הסביבה - מבני משק ותעשייה

1. הגדרות:

1. 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.
2. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה האזורית לאיכות הסביבה.
3. 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.
4. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות.
5. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
6. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. הוראות 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 וניקוזו 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 היזם.

איכות אויר:

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT 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 ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

3. הוראות סביבתיות – אזור תעשייה :

יעוד שטח לתעשייה :

1. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.
2. אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
3. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
4. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות .
5. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטחי חניה.
6. 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 מטריד בתוך המבנה ובמבנים הסמוכים לו, כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש בלתי סביר) – תש"ן, 1990.
7. 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.
8. חומרים מסוכנים :
9. 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.

4. 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 (אשפורה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, ציפוי מתכות, ייצור נפיצים, מפעלים ליצור אסבסט, מפעלים לטיפול בפסולת מסוכנת.

5. הוראות למתן היתרי בניה למבני תעשייה:

1. 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 :
 - שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגורים ופתוחים, אזור פריקה טעינה וחניה.
 - חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פיתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
 - פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן: פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, פליטות לאוויר, רעש, תפעול ואחזקה, חומ"ס.
 - ביוב: מיקום כל מתקני הביוב יסומן על גבי תכנית סניטרית אשר תכלול: תכנית של מערכת השפכים הסניטריים, אמדן 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.
 - 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.

2. סווג מפעלים:

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג 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.

6. הוראות סביבתיות – מבני משק.

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

מבני משק כוללים את השימושים הבאים:

מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.

מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.

מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.

מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.

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

7. 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 סניטריים, 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 בדין.
- 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 באזור 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 ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

8. אכיפה:

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