

477.04

31.8.04

המחוז הצפון

הנפה - עכו

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.א. מטה אשר

תכנית מתאר

ג/ 9736

קיבוץ כפר מסריק

שינוי לתכניות ג/ 8274 , ג/ 5360 , ג/ 5158

תואמת ל- ג/ 8287

150 נחלות - 250 יח"ד

תקנון

המתכנן: אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון רחוב הירדן 11 ת.ד. 673 קרית שמונה  
טלפון - - 04 695085 - פקס - 04 6951170

עדכון: 22/5/01

עדכון: 16/7/03

עדכון: 6/7/04

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 9736/ג  
 ...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 24/08/04 ...לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס. 9736/ג  
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס. 5361  
 מיום 22.1.05

## מחוז הצפון

הנפה: עכו  
 מרחב תכנון מקומי: חבל אשר  
 תחום תכנון מוניציפאלי מ.א. מטה אשר  
 תכנית מתאר  
 המקום: קיבוץ כפר מסריק

### פרק 1 - הוראות כלליות:

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9736. קיבוץ כפר מסריק ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. שטח התכנית: 951.53 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.
3. גושים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18097	4,5,6,7,8,9,10,11,12	-
10438	-	1
10439	-	1
10411	-	10
10412	-	5
10412	-	12
10414	-	8

4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מבני הממשלה נצרת עלית  
 טל: 04-6518211 - פקס: 04-6554830  
 שטחי הקיבוץ - בחכירה לדורות
5. מסמכי התכנית (הם חלק בלתי נפרד מהתכנית):

- א. דפי הוראות תקנון 15 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500.
- ג. נספח אי הנחיות סביבתיות לאזור מלאכה ותעשייה ומבני משק.  
 (כלול בגוף התקנון) (נספח מחייב)

#### 5.1. נספחים:

- א. נספח תחבורה (מסמך מנחה).
- ב. נספח בינוי - (אזורים של תעשייה ומבני משק) (נספח מנחה).
- ג. חזית מכביש 4 - (נספח מנחה).

קיבוץ כפר מסריק ד.ג. אשרת מיקוד 25208 טל : 04-9854511  
פקס : 04-9854518

6. היוזם :

7. מטרות התכנית :
- א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ כפר מסריק.
  - ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לתעשית, למבני משק, לדרכים, ולאזור ספורט ומגורים.
  - ג. קביעת הוראות פיתוח.
  - ד. קביעת קריטריונים להגשת בקשות להיתרי בניה.
  - ה. הקלה לקו בנין מכביש 4 לפי המצוין בסעיף 41.
  - ו. שינוי מערך הדרכים בישוב.

8. ציוני התשריט :
1. גבול התכנית
  2. אזור מגורים
  3. שטח למבני משק
  4. אזור תעשייה ותעסוקה משולב.
  5. שטח ספורט
  6. אזור חקלאי
  7. דרך חדשה מוצעת
  8. דרך שרות
  9. גבול תכנית מאושרת
  10. דרך קיימת ומאושרת
  11. סימון גבול חלקה ומספרה
  12. דרך לביטול
  13. גבול גוש
  14. שטח פרטי פתוח
  15. מעבר קוי חשמל
  16. סימון מספר הדרך
  17. קוו בניין בדרך פנימית מרחק מקצה תחום הדרך בדרך ארצית - מרחק ממרכז הדרך
  18. סימון רוחב זכות הדרך
  19. ערוץ נחל
  20. שטח ציבורי פתוח
  21. סימון מגרש ומספרו
  22. אזור בילוי ונופש
- קו כחול.  
- בצבע צהוב.  
- בצבע חום מותחם ירוק.  
- בצבע סגול.  
- בצבע ירוק מותחם חום.  
- פסים ירוקים אלכסוניים.  
- בצבע אדום.  
- פסים ירוקים ואדומים לסירוגין
- קו כחול מקווקו.  
- בצבע חום.  
- קו רציף ירוק עם מספר בתוכו.  
- קוים אלכסוניים אדומים על רקע יעוד השטח החדש  
- קו רציף עם משולשים משני צדדיו
- ירוק מותחם ירוק כהה  
- קוים אלכסוניים וורודים.  
- מספר בחלק העליון של הרוזטה.  
- מספרים בשני צידי רוזטה
- מספר בחלק התחתון של הרוזטה.  
- בצבע תכלת.  
- בצבע ירוק.  
- חלוקה בקו אדום עם מספר אדום.  
- בפסים צהובים וירוקים לסירוגין

9. יחס לתכניות אחרות:

- א. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.
- ב. שינוי לתכניות מתאר ג/ 5360 ו- ג/ 8274 המאושרות.
- ג. תכנית זו מותאמת לתכנית כביש מסי 4 תכנית ג/ 8287 המופקדת.
- ד. שינוי לתכנית (המשי"צ של הקיבוץ כפר מסריק) ג/ 5158 בתוקף.
- ה. תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/ 11043 - יחידות אירוח ביישובים כפריים של מרחב תכנון מקומי חבל אשר המאושרת. במקרה של סתירה בין שתי התכניות בנושא יחידות אירוח הוראות תכנית ג/ 11043 תגברנה.

פרק 2 - הגדרות:

10. תכנית בינוי:

1. תשריט בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, ייעודם, היטלם האופקי ושטחם, שבילים ומדרכות, קביעת מקומות חניה, מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף. תכניות בינוי כולל מפלסי כניסה וגיגון יוכנו כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ב. נספח בינוי בקני"מ 1:1250 ישמש כתכנית מנחה לאזור תעשייה ובינוי משק.

11. התכנית: תכנית מספר ג/ 9736.

12. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר.

13. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית חייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז תאורת רחובות.

14. המועצה: מועצה איזורית מטה אשר.

### פרק 3 - רשימת תכליות:

15. אזור מגורים : (מקסימום 250 יח"ד)

השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד למגורים. מותרת באזור זה בניה בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף חניות עבור התכליות המפורטות להלן:  
מגורי אוכלוסיית הישוב כולל האוכלוסייה הזמנית שבו, מבנים לשרותי קהילה של הישוב, מוסדות חינוך מקומיים, מתקנים לצרכי שמירת בטחון התושבים וחדרי אירוח ואכסון. סלילת שבילים ודרכים פנימיות, והתקנת מתקני גן ומשחק.  
באזור המגורים יותרו לכל היותר 50 יחידות אירוח בשטח בניה מקסימלי של 2000 מ"ר בנוסף לשטחי הבנייה המצוינים בטבלת זכויות ומגבלות בניה. בכפוף להוראות תכנית ג/ 11043 (יחידות אירוח, ביישובים כפריים של מרחב תכנון מקומי חבל אשר) המאושרת.

16. שטח למבני משק:

השטח הצבוע חום מותחם בירוק בתשריט, מיועד לבני משק, ומבני מלאכה. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות משקיות: אחסון, מבני משק, חממות, מערכי אריזה, וקירור, בניני מלאכה והחסנה, בניני שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים, גנרטורים, ותחנת תדלוק לצרכי הקיבוץ ותושביו. (בכל מקרה לא תוקם בישוב יותר מתחנת תדלוק אחת בכפוף להוראות תמ"א 18). תידרש תכנית מפורטת לתחנת תדלוק כאשר תוקם. בניה חדשה באזור מבני משק הסמוך למבני מגורים יש לשמור על מרחק בניה של 50 מ' לפחות מאזור המגורים. השטח למבני משק יהיה כפוף להנחיות הסביבתיות בנספח א' לתקנון זה.

השטח הנמצא מדרום לגבול תכנית מס' ג/ 5360 וצבוע חום מותחם ירוק, ומסומן בספרה 5, ייעודו עבור גידול בעלי חיים בלבד.

17. אזור תעשייה ותעסוקה משולב:

השטח הצבוע בתשריט בסגול מיועד לתעשייה ותעסוקה. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני שרות הנדסיים ומערכות תשתית, לרבות טיפול בשפכים, מערכות כוח ואנרגיה. הקמת משרדים, מחסנים, חנויות מפעל רחבות וחנויות.  
התעשיות המיועדות באזור התעשייה: חשמל ואלקטרוניקה, חומרה ותוכנת מחשבים, מוצרי קרטון ואריזה, פלסטיק, עיבוד שבבי, מוסכים ושירותים לרכב. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 50 מטר לאזור מגורים.  
כל היתר בניה של מבנה חדש המיועד לייצור תעשייתי יחויב בהסכמה ואישור המשרד לאיכות הסביבה, וכן הרחבתו תחויב בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. שטח זה יהיה כפוף להנחיות הסביבתיות לפתוח אזור תעשייה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.  
תתאפשר הקמת תחנת תדלוק בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, בכפוף להוראות תמ"א 18. יש להכין תכנית מפורטת עבור הקמת תחנת תדלוק. (בכל מקרה לא תוקם יותר מתחנת תדלוק אחת בישוב, אם תוקם בשטח כל שהוא כי אז לא תוקם תחנה נוספת בשטח אחר בישוב). מגרש מס' 2" באזור התעסוקה ישמש עבור מסחר לתוצרת חקלאית ומוצרי התעשייה של הישוב.  
סכ"ה שטח המסחר הבנוי בכל אזור התעשייה והתעסוקה - לא יעלה על 1500 מ"ר.

18. שטח ספורט:

השטח הצבוע ירוק ומותחם בחום בתשריט מיועד לספורט. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות ספורט לרבות: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכות לילדים, מגרש כדור-סל, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילויות ספורט על כל סוגיה.

19. דרך חדשה/ מוצעת:

השטח הצבוע אדום בתשריט היינו שטח המיועד לדרכים וחנייות וחניה ציבורית, ודרך גישה ליישוב ושרות בתוכו.

20. דרך קיימת/ מאושרת:

השטח הצבוע חום בתשריט היינו שטח המיועד לדרכים וחנייות ציבוריות קיימות והוא משמש כדרך על פי חוק.

21. דרך שרות:

השטח הצבוע באלכסוניים אדומים וירוקים לסירוגין משמש כדרך גישה וחניה למגורים או חלקים בנויים אחרים בתחום התכנית עבור שימוש של רכב חירום, רכב שירות וכל רכב אחר אשר לפי קביעת המושב רשאי לעבור בו לפי פרוט בשלטי הכניסה אל הדרך הקיימת. הכל כפוף לאישור היישוב ורשות התמרון המקומית. (עפ"י הסדר החניה והתנועה סעיף חנייות ודרכים בתקנון זה)

22. שטח פרטי וציבורי פתוח:

בשטחים הפתוחים (פרטי פתוח וציבורי פתוח) תיאסר כל בניה באזור זה למעט מתקני חוץ ומשחק, גינון, אספקת מים, חשמל, ניקוז, ביוב ומקלטים. תתאפשר באזור זה חניה עבור שימושים שבנים וכן העברת מתקני תשתית קווי חשמל, מים, ביוב ודרכים מקשרות בין הייעודים השונים. אולם כל זאת לא בתחום קו הבניין 100 מטר מציר דרך ראשית מס' 4.

23. ערוץ נחל:

השטח הצבוע תכלת בתשריט ייעודו עבור ערוץ נחל עפ"י הנחיות רשות הניקוז. לא יוקם מתקן או מבנה בתחום הערוץ, אלא באישור רשות הניקוז. תשמר זרימת הנגר העילי בערוץ.

24. שטח בילוי ונופש:

שטח זה מיועד עבור מבני ספורט בילוי ונופש לרווחת הקהילה ואורחיה. בשטח זה תותר בניה עבור: בריכת שחיה, אולמות שמחות, חדרי כושר, ספורט ומופעים. תותר הקמת מבני עזר עבור פעילות זו, עבור פינות ישיבה, הצללה, מנוחה והתרגעות. מחסנים וכל מערכות העזר וחדרי המכונות הדרושים לתחזוקה והפעלה של מתקני האתר.

פרק 4 - הוראות נוספות25. מתן היתרי בניה:

א. לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים, כתנאי לקבלת היתר בניה באזורים: למבני משק, תעשייה וספורט.

ב. תנאי לקבלת היתרי בניה באזור מבני משק, באזור תעשייה ובאזור ספורט יהיה בהכנת תכנית בינוי למתחם כהגדרתה בסעיף 10, מאושרת ע"י הועדה המקומית.

26. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

27. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

28. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

29. סילוק אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מוסדר.

30. חניית ודרכים:

א. לא תותר תנועת רכב מוטורי באזור המגורים למעט רכב חירום ורכב שרות בדרכים המוגדרות כמיועדות לתנועת כלי רכב אלו, באמצעות תמרור מתאים ובאישור רשות התמרור המקומית.

ב. תכנית הבינוי תגדיר שבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל בתחום התכנית.

ג. החניית רכבים תותר אך ורק באזורים המיועדים לחניה בתכנית זו או באזורים מיוחדים המסומנים בתמרור לפי אישור רשות התמרור המקומית. מקומות חניה בתחום התכנית כולה ובתחום כל האזור ואזור יקבעו בתכנית הבינוי אך בשום מקרה לא ייקטן שטחם ומספרם מהנדרש ע"פ תקן החניה המוגדר בתקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983. החניה תהיה בתחום המגרשים.

31. תקשורת:

התכניות של מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות, לתקנים ולחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טלויזיה ומחשבים יותאמו עם "בזק". מערכות התקשורת תהינה תת קרקעיות.

32. חשמל:

1. עבור קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך החלק 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 .  
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
ומתח 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.

33. מקלטים ומיגון:

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

34. הפקעות לצרכי הציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

35. היטל השבחה:

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



36.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה :  
 לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב (1992)  
 לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	סה"כ יח"ד מותר	סה"כ % בניה	שטח בניה למפלס כניסה	שטח בניה מתחת למפלס כניסה	לכסוי קרקע תכסית קרקע %	שטחי שרות %	שימושים עיקריים	גובה קומות	גובה מבנים מ' - קומי			קווי בנין			שטח מגרש ד'	היעוד
									גובה	מספר קומות	מ' - קומי	אחורי	קדמי	צדדי		
	250	50%	**	40%	15%	35%	גובה עבודת גג שטוח 9 מ' עבודת גג רעפים 10 מ'	2 קומי	10 בין מבנים 5 מקו מגרש	10 בין מבנים 5 מקו מגרש	5 בין מבנים 5 מקו מגרש	5 בין מבנים 5 מקו מגרש	365.38	מגורים		
		40%	**	35%	10%	30%	10 מ'	2 קומי	5	5	5	5	241.99	בניי משק		
	-	50%	**	50%	5%	45%	12 מ'	3 קומי	5	5	5	5	34.78	תעשייה 1		
	-	50%	**	50%	5%	45%	12 מ'	3 קומי	5	5	5	5	14.10	תעשייה 2		
	-	50%	**	50%	5%	45%	12 מ'	3 קומי	5	5	5	5	24.96	תעשייה 3		
	-	50%	**	50%	5%	45%	12 מ'	3 קומי	5	5	5	5	29.89	תעשייה 4		
סה"כ שטח הבניה באזור הספורט הבילוי והנופש לא יעלה על 5000 מ"ר		1000 מ"ר	**	1000 מ"ר	250 מ"ר	750 מ"ר	12 מ'	3 קומי	5	5	5	5	47.55	ספורט		
		4000 מ"ר	**	3500 מ"ר	500 מ"ר	3500 מ"ר	9 מ'	2 קומי	5	5	5	5	15.94	בילוי ונופש		
		250 מ"ר		250 מ"ר		250 מ"ר	4 מ'	1 קומי	5	5	5	5	30.81	פרטי פתוח		
		250 מ"ר		250 מ"ר		250 מ"ר	4 מ'	1 קומי	5	5	5	5	51.92	ציבורי פתוח		

- גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליך משק או תעשייה. הוועדה רשאית להגביל את הגובה אם יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה, הסטייה המקסימלית מהגובה המצויין לא תעלה על 10%.
- \*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת ומפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

## 37. טבלת אזורים ושטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
-	-	31.71%	301.73	אזור חקלאי
38.40%	365.38	33.97%	323.24	אזור מגורים
-	-	3.73%	35.52	אזור תעשייה
3.66%	34.78	-	-	אזור תעשייה ותעסוקה 1
1.48%	14.10	-	-	אזור תעשייה ותעסוקה 2
2.62%	24.96	-	-	אזור תעשייה ותעסוקה 3
3.14%	29.89	-	-	אזור תעשייה ותעסוקה 4
1.68%	15.94	-	-	אזור בילוי ונופש
2.07%	19.74	-	-	דרך חדשה / מוצעת
5.40%	51.40	9.10%	86.60	דרך קיימת / מאושרת
0.93%	8.84	-	-	דרך שרות
25.43%	241.99	14.90%	141.79	שטח לבנייני משק
5.45%	51.92	-	-	שטח ציבורי פתוח
3.24%	30.81	-	-	שטח פרטי פתוח
5.00%	47.55	5.07%	48.24	שטח ספורט
1.50%	14.23	1.51%	14.41	ערוץ נחל
100%	951.53	100%	951.53	סה"כ שטח התכנית

38. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.

39. 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 ואו 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 קו 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.

## נספח א': הנחיות סביבתיות לאזור מבני משק ותעשייה

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהוא לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות(הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981/ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוארה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה. כמו כן יש לאחסן את כל הדלקים לפי כל התקנים של איחסון דלקים לשימוש תעשייתי או מסחרי עפ"י כל דין ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, כתנאי להוצאת היתרי בניה באתרים בהם נמצאים מיכלי דלק מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
- ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן: לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולי בעל חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.

### איכות אוויר:

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

### הליכים להסדרת כניסת עסקים חדשים ותפעול אזור התעשייה:

א. תנאי ראשון והכרחי לכניסת מפעל חדש הינו אישור המשרד לאיכות הסביבה למיקום מפעל בשטח המבוקש.

ב. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור התעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ועלולים לגרום לנזקים לסביבה ולמקרות המים. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים לייצור כימיקליים, עבוד עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים מפעלים לייצור אסבסט, מפעלי פסולת מסוכנת כהגדרתה בחוק, ציפוי מתכות, ייצור נפיצים ומחזור וטיפול באשפה.

ג. הוראות הליכי הכניסה לאזור התעשייה:

- (1) כל מפעל המבקש להיכנס לאזור, יגיש ליחידה הסביבתית המוסמכת ולוועדה המקומית, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- (2) כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש, על סמך ממצאי השאלון, הכנת מסמך סביבתי.
- (3) המפעל יגיש את המסמך לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, יינתנו לאחר בדיקת המסמך ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או בדיקת השאלון ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (4) אישור כניסת המפעל ומתן היתר בניה יהיה מותנה באישור והנחיות המשרד לאיכות הסביבה או הרשות המוסמכת מטעמו.

היום חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

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.

**40 - מימוש התוכנית****40.1 שלבי ביצוע:**

שלביות פיתוח של שטחים חדשים באזור התעשייה:

שטח תעשייה מס' "1" בתשריט:

הינו שטח תעשייה קיים ופיתוח שאר האזורים אינו מותנה בפתוחו.

שטח תעשייה מס' "2" בתשריט:

מיועד עבור החלק המותר למסחר באזור התעשייה פתוחו אינו מותנה בפתוח השטחים האחרים, שהינם תעשייתיים.

שטח תעשייה מס' "3" בתשריט:

יפותח אם 80% משטחי הבניה בשטח תעשייה מס' "2" פותחו.  
או אם 80% משטחי הבניה בשטח תעשייה מס' "4" פותחו.

שטח תעשייה מס' "4" בתשריט:

את שטח מס' "4" ניתן לפתח ללא התניה לשטחים האחרים כיוון שהוא נמצא בסמיכות לשטחי התעשייה הבנויים הקיימים של "מילואות" מדרום.

**40.2 תקפות התכנית :**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**41. הקלות מתמ"א/ 3 עבור כביש מס' 4:**

41.1 30 מטר מציר הדרך (5 מטר משפת הדרך) עבור שצ"פ, קווי תשתית יאושרו בתוך השצ"פ (ומעבר לכך תיאסר כל בניה ובכלל זה לחניה).

41.2 73 מטר מהציר (48 מטר משפת הדרך) עבור שטח ספורט.

41.3 70 מטר מציר הדרך (45 מטר משפת הדרך) עבור אזור תעשייה 1.


41.4 99 מטר מציר הדרך (74 מטר משפת הדרך) עבור אזור תעשייה 2,3,4.

42. תנאי לפיתוח שטחים נוספים באזור למבני משק יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה דבר טיפול ושידרוג הרפתות הקיימות והמאושרות מכח תכניות קודמות ומתן פתרון לטיפול בשפכים.

**פרק 5. חתימות ואישורים:**

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

  
קיבוץ כפר מסריק  
ד.ב. אשרם  
מיקוד 25288

חתימת יוזם התכנית:

א. בן תבנון  
חברה קיבוצית  
ישן יישובים  
שכונת גליל עליון

חתימת המתכנן: