

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0618686

רה תכנון אזור משקי, קיבוץ אורטל

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לערוך רה תכנון באזור המשקי של הקיבוץ לצורך התאמה לשימושים הקיימים בפועל ולשימושים עתידיים של הקיבוץ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רה תכנון אזור משקי, קיבוץ אורטל

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0618686

1.2 שטח התכנית 289.928 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	271309
קואורדינאטה Y	776647

1.5.2 תיאור מקום

החלק הדרומי של הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אורטל

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
04/03/2014	4148	6765	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18491 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 18491



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 52 08/04/2021	יעל קוזוקרו-מלאכי	18/02/2018		1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ אורטל	אורטל	(1)		04-6960801		merakez@kortal.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. צפון הגולן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התוכנית מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com
	מודד	משה מרין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6590521		modeday@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

רה תכנון אזור משקי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים ע"פ סעיף 62 א א 1 :

בין אירוח כפרי למבני משק ושפ"פ

בין פרטי פתוח ותעשייה קלה ומלאכה לאירוח כפרי

בין מבני משק לתעשייה קלה ומלאכה

בין שפ"פ למבני משק

בין שפ"פ לתעשייה קלה ומלאכה

בין חקלאי לתעשייה קלה ומלאכה

בין מבני משק וחקלאי

הארכת דרך ע"פ סעיף 62 א א 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	204 - 201
מבני משק	302 ,301
אירוח כפרי	103 - 101
קרקע חקלאית	406 ,405
שטח פרטי פתוח	404 - 401
דרך מאושרת	605 - 601
דרך מוצעת	410 - 408

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	601
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	302
קו מים 4" ומעלה	אירוח כפרי	102
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	602 ,601
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	301
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	71,299	24.59
דרך מאושרת	58,655	20.23
מבני משק	78,714	27.15
קרקע חקלאית	17,371	5.99
שטח פרטי פתוח	14,062	4.85
תעשייה קלה ומלאכה	49,827	17.19
סה"כ	289,928	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	71,298.19	24.59
דרך מאושרת	54,598.04	18.83
דרך מוצעת	4,403.1	1.52
מבני משק	78,713.57	27.15
קרקע חקלאית	17,026.78	5.87
שטח פרטי פתוח	14,062.45	4.85
תעשייה קלה ומלאכה	49,826.78	17.19
סה"כ	289,928.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. נגריות, מסגריות, מוסכים, סככות, בנייני מלאכה, אחסנה, אריזה ומבנים לצרכי תעשיה ומלאכה העומדים בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה לרבות מתקנים נלווים ושירותי עזר.</p> <p>ב. משרדים, שירותים עסקיים ושירותים נלווים ומגורי עובדים.</p> <p>ג. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ויצור מזון, מחלבות, יקבים, חנויות מפעל וכו'.</p> <p>ד. מרכז מבקרים ומתקנים לתיירות חקלאית.</p> <p>ה. תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים לרבות מתקנים ליצור חשמל באמצעות אנרגיה ירוקה על גגות מבנים בנויים בהיתר.</p> <p>ו. שטחים תפעוליים פתוחים נלווים, לרבות סככות צל.</p> <p>ז. דרכים וחנויות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. הפיתוח יעשה על פי תוכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מפעל שרמת הרעש הכרוכה בהפעלתו עולה על 45 דציבלים.</p> <p>ג. אין לבנות בנייה משמרת מים, כל הנגר העילי יוצא אל מחוץ לגבולות שטחי יעוד הקרקע.</p> <p>ד. לא יאושרו מפעלים מהם נפלטת או עלולה להיפלט פסולת רעילה, מוצקה, נוזלית או גזית, שאינם עומדים בתקנות איכות הסביבה והעלולים להם את מי התהום.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים חקלאיים ומבני משק לסוגיהם, לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים.</p> <p>ב. רפתות, מכון חליבה, מתבן ולולים.</p> <p>ג. מחלבות, מרכז מזון, יקבים.</p> <p>ד. בורות תחמיץ, משטחי קומפוסט.</p> <p>ה. חממות, בתי אריזה, בתי צמיחה.</p> <p>ו. מרכז מבקרים ומתקנים לתיירות חקלאית.</p> <p>ז. מתקני שירות, מחסנים, בנייני מלאכה ואחסנה, מבנים ומתקנים לדיור ואחסנת בעלי חיים.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים לרבות מתקנים ליצור חשמל באמצעות אנרגיה ירוקה, על גגות מבנים בנויים בהיתר. היתרי בניה למתקנים כאמור יינתנו בהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 10/ד 10.</p> <p>ט. דרכים, שבילים וחנויות.</p> <p>י. דרך פטרולים, גדרות ומרכיבי בטחון לסוגיהם.</p> <p>בתא שטח 301 לא יותרו מבנים לגידול בע"ח למעט לולים בכפוף לעריכת סקר ריחות ואישור המשרד להג"ס.</p> <p>תשתית קווי מים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הפיתוח יעשה על פי תוכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>



4.2	מבני משק
ב	ניהול מי נגר אתרי אחסון קומפוסט /זבל בע"ח דורשים טיפול במי נגר (במיוחד בגשם הראשון) באמצעות מתקני טיפול מתאימים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
4.3	אירוח כפרי
4.3.1	שימושים
	א. כפר נופש ו/או יחידות נופש - עד 100 יח', חניון קמפינג וכל הדרוש לשרות שטח מלונאות ע"פ תכנון זמין מונה הדפסה 17 הנחיות הבניה של משרד התיירות לכפרי נופש. ב. סדנאות אומנים, גלריות. ג. נגריה קיימת בשטח 520 מ"ר ללא תוספת בנייה. ד. חדרי כושר, ספא וטיפולים לבריאות הגוף. ה. בתי אוכל, מבנים ומתקנים לקיום אירועים. ו. גן חיות, פינת ליטוף ומתקני שעשועים. ז. מבנים ומתקנים לספורט רכיבה, לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים. ח. מתקנים הנדסיים. ט. דרכים וחניות. שטחי גינון ושבילי טיול, לרבות מצפורי נוף וסככות צל. תשתית קווי מים.
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה אישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי הכוללת הוראות פיתוח, בינוי, גובה, עיצוב, חומרי גמר וכד' אשר יבטיחו שאופי הפיתוח והבינוי ישתלבו בסביבה.
ב	ניהול מי נגר מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	א. גידולים חקלאיים לסוגיו ללא בניה. ב. דרך פטרולים, גדרות ומרכיבי בטחון לסוגיהם. ג. עיבוד חקלאי ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	גינות וחורשות, מתקני משחק, סככות צל, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים, קווי תשתית, חניות, דרכים, שבילים ושבילי אופניים, דרך פטרולים, גדרות ומרכיבי בטחון לסוגיהם. תשתית קווי מים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.5	שטח פרטי פתוח
	הפיתוח יעשה על פי תוכנית בינוי והכפוף לאישור ע"י הוועדה המקומית.
ב	<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המיסעה. מתקני דרך ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הפיתוח יעשה על פי תוכנית בינוי והכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>
ב	<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המיסעה. מתקני דרך ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					שטחי בניה		מפלגות					
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות				גודל מגרש מזערי
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש	103 - 101	אירוח כפרי
5	5	5	5	2	10696 מ"ר	(3)	(3)	(2)	15 (1)	1000	103 - 101	אירוח כפרי
5	5	5	5	1	53860 מ"ר	(3)	(3)	(2)	40	2000	302 - 301	מבני משק
3	3	3	3	1				(2)	5	1000	404 - 401	שטח פרטי פתוח
5	5	5	5	2	29910 מ"ר	(3)	(3)	5	55	1000	204 - 201	תעשייה קלה ומלאכה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- סה"כ שטח הבנייה המיועד למסחר לא יחרוג מ-1000 מ"ר בכל השטחים שבתחום תוכנית ג/18491. ביעוד אירוח כפרי, במידה והשימושים המסחריים עומדים בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, זכויות אלה לא תבואנה ע"ח ה-1000 מ"ר.
- קווי הבניין המופיעים בתשריט גוברים על קווי הבניין המופיעים בטבלת זכויות והוראות בניה.
- בסמכות הוועדה המקומית להתיר מבני רפתות בגובה אחר בתיאום משרד החלקאות ופיתוח הכפר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עד 100 יחידות אירוח.
- על חשבון שטח עיקרי.
- על חשבון שטח מעל הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח המגרש</p> <p>לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:500 לפחות. אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתכנית זו עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>לתכנית הפיתוח יוכן נספח נופי הכולל גינון שיוכן על ידי אדריכל נוף. התכנון הנופי יכלול שטחים ירוקים, מיקום נטיעות וסוגי הנטיעות, כולל הדמיות. פיזור השטחים הירוקים ונטיעות עצים יהיה כזה שיסתיר ככל הניתן את שטחי המבנים והגגות מכיווני התצפית המוזכרים בנספח נופי סביבתי. הסתרת מבני המשק והמלאכה תתבצע באמצעות צמחיה ירוקת עד, בעלת נוף מלא לצורך הסתרה לאורך כל השנה. אזור התיירות יופרד מאזור המלאכה והמשק באמצעות חיץ ירוק המורכב משילוב עצים ושיחים, רצוי ירוקי עד. בשולי הכבישים הראשיים של התכנית יינטעו עצים ושיחים ירוקי עד לצורך הטמעת המבנים ושטחי הגגות בשטחים ירוקים ופתוחים.</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח</p> <p>תנאי לאישור בקשות להיתר בנייה בתחום תא שטח מוגדר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לאותו תא שטח ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול: מיקום מבנים, דרכים ודרכי גישה, חניות, שבילים, שטחי גינון, פתרונות ניקוז, מיקום מתקנים וקווי תשתית, גדרות, סידורי אשפה ועוד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות בתחום אזור תעשייה, מלאכה ומשק שפכים</p> <p>שפכי אזור התעשייה, המלאכה והמשק יחוברו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים.</p> <p>איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיה"ס. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח המפעל, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.</p> <p>כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת שפכים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>מערכת הניקוז ו/או מי התהום. כל מפעל/עסק שיבקש לבנות מבנה או להשכיר שטח במבנה קיים באזור תעסוקה/מלאכה ומבני משק יחויב בהגשת שאלון תעשייה שיכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>תאור מפורט של כל פעילויות עתידיות במפעל/עסק והשלכותיהן הסביבתיות, צריכת המים וכמויות השפכים הצפויות.</p> <p>באם בהתאם לאמור בשאלון תעשייה או על פי הערכה של ועדה מקומית לתו"ב/רשות הרשוי</p>	<p>6.3</p>

צריכת המים של העסק/המפעל צפויה להגיע לפחות ל 20 מ"ק ליום, לא יינתן היתר בנייה/טופס 4, אלא לאחר קבלת חו"ד חיובית של הועדה לביוב.

פסולת ואשפה

חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבנים לתעשייה יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה.

כל מפעל יטפל בשטחו בפסולת התעשייתית הניתנת למחזור מכל הסוגים, כגון: קרטון נייר לבן ונייר עיתון, עץ, פלסטיק, זכוכית, גזם, מתכת. בנוסף, תהיה חלוקה פיזית של הפסולת ע"י מיכלי אצירה מתאימים לשני סוגים עיקריים: פסולת תעשייתית ופסולת אורגנית.

בעל העסק יגיש לרשות המקומית תכנית ונספח חישובי שיפרט את כמויות הפסולת לסוגיה ויראה התאמה בנפחי האצירה וסוגי המיכלים לבין הכמויות שחושבו.

דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.

פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר.

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. בחדרי האשפה ובפינות אצירת הפסולת ישטפו המיכלים והמשטחים מדי יום, תשטיפים ינוקזו למערכת השפכים האזורית לאחר טיפול קדם.

זיהום אויר

כל פעילות תעשייתית תידרש בהתקנת אמצעים למניעת פליטות לאוויר מכל מקור במפעל על מנת לעמוד בדרישות המשרד לאיכה"ס ובתקנות הקבועות בחוק.

יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), למניעת פליטת מזהמים לאויר.

חומרים מסוכנים

לא תותר פעילות מפעלים הכוללים שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.

מפגעי ריח

אחסון מוצרי המזון לבהמות והובלתם יעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר.

גינון ונטיעות

ברצועת השפ"פ ובשטחים הגובלים לשטח הפתוח יש לבצע נטיעות וגינון באמצעות מיני צומח מקומיים.

תנאים להיתר בנייה למבני משק ותעסוקה

היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים ולפעילויות שצפויות השלכות סביבתיות יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה.

היתרי בניה למבנים בתחום האזור המשקי יועברו לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

הוראות נוספות למבני לולים (מטילות, ו/או פטם, הודים)

יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי-נגר שמקורם מאזורים חיצוניים לתחום התכנית.

מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות מונות

גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

מי הגשמים מגגות מבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז.

יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמתחם, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

באזור הלולים יבוצעו: ריבודי משטחי הלולים באספלט, ניקיון תכוף, סילוק זבלים, סילוק פגרים ומטרדים.



6.3

איכות הסביבה

יבוצע ניטור סביבתי על בסיס תקופתי קבוע, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, ותוצאות הניטור יועברו למשרד לאיכות הסביבה או לגוף המוסמך מטעמו.

פינוי הזבל יהיה בתדירות שתמנע גלישת זבל מחוץ ללול, מטרדי ריח והיווצרות מפגעי מזיקים מחוץ ללול. זבל שפונה מהלול יסולק מיידית ויטופל, הובלת הזבל תעשה תוך נקיטת כל האמצעים הדרושים.

מתקן לטיפול הקדם בשפכי הרפת ישודרג בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וזאת לא יאוחר מ תום 3 שנים ממועד אישור תכנית זו.

לא יינתנו היתרי בניה לסככות חדשות ברפת בתום 3 שנים ממועד אישור תכנית זו, אלא לאחר השלמת שידרוג מתקן טיפול הקדם עפ"י התכנית המאושרת.

6.4

חלוקה ו/ או רישום

הוראות בדבר חלוקת הקרקע עפ"י תכנית זו ייקבעו בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. הקרקע הכלולה בתחום התכנית תחולק עפ"י תקנות המודדים באותן סטיות הנובעות ממדידות מוסמכות באישור הועדה המקומית.

6.5

הפקעות ו/או רישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, יועבר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6

חשמל

לא יראו את שטחם של הקולטים הפוטו-וולטאיים או את שטחן של המראות התרמו-סולאריות כשטח מקורה, בהתקיים אחד מן המקרים האלה:

גובה החלק התחתון של הקולטים אינו עולה על 1.5 מטרים וגובה החלק התחתון של המראות אינו עולה על 2 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג המבנה שהוקם כדן, לפי העניין. הקולטים או המראות מותקנים על גבי עוקבים.

הקולטים מותקנים על גבי מאגר או על דופנס ובלבד שהמאגר הוקם כדן.

הקולטים או המראות מותקנים ברצף היוצר מישור אחד על גבי קונסטרוקציה אחת, אם גובה חלקם התחתון אינו עולה על 1.5 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג מבנה שהוקם כדן וגובה חלקם העליון אינו עולה על 4 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג מבנה שהוקם כדן.

6.7

חשמל

חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר



חשמל	6.7
<p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס הועדה המקומית ובכפוף להוראות תמ"א/1.</p> <p>מי הנגר העילי בתחום התכנית, יופנו באמצעות תעלות פתוחות למערכת הניקוז המקומית (נחל הגילבון). ביעודים מבני משק ותעשייה ומלאכה אין לבנות בניה משמרת מים וכי כל הנגר העילי מגגות המבנים והסככות יצאו אל מחוץ לגבולות שטחי היעוד.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה באזור מבני המשק ואזור התעשייה המתנקזים לנחל גילבון יהיה הכנת תוכנית ניטור מים עיליים ומי נגר. תוכנית הניטור תוכן בהתאם להנחיות רשות המים ומנהלת הכנרת ותכלול את הנושאים הבאים: מיקום אתרי הדיגום שיכלול לפחות את כל מוצאי הניקוז מאזור התעשייה ומבני המשק. מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב). תדירות הדיגום, מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן לפחות באירוע זרימה נוסף במהלך השנה. פרמטרים לאנליזה הפרמטרים יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.</p> <p>ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח יעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולמנהלת הכנרת בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. בתעשיות "רטובות" כגון מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, מחלבות יקבים וכד' יחויבו התעשיות בהתקנת מתקני טיפול מקומיים לביוב. תכניות למתקנים אלה יוגשו ויאושרו כתנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>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 המאושר</p>	

<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת" 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת" 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תי 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמא 38 (נספח א' לחוזר מנכל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פ תמא 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). (3) היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי תי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ראה נספח עצים בתוכנית ג/18491 תנאי להיתר-אישור פקיד היערות</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פסולת בניין</p> <p>סילוק פסולת עפר ובניה לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשסה -2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. חציבה ומילוי: היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות</p>	<p>6.12</p>

<p>6.12 פיקוד העורף</p> <p>ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>תאורה</p> <p>התאורה תופנה לתוך תחום התוכנית, תצומצם למינימום ותתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 קולטי שמש על הגג</p> <p>מתקנים פוטו וולטאים :</p> <p>לא יראו את שטחם של הקולטים הפוטו-וולטאים או את שטחן של המראות התרמו-סולאריות כשטח מקורה, בהתקיים אחד מן המקרים האלה :</p> <p>א. גובה החלק התחתון של הקולטים אינו עולה על 1.5 מטרים וגובה החלק התחתון של המראות אינו עולה על 2 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג המבנה שהוקם כדין, לפי העניין.</p> <p>ב. הקולטים או המראות מותקנים על גבי עוקבים.</p> <p>ג. הקולטים מותקנים על גבי מאגר או על דופנס ובלבד שהמאגר הוקם כדין.</p> <p>ד. הקולטים או המראות מותקנים ברצף היוצר מישור אחד על גבי קונסטרוקציה אחת, אם גובה חלקם התחתון אינו עולה על 1.5 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג המבנה שהוקם כדין וגובה חלקם העליון אינו על 4 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג מבנה שהוקם כדין.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>נספח בינוי ותנועה ע"פ הוראות ג/18491</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 תשתיות</p> <p>מים</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתוכניות עבודה ו/או פיתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התוכנית בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תוכניות ע"י מקורות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התוכנית.</p> <p>ביוב</p> <p>קווי ביוב בתחום התוכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 מבנים קיימים</p> <p>על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>(1) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה</p>	<p>6.18</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מבנים קיימים	6.18
המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. (2)מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	

היטל השבחה	6.19
היטל השבחה יגבה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית הינה חלק מתוכנית ג/18491 וכפופה לשלבויות שבה תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתוכנית זו.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17