

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0832634

הסדרת ייעודי קרקע - איזור משקי, תעשייה ותעסוקה - קיבוץ שמרת

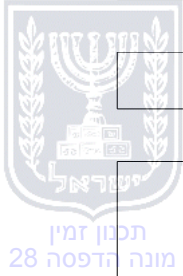
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלק דרום מזרחי משטח קיבוץ שמרת. (אזור מבני משק, תעשייה, תעסוקה, תיירות) התכנית באה להסדיר ייעודי קרקע באזור התעשייה/תעסוקה ומבני משק בהתאם למבנים ופעילויות קיימות בהם ולצורך ביצוע עסקאות מול רמ"י בהתאם. כמו כן, הסדרת מס' נקודות במערכת התנועה בהתאם לצרכים ולקיים בפועל. התכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיף 62(א) 1-7 בעזרת איחוד וחלוקה תכנוני לצורך הסדרת היעודים (ללא שינוי סה"כ שטחם או זכויותיהם).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת ייעודי קרקע - איזור משקי, תעשייה ותעסוקה-
קיבוץ שמרת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

201-0832634

מספר התכנית

313.553 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62
(א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חבל אשר

קואורדינאטה X 209400

קואורדינאטה Y 761700

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעסוקה מדרום-מזרח בכניסה לקיבוץ שמרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: שמרת

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שמרת			

שכונה

שמרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18110	מוסדר	חלק	11, 327, 354	7, 10, 12-14, 17-18, 22-23, 26, 239, 241, 293, 296, 331, 346, 364, 368
18111	מוסדר	חלק		15

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 21091	93 - 90, 54, 50, 40, 31 - 29, 25 - 20, 13 - 10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תתל/ 90	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 90. הוראות תכנית תתל/ 90 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 12615	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12615 בתחומה	5388	2334		05/04/2005
ג/ 11043	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	5099	3498		04/08/2002
ג/ 21091	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21091 ממשיכות לחול.	6803	5551		14/05/2014

הערה לטבלה:

אין תכנית זו משנה זכויות בניה מאושרות או פוגעת בזכויות מוקנות, בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות מאושרות אחרות יחולו ההוראות המקילות.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מחייב		5	11/01/2021	איתי זהבי	16: 34 11/01/2021	נספח הנחיות סביבתיות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1500	1	02/02/2020	איתי זהבי	15: 54 04/02/2021	מצב מאושר	לא

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 שמרת	שמרת	(1)		04-9854771	04-9854828	uzi.shomrat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שמרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ שמרת	שמרת	(1)		04-9854771	04-9854828	uzi.shomrat@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ שמרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי		זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678		itay@zehavy.com
	מודד	יאיר גרינוולד	545	טכנולוגיות מיפוי בעמ	רמת גן	היצירה (1)	28	03-7527304	03-7520399	ns_mppingt@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

הסדרת יעודי קרקע ומע' תנועה באזור תעשייה, מבני משק, תיירות ומבני ציבור ותעסוקה ע"י איחוד וחלוקה תכנוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי קרקע באזור תעשייה/תעסוקה/מבני משק ותיירות בהתאם לקיים ולצורך הסדרת שימושים ע"י איחוד וחלוקה תכנוני- ללא שינוי זכויות. בהתאם לסעיף 62(א)א.1.
2. הרחבת דרכים והסדרתם לפי הקיים והסדרת מע' תנועה במס' נקודות. בהתאם לסעיף 62(א)א.2.
3. שינוי קווי בנין בהתאם למבנים קיימים ולפי תשריט. לפי סעיף 62(א)א.4.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי. לפי סעיף 62(א)א.7.
5. הגדלת שטחי ציבור. לפי סעיף 62(א)א.3.
6. מתן הוראות בינוי בהתאם. לפי סעיף 62(א)א.5.
7. קביעת הוראות ביטול הריסה. לפי סעיף 62(א)א.19.
8. שינוי הגובה באזור מבני משק ותעשייה. לפי סעיף 62(א)א.4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	155
תעשייה	920 - 927
מבני משק	900 - 905, 907 - 913
מבנים ומוסדות ציבור	801, 802, 805, 806
תיירות	700
קרקע חקלאית	914, 950
שטח ציבורי פתוח	100, 303, 304, 312, 316, 317
שטח פרטי פתוח	200, 201, 205, 206, 209
דרך מאושרת	406 - 409, 415, 417, 418
דרך מוצעת	427 - 431, 433, 434, 437, 439
דרך משולבת	445 - 449, 451
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	600 - 603
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	619 - 621, 623

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	407 - 409, 415, 417
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	447, 448, 451
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	900, 901, 904, 905, 907, 908
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	801, 802, 805
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	621, 623
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	155
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	200, 201, 205, 206, 209
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	303, 304, 316
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	601, 602
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	920 - 923, 925
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	406, 409, 415
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	433
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	446, 447
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	907, 910
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	801
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	619
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	200
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	304, 316, 317
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	921
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	437
הנחיות מיוחדות	מבני משק	900, 901, 904, 905
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	603 ,601
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	409 ,406
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	437 ,427
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	451 ,449
מבנה להריסה 2	מבני משק	905 ,903 ,902
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	623 ,620
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	205
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	316
מבנה להריסה 2	תעשייה	927 ,925 ,923 ,922

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25,541	8.14
דרך משולבת	10,213	3.26
מבני משק	106,596	33.98
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	17,990	5.73
מגורים	1,461	0.47
מוסדות ציבור	21,218	6.76
קרקע חקלאית	51,872	16.53
שטח פרטי פתוח	8,967	2.86
שטח ציבורי פתוח	661	0.21
תיירות	7,990	2.55
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	17,901	5.71
תעשייה	43,328	13.81
סה"כ	313,738	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,626.83	6.90
דרך מוצעת	15,075.54	4.81
דרך משולבת	10,083.22	3.22
מבני משק	105,878.71	33.77
מבנים ומוסדות ציבור	21,817.8	6.96
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	17,990.07	5.74
מגורים א'	1,461.13	0.47
קרקע חקלאית	33,314.46	10.62
שטח פרטי פתוח	5,730.85	1.83
שטח ציבורי פתוח	11,483.52	3.66
תיירות	7,990.78	2.55
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	17,902.11	5.71
תעשייה	43,196.2	13.78
סה"כ	313,551.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים, מבני קהילה וחנוך, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק ומקלטים.
4.1.2	הוראות
א	חניה
	החניה תהיה במפרכי או מתחמי חניה ובדרכים ההיקפיות.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	באזור זה יותר להקים בנינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כמו : בניני מינהל, מבנים קהילתיים. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות. מרכז שירותי צריכה / הסעדה, שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי כחלק ממסמכי הבקשה להיתר הכוללת פתרון חניה, גישה, רחבות, תשתיות וגינון ופיתוח.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.3.1	שימושים
	אזור זה מיועד לשמש מרכז שירותים אישיים וציבוריים כגון : מנהלה, תרבות, מוסדות בריאות, קליניקות, מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים טכניים ושירותי רווחה. למרכז השירותים תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה בסיס למתן היתר בניה. השימוש המסחרי : באזור זה וביתרת שטח מרכז אזורי המצוי מחוץ לגבול התכנית (הכלול בתכנית ג/12615) יוגבל ל 400 מ"ר.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי כחלק ממסמכי הבקשה להיתר הכוללת פתרון חניה, גישה, רחבות, תשתיות וגינון ופיתוח. תכנית הבינוי תפרט ותראה את הפרדת השימושים בין מבני ציבור לבין תעסוקה, מסחר ומשרדים
ב	חלוקה ו/או רישום
	כל הגשת בקשה להיתר בניה לוועדה תחייב הכנת תשריט חלוקה עפ"י תכנית תקפה והגדרה של תאי השטח בהתאם לאשור רשות מקרקעי ישראל.

4.4	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	אזור זה מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור ותעסוקה, יותר להקים מבני שירותי בריאות, בית אבות לשימוש ציבורי, בית האבות מתוכנן לקיבולת של 80 יח' מגורים + אגף סיעודי (36 מיטות)

4.4	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	בבינוי מרוכז, כמו כן מיועד אזור זה לקליניקות, סדנאות, שירותי הסעדה, מסחר קמעונאי. יעוד קרקע זה יחויב בתוכנית בינוי כוללת, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, חניות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. השימוש המסחרי באזור זה יוגבל ל-600 מ"ר.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי כחלק ממסמכי הבקשה להיתר הכוללת פתרון חניה, גישה, רחבות, תשתיות וגינון ופיתוח. תכנית הבינוי תפרט ותראה את הפרדת השימושים בין מבני ציבור לבין תעסוקה, מסחר ומשרדים
ב	חלוקה ו/או רישום כל הגשת בקשה להיתר בניה לוועדה תחייב הכנת תשריט חלוקה עפ"י תכנית תקפה והגדרה של תאי השטח בהתאם לאשור רשות מקרקעי ישראל.
4.5	תיירות
4.5.1	שימושים
	באזור זה יותרו הבניה והשימושים: אכסון על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם, שרותי מזון, מזנון, מתקני נופש ומשחקים, מקלטים לפי הצורך, התווית שבילים וחניות - הכל לפי תכנית בנוי כוללת, מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושממנה יגזרו היתרי בניה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי כחלק ממסמכי הבקשה להיתר הכוללת פתרון חניה, גישה, רחבות, תשתיות וגינון ופיתוח.
4.6	תעשייה
4.6.1	שימושים
	אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, מרכז מבקרים ואולמות תצוגה.
4.6.2	הוראות
א	איכות הסביבה בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, המפעלים הבאים לא יותרו בכל מקרה: בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו / או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.

4.6	תעשייה
ב	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי כחלק ממסמכי הבקשה להיתר הכוללת פתרון חניה, גישה, רחבות, תשתיות וגינון ופיתוח.
4.7	מבני משק
4.7.1	שימושים אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים: חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, בניי מלאכה, אחסנה, שרותי טכניים, מבנים ומתקנים לדירוג וגדול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית. מבני משק ומלאכה א' (תאי שטח 900,901,905) - אזור מגורים עתידי (כ-48 ד'): באזור זה תותר הרחבת הפעילות הקיימת בלבד בהתאם לזכויות המאושרות בתוכניות קודמות, האזור מיועד בעתיד למגורים עם רצועה ירוקה המהווה חייץ בין המגורים למבני המשק בכפוף להכנת תוכנית מפורטת חדשה. מבני משק ומלאכה ב' (תאי שטח 904-901,914-907). הפעילות המשקית באזור זה תכלול את הפעילויות המותרות, באזור מבני משק ומלאכה ובנוסף יותר להקים: מבנים לאחסנה, מתקנים הנדסיים ובתי מלאכה.
4.7.2	הוראות
א	איכות הסביבה השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	שימושים בהתאם לתכנית ג/21904 וכמוגדר ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
4.8.2	הוראות
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. כל פיתוח ביעוד קרקע זה יבוצע תוך השארת העצים הקיימים בשטח.
4.9.2	הוראות
4.10	שטח פרטי פתוח
4.10.1	שימושים שטח פרטי פתוח-שייך לאגודה השיתופית. שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.

4.10	שטח פרטי פתוח
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. כל פיתוח ביעוד קרקע זה יבוצע תוך השארת העצים הקיימים בשטח.
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
ב	הוראות פיתוח בצוע הדרכים יהיה בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף המצורף לתכנית ג/12615.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
ב	הוראות פיתוח בצוע הדרכים יהיה בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף המצורף לתכנית ג/12615.
4.13	דרך משולבת

4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	דרך משולבת תשמש כדרך גישה להולכי רגל ורכב פרטי וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתנאי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
ב	הוראות פיתוח בצוע הדרכים יהיה בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף המצורף לתכנית ג/12615.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					גודל מגרש מוחלט	
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת															
(1)	(1)		2	14.7		50	70				15	55	1000	43328		927 - 920	תעשייה	תעשייה
(1)	(1)		2	14.7		40	40				10	30	460	105878		- 900 907 ,905 912 -	מבני משק	מבני משק
(1)	(1)		2	10		40	40				10	30	1240		תחנת שאיבה	913	מתקנים הנדסיים	מבני משק
(1)	(1)		2	9		30	40				10	30	445	29846		- 801 805 ,802 806 -	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)		2	8.5	(2) 60	30	50				10	40	2000	7990		700	תיירות	תיירות
(1)	(1)		2	9		30	(3) 35				10	25	1500	17796		- 619 623 ,621	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(1)	(1)		2	10		40	(4) 45				10	35	1000	17892		603 - 600	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)		2	8.5	4	35		(7) 220				(6) 220	(5)	(5)	יח"ד קטנות לא לשיוך	155	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)		1	3			(10)				מ"ר	(9) 120	(8)	(8)		,201 ,200 209 ,205	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח
(1)	(1)		1	3			(10)				מ"ר	(9) 120	(8)	(8)		,303 ,100 312 ,304 317 ,316	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	ייעוד	קדמי	אחורי
(1)		920 - 927	תעשייה	תעשייה	(1)	
(1)		900 - 905, 907 - 912	מבני משק	מבני משק	(1)	(1)
(1)	תחנת שאיבה	913	מתקנים הנדסיים	מבני משק	(1)	(1)
(1)		801 - 802, 805 - 806	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(1)	(1)
(1)		700	תיירות	תיירות	(1)	(1)
(1)		619 - 621, 623	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	(1)	(1)
(1)		600 - 603	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	(1)	(1)
(1)	יח"ד קטנות לא לשיוך	155	מגורים	מגורים א'	(1)	(1)
(1)		200, 201, 205, 209	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח	(1)	(1)
(1)		100, 303, 304, 312, 316, 317	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	(1)	(1)

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:

(א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שלא יחרוג מסה"כ זכויות בניה.

(ב) קווי הבנין במבנים קיימים, שאינם תואמים את הטבלה יהיו על פי הקיים כמופיע בתשריט ובהתאם לסעיף 6.12.

(ג) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבנין יהיו עפ"י תשריט.

(2) יח"א.

(3) מתוכם יותרו עד 400 מ"ר לשמושים מסחריים לכל תאי השטח בתחום הקיבוץ שביעוד זה כדלהלן: תא שטח 619-30 מ"ר, תא שטח 620-170 מ"ר, תא שטח 621-100 מ"ר, תא שטח 623-100 מ"ר.

(4) מתוכם יותרו עד 600 מ"ר לשמושים מסחריים לכל תאי השטח בתחום הקיבוץ שביעוד זה כדלהלן: תא שטח 600-30 מ"ר, תא שטח 601-200 מ"ר, תא שטח 602-20 מ"ר, תא שטח 603-350 מ"ר.

(5) על פי תשריט.

(6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לפי 55 מ"ר לכל יח"ד קטנה.

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוך זכויות בניה מאושרות בסך 4,120 מ"ר.

(8) עפ"י תשריט.

(9) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 120 מ"ר לכלל תאי השטח בתחום הקיבוץ-ביעוד זה.

(10) 120 מ"ר לכלל תאי השטח בתחום הקיבוץ-ביעוד זה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל עי הרשויות המוסמכות לכך.
6.2	עיצוב אדריכלי
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.4	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.5	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' מציר הקו: קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

6.5	חשמל
	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. 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. 5. תקשורת : כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6.8	ניהול מי נגר
	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גוות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, התחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ניהול מי נגר	6.8
בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. בהתאם להוראות תמ"א 1.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
פסולת בניין	6.10
היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.	
פיתוח תשתית	6.11
1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. 3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.	
מבנים קיימים	6.12
ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית ב. מעמדם של המבנים הקיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התו"ב.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.13
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפי תקנות התכנון והבניה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.14
בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): עצים לשימור:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.14	שמירה על עצים בוגרים
	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. * בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.15	הריסות ופינויים
	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/ גדרות המסומנים להריסה. תכנית זו מבטלת הריסות שנקבעו בתכנית מאושרת ג/21091.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.16	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.17	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ביצוע	שלבי הביצוע ייקבעו עי יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



נספח איכות הסביבה

1. הגדרות;

א. 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.



ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.

ג. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.

ד. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. 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, וע"פ שיקול דעת מהנדס הועדה. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו קוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו. כל בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי למתחם בו היא כלולה.

ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.



ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.

ד. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ה. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.





3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

- א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר.
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, מפעלים ליצור אסבסט,

תנאי הסביבה באזור תעשייה.



4. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

א. 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.
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.



ב. פסולת גושית (מוצקת) :

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

ג. רעש :

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



ד. איכות אוויר :

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

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.



5. הוראות למתן היתרי גניה ורשיון עסק :**א. היתרי גניה :**

- א.1 היתר גניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
- א.2 כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- א.3 חזות המפעל - פרוט חומרי גינה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
- א.4 שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
- א.5 פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

**ב. סווג מפעלים :**

לקבלת היתר גניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

6. 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.

**מבני משק**

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

אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש, המתחמים יוגדרו ע"פ תחום דרכים, שבילים, ייעודי קרקע אחרים ושיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.
שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות גינה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.



בקשה להיתר גינה תציג תכנית בנוי לכל המתחם.

הבקשה להיתר גינה תכלול את הסעיפים הבאים :

2.1 כל בקשה להיתר גינה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.

2.2 למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.

2.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.





2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.

שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.

פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.



2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.

ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.

2.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.

2.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

